

### DOSSIER

Maîtriser le démembrement de propriété au sein d'une société patrimoniale

Caractéristiques du nouveau statut de bailleur privé « JEANBRUN »

## Maîtriser le démembrement de propriété au sein d'une société patrimoniale

Dans le cadre de la gestion et de la transmission du patrimoine, le démembrement de propriété constitue un levier particulièrement efficace au sein des sociétés patrimoniales. Qu'il s'agisse de structurer la détention d'actifs, d'anticiper une transmission ou d'optimiser l'organisation entre associés, ce mécanisme offre une grande souplesse d'utilisation.

Les parts sociales, en tant qu'actifs à part entière, se prêtent parfaitement au démembrement de propriété. Dès lors, toute structure dédiée à la détention et à l'organisation du patrimoine (qu'il s'agisse d'une SCI, d'une société de porte-feuille ou d'une holding) peut devenir un cadre pertinent pour mettre en œuvre une stratégie de démembrement adaptée aux objectifs des associés.

Encore faut-il en maîtriser les enjeux, les subtilités et les impacts pratiques pour en faire un véritable outil au service d'une stratégie patrimoniale cohérente et durable.

### > La naissance du démembrement

Le démembrement des parts sociales est soit subi, soit choisi. Il est dit « subi » lors d'un décès et trouve alors son origine dans le choix du conjoint survivant de conserver l'usufruit des biens qui composent la succession.

Il est « choisi » lorsqu'il résulte d'une transmission volontaire (donation) de la nue-propriété des parts de la société patrimoniale. De la même manière, la constitution d'une société patrimoniale par l'apport d'un bien auparavant démembré (immeuble ou somme

d'argent, par exemple) peut être à l'origine du démembrement des parts sociales. On parle alors de démembrement par subrogation.

*Exemple : À la suite du décès de leur conjoint et père, Mme DUPONT et ses quatre filles détiennent un immeuble de rapport en démembrement de propriété. Pour en simplifier la gestion, elles décident d'apporter cet immeuble à une société patrimoniale. À l'issue de cette opération, Mme DUPONT détiendra l'usufruit des parts sociales de la société patrimoniale SC DUPONT et chacune de ses quatre filles la nue-propriété de 25 % des parts.*

### Les effets du démembrement sur le fonctionnement de la société

#### Le statut d'associé

Longtemps débattu par les juristes, la qualité d'associé a tantôt été attribuée uniquement au nu-proprétaire, tantôt au nu-proprétaire et à l'usufruitier. Depuis un arrêt de la Cour de cassation de 2021, le débat est tranché et seul le nu-proprétaire dispose de la qualité d'associé.

Cette décision emporte de nombreuses conséquences car les statuts de la société peuvent octroyer des droits aux seuls associés (droit à l'information, droit d'agir en justice...). De même, il peut être prévu que le gérant de la société soit nommé parmi les associés.

Selon les circonstances, il peut alors être opportun que l'usufruitier des parts conserve ou acquiert une part en pleine-propriété afin d'obtenir la qualité d'associé, au même titre que les associés nus-proprétaires.

*Exemple : Mme DUPONT souhaite être gérante de la société patrimoniale qu'elle vient de créer. Lors de l'apport du bien immobilier et de la constitution de la société, elle décide de créer 4 parts en pleine-propriété, par un apport en numéraire.*

#### Les droits de vote

Avec des parts détenues en démembrement, le droit de vote lié à chacune de ces parts doit être correctement réparti lors des assemblées générales.

En effet, la loi prévoit à l'article 1844 du Code Civil (pour les sociétés civiles, SARL et SAS) : « Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. ».

Ce même article précise : « Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. »

Cependant, selon cet article, les statuts peuvent déroger à cette dernière disposition.

En définitive, le droit de vote concernant l'affectation du résultat est dévolu à l'usufruitier, sans aménagement possible. Pour le reste, le droit de vote appartient au nu-proprétaire sauf si les statuts sont rédigés autrement.

*Exemple : Mme DUPONT, usufruitière, pourra décider de l'affectation du résultat. Mais elle veut également être décisionnaire pour la vente de l'immeuble par la société. La décision de vente est donc statutairement soumise au vote des usufruitiers. Pour les autres décisions, elle fait confiance à ses filles.*

## Le droit au résultat

Comme vu précédemment, l'usufruitier va décider de l'affectation du résultat. Il décidera ainsi de la distribution du résultat aux associés ou de sa mise en réserve (ou en report à nouveau) au profit de la société.

Lorsqu'il décide de distribuer le résultat, la nature courante ou exceptionnelle de ce dernier entraînera des conséquences sur sa répartition entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Si le résultat courant est attribué à l'usufruitier sans discussion possible, il n'en est pas de même pour le résultat exceptionnel qui peut avoir différentes affectations selon les cas.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la nature exceptionnelle d'un résultat se définit notamment par son aspect « inhabituel » et « majeur ». Il s'agit de notions subjectives qui vont nécessiter de s'entendre en amont sur les opérations que l'on pourra qualifier d'exceptionnelles ou de courantes.

Enfin, une autre notion doit être prise en compte dans ce type d'opération : celle de l'éventuelle atteinte à la substance des droits sociaux. Les conséquences pour les associés nus-proprétaires peuvent en effet varier significativement selon la portée de l'opération réalisée. À titre d'exemple, l'impact ne sera pas le même si la société cède l'intégralité de son patrimoine immobilier pour le réallouer vers des placements financiers ou si elle procède simplement à la vente d'un de ses actifs afin de réinvestir dans un nouvel immeuble.

*Exemple : le résultat de l'année de la SC DUPONT est de 120 000 €. Ces 120 000 € proviennent pour 20 000 € des loyers de l'immeuble et pour 100 000 € de la vente de l'un des appartements de l'immeuble (plus-value) qui ne seront pas réinvesti en immobilier. Madame DUPONT décide d'affecter ce bénéfice de 120 000 € en distribution.*

*Pour les 20 000 € de loyers, ce sont par nature des fruits (résultat courant) et reviennent donc en totalité et en pleine-propriété à Madame DUPONT usufruitière.*

*Pour les 100 000 € issus de la vente de l'appartement, le caractère exceptionnel de l'opération entraîne une répartition différente entre les associés. Le démembrement peut alors se reporter, si cela est prévu par les statuts, sur les sommes distribuées sous la forme d'un quasi-usufruit. Cela permettra à l'usufruitier de jouir de l'intégralité des revenus.*

La consommation du résultat exceptionnel par l'usufruitier (quasi-usufruit) générera, en échange, une créance de restitution à l'encontre du nu-proprétaire (déductible au passif de la succession de l'usufruitier).

## La transmission « gratuite » à terme

Le démembrement des parts d'une société patrimoniale constitue une cohabitation entre les usufruitiers et les nus-proprétaires, elle est structurée par les statuts de la société.

Comme tout démembrement, il prendra fin au décès de(s) l'usufruitier(s) et alors le(s) nu-proprétaire(s) deviendra (ont) automatiquement et gratuitement plein-proprétaire des parts.

Cette transmission indolore constitue un avantage notable du démembrement des sociétés patrimoniales. Elle est d'autant plus efficace que la transmission initiale de la nue-proprété a pu se faire à un faible coût au regard de la valeur limitée de la société (du fait de son endettement, par exemple) ou de la faible évaluation de la nue-proprété en raison du jeune âge de l'usufruitier.

## Quid en cas d'arrêt de la société ?

Les sociétés patrimoniales ne sont pas figées dans le temps : elles peuvent évoluer jusqu'à leur disparition, qu'elle soit anticipée dans une logique stratégique ou subie en raison de changements de situation des associés. La dissolution puis la liquidation constituent alors des étapes sensibles, en particulier lorsque les parts sociales sont démembrées.

En amont, la cession des actifs détenus par la société (immobilier, portefeuille financier, participations...) doit être appréhendée avec attention. La nature des produits dégagés (résultat courant ou exceptionnel) et leur affectation auront un impact direct sur les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire.

Au moment de la liquidation, la question centrale porte sur la répartition du boni de liquidation. En présence de parts démembrées, celui-ci ne revient pas mécaniquement à un seul des titulaires de droits, mais doit être analysé au regard de la nature des sommes distribuées et des stipulations statutaires. Dans de nombreux cas, le démembrement se reporte sur les liquidités issues de la liquidation, sous la forme d'un quasi-usufruit, ce qui implique de bien encadrer les droits et obligations de chacun.

## Les points de vigilance

Une société dont certaines parts sont démembrées nécessite une attention et un suivi particulier. Lors de l'établissement des statuts, les règles de fonctionnement (gérance, droits de vote) devront être clairement rédigées. De même, les règles de distribution des résultats sont à examiner avec soin.

Comme dans toute société, les associés sont titulaires d'un compte-courant d'associé (qui comptabilise les mouvements financiers entre l'associé et la société). Son suivi est un enjeu majeur pour éviter les mauvaises surprises : comptes « trop » créditeurs difficiles à récupérer ou « trop » débiteurs, difficile à restituer. Le démembrement du compte courant est également envisageable. Chaque année, l'assemblée générale ordinaire permettra de valider ces points ou de décider d'une mise à jour des statuts pour les adapter à une nouvelle réalité (nouveaux objectifs, changement de situation des associés...).

## NOTRE AVIS

- Le démembrement de propriété apparaît particulièrement adapté à la transmission d'une société patrimoniale.
- La rédaction des statuts est déterminante car elle conditionne l'équilibre entre usufruitier et nu-proprétaire (pouvoirs, décisions, revenus).
- Une vigilance particulière est requise sur la qualification et la répartition des résultats, source fréquente de complexité.
- Un accompagnement régulier est indispensable pour adapter la société aux évolutions des objectifs et situations des associés.

## › Caractéristiques du nouveau statut de bailleur privé « JEANBRUN »

C'est dans un contexte de recomposition profonde de la fiscalité immobilière, marqué par l'extinction progressive des dispositifs historiques et par un durcissement des conditions d'investissement, que le statut du bailleur privé ou dispositif JEANBRUN a été créé, suite à l'adoption de la loi de finances pour 2026. Contrairement aux dispositifs classiques fondés sur une réduction d'impôt immédiate, ce nouveau dispositif propose, dans une logique de détention à plus ou moyen terme, un mécanisme reposant sur l'amortissement du bien. Les particularités de son fonctionnement méritent d'être assimilées avant toute mise en œuvre.

### Les conditions d'éligibilité

#### Type de biens

Les opérations concernent exclusivement des logements collectifs (à l'exclusion des maisons individuelles) acquis à compter du 21 février 2026, qu'ils soient neufs (acquis en état futur d'achèvement - VEFA) ou anciens sous réserve de travaux significatifs.

Les logements neufs doivent être destinés à la location nue (non meublée) et constituer la résidence principale du locataire.

Les logements anciens doivent faire l'objet de travaux représentant plus de 30 % du prix d'acquisition. À l'issue de ces travaux, une performance énergétique élevée est exigée, avec un classement compris entre A et B au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).

Par ailleurs, les logements doivent respecter les normes de performance énergétique en vigueur au moment de leur construction, notamment la réglementation environnementale RE2020. En revanche, aucune exigence complémentaire, telle que la future RT2025, n'est imposée.

Les logements destinés à la location meublée, qu'ils relèvent du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP), ne sont pas éligibles et demeurent soumis aux régimes fiscaux classiques relevant des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC).

#### Le zonage territorial

À la différence du dispositif Pinel, le dispositif JEANBRUN ne s'appuie pas sur un zonage géographique contraignant. Il peut ainsi être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire français, sans restriction liée aux classifications territoriales habituellement utilisées en matière d'investissement locatif (zones A, A bis, B1, B2, C, ainsi que les collectivités d'outre-mer).

#### Les catégories de location

Dans le cadre du dispositif JEANBRUN, les conditions de location s'appuient sur différents niveaux de loyers et de ressources des locataires, généralement distingués en trois catégories : intermédiaire, social et très social.

**La location intermédiaire** vise des ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder au logement social classique, mais insuffisants pour se loger facilement dans le parc privé. Les loyers y sont encadrés à un niveau inférieur au marché, tout en restant supérieurs au logement social.

**La location sociale** s'adresse à des ménages aux revenus plus modestes, respectant des plafonds de ressources plus stricts. Les loyers sont significativement réduits afin de favoriser l'accès au logement pour ces publics.

**La location très sociale** concerne les ménages les plus fragiles économiquement. Elle implique des loyers encore plus faibles et des conditions d'accès particulièrement encadrées, souvent en lien avec des dispositifs d'accompagnement.

### Le fonctionnement du dispositif

#### La durée d'engagement de location

Contrairement aux dispositifs fiscaux encadrés tels que le Pinel, le statut du bailleur privé (dit « dispositif JEANBRUN ») ne prévoit aucune durée minimale ou maximale de détention ou de location. L'investisseur dispose ainsi d'une pleine liberté de gestion, tant sur la durée de conservation du bien que sur les modalités de sa mise en location.

En pratique, la durée de l'investissement ne résulte pas d'une contrainte juridique, mais d'une logique économique et fiscale. L'intérêt du dispositif repose principalement sur le mécanisme d'amortissement, qui permet de réduire, sur une période longue, les revenus fonciers imposables. Ainsi, plus la détention est prolongée, plus l'effet fiscal est optimisé.

#### L'amortissement du bien : élément majeur du dispositif

##### • Pour les logements neufs

Pour les biens neufs (ou acquis en VEFA), la base amortissable est fixée à 80 % de la valeur du bien. Les 20 % restants sont réputés correspondre à la valeur du foncier, non amortissable. L'amortissement est ensuite pratiqué selon un taux annuel fixe, déterminé en fonction du positionnement locatif :

- Location intermédiaire : 3,5 % par an,
- Location sociale : 4,5 % par an,
- Location très sociale : 5,5 % par an.

Il convient de souligner que ces taux sont impératifs et non modulables. L'investisseur ne dispose d'aucune faculté d'ajustement (notamment à la baisse) pour étaler l'avantage dans le temps.

##### • Pour les logements anciens rénovés

Pour les logements anciens ayant fait l'objet de travaux significatifs répondant

aux conditions du dispositif, le principe d'amortissement est conservé et les taux applicables sont les suivants :

- Location intermédiaire : 3 % par an,
- Location sociale : 3,5 % par an,
- Location très sociale : 4 % par an.

#### **Les travaux : amortissables ou déductibles dans les charges ?**

Pour les logements anciens rénovés, les travaux réalisés sont, selon leur nature, soit déductibles immédiatement, soit immobilisés. Les dépenses de rénovation lourde, d'amélioration ou de réhabilitation sont intégrées à l'actif et amortissables sur plusieurs années, contribuant ainsi à l'efficacité fiscale du dispositif. À l'inverse, les travaux d'entretien courant demeurent déductibles en charges, sans impact sur la base amortissable.

## Plafonnement annuel de la déduction

Ce dispositif permet d'imputer l'amortissement non seulement sur les revenus fonciers, mais également, sous certaines conditions, sur le revenu global du foyer fiscal. Cette faculté d'imputation est toutefois encadrée par des plafonds annuels, qui varient selon le niveau de loyer pratiqué :

- 8 000 € par an en location intermédiaire,
- 10 000 € par an en location sociale,
- 12 000 € par an en location très sociale.

Ces seuils constituent une limite maximale de déduction annuelle, appréciée à l'échelle du foyer fiscal. Lorsque le montant théorique d'amortissement excède ce plafond, la fraction non utilisée n'est pas perdue. Elle fait l'objet d'un report sur les exercices ultérieurs, selon un mécanisme comparable à celui observé en location meublée.

Ce report permet ainsi de conserver le bénéfice de l'avantage fiscal dans le temps, dans la limite de la durée d'application du dispositif.

Ce plafonnement s'apprécie globalement au niveau du foyer fiscal, et non opération par opération. En conséquence, la détention de plusieurs biens relevant du dispositif ne permet pas de cumuler les plafonds. Le montant total d'amortissement imputable chaque année demeure plafonné au niveau prévu (8 000 €, 10 000 € ou 12 000 € selon le cas), indépendamment du nombre d'investissements réalisés.

## Plus-value immobilière

Le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value est minoré du montant des amortissements admis en déduction. Cette règle a pour effet d'augmenter la plus-value imposable à hauteur des amortissements pratiqués pendant la période de détention. Pour autant, les règles d'exonération de la plus-value restent inchangées, à savoir 22 ans pour l'exonération de l'impôt sur la plus-value et 30 ans pour l'exonération des prélèvements sociaux. En conséquence, l'application du mécanisme JEANBRUN n'impacte pas ces exonérations.

## Calcul du plafond de loyer JEANBRUN

Le dispositif JEANBRUN distingue trois niveaux de loyers : intermédiaire, social et très social. Le loyer intermédiaire repose sur des plafonds nationaux par zone (A, A bis, B1, B2, C), dans une logique comparable aux dispositifs PINEL ou DENORMANDIE. Les loyers sociaux et très sociaux sont, quant à eux, définis localement, sur la base des barèmes Loc'Avantages.

Malgré ces référentiels distincts, le calcul du loyer suit une formule unique : Loyer maximal = plafond au m<sup>2</sup> × surface utile × coefficient.

La surface utile intègre la surface habitable augmentée de la moitié des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>). Un coefficient correcteur, fonction de la surface du logement et plafonné, vient ajuster le loyer, notamment en faveur des petites surfaces.

## Cas pratique

Monsieur et Madame DUPONT étudie une proposition d'acquisition d'un appartement neuf destiné à la location sociale pour un montant de 200 000 €, situé en zone B1, avec une surface de 60 m<sup>2</sup>. L'opération serait financée intégralement à crédit sur 15 ans, avec un taux d'intérêt de 3,5 %, conduisant à une mensualité de remboursement de 1 447 €, soit une charge annuelle de 17 365 €.

Compte tenu du positionnement en location sociale, le loyer serait plafonné à un niveau inférieur au marché. Sur la base d'un loyer d'environ 9 €/m<sup>2</sup>, le bien générerait un revenu locatif mensuel d'environ 540 €, soit 6 480 € par an. Après prise en compte des charges courantes (taxe foncière, entretien, gestion) estimées à 1 500 € par an, l'effort d'épargne annuel s'élèverait à 12 385 € (6 480 € - 17 365 € - 1 500 €).

Sur le plan fiscal, le dispositif JEANBRUN repose sur un amortissement du bien. Dans le cas de l'investissement de Monsieur et Madame DUPONT, la base amortissable serait fixée à 80 % de la valeur d'acquisition, soit 160 000 €. En location sociale, le taux d'amortissement applicable est de 4,5 % par an, ce qui conduirait à une dotation d'amortissement annuel de 7 200 € (160 000 € \* 4,5 %).

Monsieur et Madame DUPONT bénéficient d'autres revenus fonciers et sont imposés dans une tranche marginale de 30 %, à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (18,6 %), le gain fiscal généré avoisinerait 3 500 € (7 200 € \* 48,6 %).

Compte tenu de la faible rentabilité de l'investissement (taux de rendement net de charges inférieur au taux de crédit) et d'une incertitude sur l'espérance d'une plus-value dans l'emplacement envisagé, il renonce à cet investissement.

## NOTRE AVIS

- *Le bénéfice fiscal du nouveau dispositif JEANBRUN apparaît moins immédiat et moins lisible. Il nécessite une projection sur le long terme et une bonne compréhension des mécanismes à l'œuvre.*
- *La déduction fiscale non négligeable du dispositif JEANBRUN ne doit pas justifier à elle seule un investissement immobilier souvent assorti de contraintes de location.*