

MENHİR

Comprendre le démembrement
Viager



2025

Comment ça fonctionne ?

Les SCPI permettent à des épargnants de devenir propriétaire d'un parc immobilier sans les contraintes de gestion. Cette solution d'épargne a déjà convaincu plus d'un million de français qui investissent chaque année plusieurs milliards d'euros en SCPI.

Il existe donc 3 principales manières d'investir en SCPI :

- En pleine propriété
- En nue-propriété
- En démembrement viager

Qu'est-ce que le démembrement viager ?

Le démembrement viager permet de scinder la pleine propriété des parts entre deux personnes :

- L'usufruitier (en règle générale, le/les parent(s))
-
- Le nu-propriétaire (en règle générale le/les enfant(s))

Cette solution va permettre aux parents (usufruitiers) de bénéficier d'un complément de revenus (versement de dividendes) jusqu'à leur décès, tout en optimisant la transmission de leur patrimoine. En effet, les enfants (nuspropriétaires) récupéreront la pleine propriété des parts au moment de leur décès et ce sans régler de droits de succession. La valeur de l'investissement est déterminée par un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier (cf. tableau page 4).

Bon à savoir :

Les parents peuvent régler l'intégralité de la souscription (usufruit et nuepropriété) en utilisant les abattements de donation prévus par la loi (don classique et don de somme d'argent).



Comment ca fonctionne ?

Les avantages :

Le démembrement viager de parts de SCPI présente de nombreux avantages.

- Préparer la transmission d'un patrimoine sans en perdre la jouissance.
- Les héritiers récupèrent la pleine propriété des parts de SCPI sans droits de succession.
- Possibilité d'optimiser les abattements prévus par la loi (transmettre à son enfant jusqu'à 131 865€ euros sans droits).
- Obtenir un complément de revenus potentiels



Le démembrement viager constitue une indivision, la revente des parts de SCPI est possible seulement sur accord des deux parties.

À qui est-ce destiné ?

L'investissement en démembrement viager est destiné aux personnes souhaitant préparer et optimiser la transmission de leur patrimoine tout en bénéficiant d'un complément de revenus



Comment souscrire en démembrement viager ?

Il vous faudra réaliser un parcours de souscription par nu-propriétaire. (exemple : si vous souhaitez faire un démembrement viager avec 2 enfants, il conviendra de mettre en place un dossier de souscription par enfant)

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à contacter nos équipes

- Acheter des parts dans une SCPI est un investissement immobilier long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 7 ans
- Comme tout placement, celui-ci comporte des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires.
- La liquidité et donc le rachat des parts n'est pas garant
- Les informations présentées ci-dessus ne constituent ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement

Enfin renseignez-vous avant tout investissement sur : menhir.fr





MENHÏR

Clés de répartition

En vigueur depuis le 11/10/2025

Durée	Nue-propriété	Usufruit
5	79%	21 %
6	75,5 %	24,5 %
7	72,5 %	27,5 %
8	70 %	30 %
9	68 %	32 %
10	65,5 %	34,5 %
11	64 %	36 %
12	63 %	37 %
13	62 %	38 %
14	61 %	39 %
15	60 %	40 %
16	59 %	41 %
17	58 %	42 %
18	57 %	43 %
19	56 %	44 %
20	55 %	45 %