



Patrimoine

Investir en nue-propiété: une option patrimoniale aussi originale qu'intéressante

Démembrement

Cette façon d'investir dans la pierre n'est pas la plus courante. **Pourtant, elle offre des atouts fiscaux et patrimoniaux à des investisseurs aux revenus élevés et déjà dotés de revenus fonciers.**

Léa Simon

LE PRINCIPE DE CE DÉMEMBREMENT temporaire de propriété consiste à n'investir que dans la seule nue-propiété d'un bien immobilier. L'usufruit étant détenu pendant une durée limitée (souvent 15 à 17 ans) par un bailleur social, une personne physique ou morale. Choisir cette formule permet au nu-propiétaire de cumuler des avantages à la fois financiers, patrimoniaux et fiscaux.

D'abord, dès l'acquisition, l'investisseur bénéficie d'une décote de 40 % sur le prix du bien affiché en pleine propriété. Ce rabais s'explique par le fait que le nu-propiétaire ne dispose d'aucun droit de jouissance sur l'habitation pendant 15 à 17 ans. Durant cette période, il ne perçoit également aucun revenu locatif. Ces deux prérogatives reviennent à l'usufruitier. A noter que cette opération « ne génère aucun souci lié à la gestion locative. L'usufruitier s'occupe de tout, paie les charges et les éventuels travaux », souligne Frédéric Levasor, responsable des investissements chez Prudentia Patrimoine.

Au terme de la durée du démembrement, la pleine propriété du logement se reconstitue automatiquement au profit du nu-propiétaire, sans frottement fiscal. « Autrement dit, un appartement acheté 180 000 euros avec une décote de 40 %, aura, au débouclage de l'opération, sa valeur initiale de 300 000 euros. Ce prix s'est apprécié mécaniquement au fil des ans, ce qui équivaut à un placement de 3,47 % net par an. Avec cette hypothèse, on ne tient pas compte d'une éventuelle valorisation du bien sur autant d'années », souligne

Patrick Müllinghausen, responsable de l'Ingénierie Patrimoniale au cabinet de gestion de patrimoine Herez.

Impact fiscal neutre. L'effet fiscal lié à la détention de la seule nue-propiété est avantageux à double titre. D'abord du point de vue de l'impôt sur le revenu : « Comme aucun revenu foncier émanant de ce bien n'est encaissé, cela n'a aucun effet sur le niveau d'imposition sur le revenu », souligne Frédéric Levasor. Ensuite du point de vue de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), l'impact est également neutre. En effet, la loi précise qu'un bien immobilier détenu en nue-propiété n'est pas éligible à cet impôt. « En résumé, c'est une stratégie d'investissement efficace pour continuer à se constituer un patrimoine dans la pierre sans alourdir sa pression fiscale », résume Patrick Müllinghausen. Derniers avantages et non des moindres : d'abord « en cas d'achat du bien à crédit, il est possible de déduire les intérêts d'emprunt. C'est utile dès lors que le nu-propiétaire dispose par ailleurs de revenus fonciers », ajoute Frédéric Levasor. Ensuite, il est toujours possible de revendre avant terme la nue-propiété du bien. Cet investissement peut intéresser un autre épargnant pour les mêmes raisons avec la volonté de mobiliser un capital sur une durée inférieure à 15 ans.

Ne générant donc aucun revenu pendant de longues années, cette formule n'est envisageable que pour un profil d'investisseur particulier à la fois capable d'investir dans un bien immobilier financé comptant ou à crédit, sans avoir besoin d'encaisser immédiatement des loyers. « Cela intéresse des commerçants ou des professions libérales ayant un niveau élevé de revenu et souhaitant à terme se constituer un patrimoine immobilier en vue de la retraite », commente Bertrand Birade, directeur



associé de Bécarré Haussmann. « Cette opération de diversification dans l'immobilier est susceptible d'intéresser des personnes disposant déjà de biens locatifs dans leur patrimoine et générant des revenus fonciers », poursuit ce dernier.

Transmission. Cette solution patrimoniale peut aussi être une carte à jouer pour un épargnant qui envisage d'organiser la transmission de son patrimoine. Ce dernier peut décider de donner la nue-propriété du bien à son enfant. Dans ce cas de figure, les droits de donation seront minorés car calculés sur la valeur de la nue-propriété. Gratifié de ce bien, le donataire ne verra pas sa fiscalité s'alourdir puisqu'il ne percevra aucun revenu. Une fois recouvrée la pleine propriété, ce dernier se retrouvera à la tête d'un bien avec une valeur supérieure, sans avoir à régler ni impôt sur la plus-value immobilière, ni de droits supplémentaires à payer.

L'offre d'appartements en nue-propriété se décline majoritairement dans des programmes neufs de grands opérateurs nationaux (Nexity, Bouygues immobilier...). Ces montages sont réalisés et commercialisés par une poignée d'acteurs spécialisés (Perl, Fidexi, InterInvest). « Souvent de bon standing, des opérations traditionnelles comportent parfois un quota de 10 à 25 lots commercialisés de cette façon. Les tickets d'entrée vont de 100 000 à 300 000 euros (décote incluse) pour des appartements allant du studio au 3-pièces », indique Bertrand Birade, directeur associé de Bécarré Haussmann. « Une telle offre en démembrement se décline également dans l'ancien mais s'éteindra au décès de l'usufruitier. Et dans ce cas, la décote appliquée est souvent plus intéressante que dans le neuf avec des emplacements en centre-ville et de qualité », indique Benjamin Mabillet, dirigeant du cabinet BM Finance.

Il est toujours possible de revendre avant terme la nue-propriété du bien, cet investissement peut intéresser un autre épargnant pour les mêmes raisons, avec la volonté de mobiliser un capital sur une durée inférieure à 15 ans



SIPA PRESS

L'offre d'appartements en nue-propriété se décline majoritairement dans des programmes neufs de grands opérateurs nationaux.