



PLACEMENTS

L'EXPERT PATRIMOINE

L'investissement en nue-propriété

FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

L'investissement immobilier reste pour beaucoup de Français une valeur refuge comme peut l'être l'or. En effet, il n'est pas touché par la baisse ou la hausse des marchés. Il n'est pas non plus affecté par l'actualité, qui peut se révéler imprévisible. Mais que se passe-t-il quand la crise devient si grave que les loyers ne sont plus versés, que la valeur même du bien baisse et que la gestion devient un fardeau ? L'investissement en nue-propriété constitue une opportunité intéressante pour les investisseurs en quête d'un placement pérenne et sécurisé, permettant de se projeter à long terme.

Cette opération consiste à séparer deux droits fondamentaux : celui de posséder un bien (« nue-propriété ») et celui d'utiliser ce même bien (« usufruit »). Dans ce cadre, l'usufruit est vendu à un bailleur professionnel pendant au moins quinze ans. L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote importante (généralement entre 30 % et 50 %) sur le prix d'achat du bien, sans percevoir de loyer en contrepartie pendant la période de démembrement. A la fin de celle-ci, l'investisseur récupère les deux droits et dispose ainsi de la « pleine propriété ».

Il n'a donc eu aucune gestion à faire sur son bien pendant cette période et n'a supporté aucune fiscalité additionnelle du fait de l'absence de loyer. L'absence de fiscalité sur la décote initiale de 30 % à 50 % permet ainsi un premier gain immobilier net d'impôt au terme de la période de démembrement. Prenons l'exemple d'un appartement d'une valeur de 100.000 € avec une décote de 40 % et une durée de démembrement égale à quinze ans. L'investisseur ne percevra aucun loyer sur cette période, en échange d'une décote de 40.000 € sur le prix du bien. Il l'acquiert pour 60.000 € et en récupérera la pleine propriété au bout de



quinze ans.

AVANTAGES DU DISPOSITIF

Le principe est d'échanger des loyers sur une longue période contre un gain immédiat. En période de crise, l'acquisition d'un bien en nue-propiété offre un environnement sécurisé par l'absence totale de risque locatif et un risque de perte à long terme limité grâce à la décote obtenue dès l'achat. Les freins relatifs au risque de loyers impayés ou à la recherche de nouveaux locataires sont levés. Tous les coûts liés à la location sont à la charge du bailleur – taxe foncière ou d'habitation, charges locatives, réparations courantes.

L'investisseur bénéficie aussi d'une fiscalité très avantageuse. Outre les taxes évoquées, l'impôt sur le revenu, du fait des loyers, est effacé ; de même pour les prélèvements sociaux, à hauteur de 17,2 %. Les intérêts d'emprunt de l'éventuel crédit immobilier viennent aussi en déduction des revenus fonciers pouvant découler d'autres investissements immobiliers. Par ailleurs, l'investissement en nue-propiété n'est pas assujéti à l'IFI, et, en cas de transmission, les droits de donation ou de succession ne sont supportés que sur la valeur de cette dernière. L'imposition des plus-values en fin de démembrement est minorée.

En effet, le bénéfice lié à la décote n'entrera pas dans le calcul des plus-values. Le niveau d'imposition n'ira qu'au-delà de la valeur de la pleine propriété (nue-propiété + usufruit). Dans l'exemple d'un appartement d'une valeur de 100.000 €, les plus-values ne seront calculées qu'au-delà de la valeur de la pleine propriété, soit 100.000 €. La valeur de la décote étant égale aux loyers que l'acquéreur aurait pu toucher, c'est comme s'il était totalement exonéré d'impôt sur l'intégralité des loyers pendant la période. De plus, la durée de démembrement est prise en considération pour le calcul des abattements liés à la durée de conservation, diminuant encore une éventuelle imposition. Cette durée permet aussi de lisser les éventuelles baisses et hausses de l'immobilier en France.

« L'investissement en nue-propiété constitue une opportunité pour les investisseurs en quête d'un placement pérenne et sécurisé. »



JEAN-BAPTISTE DE PASCAL
DIRECTEUR
DÉVELOPPEMENT
ET FISCALITÉ
CHEZ INTER INVEST