

Immobilier : investir en nue-propiété

L'investissement immobilier en nue-propiété vous permet de profiter de nombreuses opportunités patrimoniales : préparation de la retraite, développement de votre patrimoine, transmission... Décryptage de ce mécanisme ingénieux.

UN PLACEMENT QUI « CAPITALISE »

Le principe est le suivant : vous achetez la nue-propiété d'un bien immobilier dont l'usufruit est détenu temporairement par une autre personne (l'usufruitier). Ce dernier est le plus souvent une personne morale (société, bailleur social, collectivité territoriale) qui achète l'usufruit pour une durée généralement comprise entre 10 et 20 ans selon les programmes commercialisés. Pendant la durée du démembrement, vous ne pouvez pas utiliser le bien, ni en percevoir les revenus. Ce n'est qu'au terme de la durée de l'usufruit que vous serez pleinement propriétaire du bien, sans coût supplémentaire.

Le prix d'achat de la nue-propiété du bien immobilier est attractif puisqu'une décote est appliquée ; elle représente généralement entre 30 et 40 % par rapport au même bien acquis en pleine propriété. Plus la durée de démembrement est longue, plus la valeur de l'usufruit est importante donc le prix d'achat de la nue-propiété réduit. Pour rappel, le droit de propriété peut être divisé en deux droits distincts : la nue-propiété qui donne à son titulaire le droit de disposer du bien sans en avoir la jouissance, l'usufruit qui est le droit d'utiliser le bien ou d'en percevoir les revenus.



UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

L'investissement en nue-propiété ne génère aucune fiscalité supplémentaire pour l'investisseur :

Aucun impôt sur le revenu supplémentaire

Le nu-propiétaire ne perçoit aucun revenu pendant toute la durée du démembrement de propriété. Il n'a donc pas d'impôts sur le revenu supplémentaire, ni de prélèvements sociaux. Ce n'est qu'à l'extinction de l'usufruit que la pleine propriété est reconstituée. Les revenus issus des locations sont alors imposés au barème progressif.

Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pendant le démembrement de propriété,

la nue-propiété d'un bien immobilier détenu en direct n'est pas taxable au titre de l'IFI. Corrélativement l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété ne peut pas être inscrit au passif de l'IFI.

A l'extinction de l'usufruit, la pleine propriété est reconstituée. Le bien intègre alors l'assiette de l'IFI à concurrence de la valeur vénale en pleine propriété.

Droits de succession réduits

L'investissement en nue-propiété bénéficie d'un cadre fiscal avantageux lors d'une donation ou d'une succession. L'assiette taxable est calculée seulement sur la base de la nue-propiété.

FINANCEMENT : FAITES LE BON CHOIX

Généralement la nue-propiété est payée comptant. L'investisseur place une somme qui va capitaliser mécaniquement, sans imposition. La capitalisation est réalisée en dehors du champ de l'IFI, sans impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux. L'usufruit est récupéré à terme, sans fiscalité, ni frais. Réaliser un crédit bancaire est possible, mais il nécessite un flux de revenus important pour payer les échéances du crédit (aucun revenu locatif n'est perçu pendant toute la durée du démembrement). Notons que les charges et les intérêts liés à l'emprunt

contracté pour acquérir la nue-propiété d'immeubles (et non d'une société immobilière) sont, sous conditions, déductibles des revenus fonciers provenant d'autres biens. Le recours au crédit est judicieux si l'investisseur possède par ailleurs des revenus fonciers fortement imposés. Le financement par un prêt in fine, plutôt qu'un crédit amortissable, peut-être judicieux afin de limiter le montant des échéances de prêt. Toutefois il sera nécessaire d'adosser un placement financier pour garantir l'emprunt bancaire.

Disposez-vous d'un capital à investir ?

La nue-propiété permet de capitaliser sans imposition.

Avez-vous besoin de revenus complémentaires immédiats ?

La nue-propiété ne donne pas droit à la perception de revenus immédiats. Ils sont différés au jour de l'extinction de l'usufruit.

Percevez-vous déjà des revenus fonciers ?

Les intérêts d'emprunt du crédit contracté pour l'acquisition de la nue-propiété de biens immobiliers sont parfois déductibles de vos autres revenus fonciers.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER



À partir de quand souhaitez-vous percevoir des revenus complémentaires ?

Vous avez la possibilité de choisir la durée du démembrement de propriété.

Êtes-vous prêt à conserver l'immeuble pendant une période d'au moins 15 ans ?

Par sa nature, l'immobilier n'est pas la classe d'actif la plus liquide. Comme tout placement immobilier, investir en nue-propiété doit être envisagé comme un investissement de long terme. Le marché secondaire n'est pas très développé, il peut être difficile de revendre la nue-propiété pendant le démembrement.

Pourquoi solliciter un professionnel de la gestion de patrimoine pour investir ?

C'est avant tout une réflexion patrimoniale. Quel bien choisir ? T1, T2, T3... ? Quel montant investir ? Quelle durée ? Quel impact fiscal ? Quelles conséquences sur mon budget et la gestion de mon patrimoine ? Quelles obligations déclaratives ? L'accompagnement d'un professionnel mesurera l'adéquation entre votre situation personnelle et la pertinence de l'investissement.

PAR CAROLINE LEANDRI

Conseiller en gestion de patrimoine
Actailor Patrimoine Cabinet LEANDRI
2 rue Mérimée 20000 AJACCIO
Tel. : 04.95.27.36.05 Port. : 06.26.72.31.81
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr



PROFIL INVESTISSEUR

L'investissement en nue-propiété d'un bien immobilier est pertinent si vous disposez d'un capital à investir (paiement comptant) ou d'une capacité d'épargne importante (financement bancaire). Vous n'avez pas besoin de revenus immédiats, mais plutôt à terme : investir en nue-propiété est une solution judicieuse, notamment pour préparer sa retraite en toute sérénité. À l'issue de la période

d'investissement, vous disposez d'un capital issu de la vente du bien ou, de revenus complémentaires grâce à la mise en location. Ainsi, vous palliez la baisse de revenus au moment du passage à la retraite. Si vous êtes assujettis à l'impôt sur le revenu et/ou à l'impôt sur la fortune immobilière, l'investissement en nue-propiété s'inscrit parfaitement dans le cadre d'une optimisation fiscale.