



Investir dans la nue-propriété d'un logement

Acheter un bien immobilier en démembrement de propriété permet de le payer moins cher mais, en contrepartie, il est impossible d'en disposer avant 15 à 20 ans.

Pierre est un investisseur habile. Il a rencontré son conseiller en gestion de patrimoine qui lui a proposé d'acheter un beau deux-pièces à Juan-les-Pins à moins de 3000 € le m². Mais la contrepartie de ce prix imbattable, c'est qu'il devra attendre 16 ans avant d'utiliser son logement... C'est la conséquence de l'achat de ce bien en « démembrement de propriété ». Aussi s'interroge-t-il sur ce mode d'acquisition.

Une formule d'achat originale

Juridiquement, la propriété d'un bien est constituée, d'une part, de l'usufruit (droit de jouir du bien, de le donner en location et d'en percevoir les loyers) et, d'autre part, de la nue-propriété qui comprend le droit de vendre ou de donner le bien, tout en respectant le droit d'usufruit. Le démembrement de propriété tempo-

raire consiste, pour un particulier, à acheter la nue-propriété d'un logement et, pour une société, à acquérir l'usufruit de ce logement pour une durée de 15 à 20 ans.

La décote varie selon la durée du démembrement

Lors d'un achat en démembrement, une décote est appliquée au prix total du bien. L'usufruit temporaire a une valeur de 40 à 50 % selon sa durée qui varie de 15 à 20 ans.

Autrement dit, la nue-propriété acquise par le particulier vaut alors 50 à 60 % du prix total du bien. Cette formule permet donc d'acquérir presque à moitié prix un bien immobilier. Mais, en contrepartie, il n'est pas possible de l'habiter immédiatement ni d'en percevoir les loyers pendant cette longue durée. Aussi, une telle formule est-elle réservée à ceux qui acceptent de récupérer leur logement en pleine propriété dans 15 à 20 ans.

OÙ S'ADRESSER ?

Actuellement quatre sociétés proposent des ventes en démembrement via des conseillers en gestion de patrimoine et des agents immobiliers. Leurs sites Web : www.perl.fr, www.iplus-diffusion.fr, www.fidexi.com, <http://vivalib.com> (spécialisé en rez-de-chaussée pour les seniors).



par exemple, afin de se constituer un revenu ou un capital complémentaire pour la retraite.

C'est le cas de M. et Mme Durand, lui 49 ans, elle 47 ans. Tous les deux désirent des revenus supplémentaires lorsqu'ils seront à la retraite. Ils achètent un quatre-pièces de 85 m² en démembrement de propriété à Levallois-Perret. Le compte est vite fait, en pleine propriété ce logement vaut 600 000 €, en nue-propiété, 358 000 €, soit une économie de 242 000 €. En outre, lorsqu'ils récupéreront la pleine propriété de ce logement, il pourra être loué l'équivalent de 2 100 € actuels par mois.

Un placement à très long terme

Outre l'aspect complément de revenus lors de la retraite, l'achat de la nue-propiété d'un logement permet également de constituer à terme un patrimoine en faveur de ses enfants ou petits-enfants. La reconstitution de la pleine propriété est automatique à l'issue des 15 à 20 ans du démembrement. La seule démarche que doit effectuer le nu-propiétaire s'il souhaite récupérer son bien c'est d'envoyer au locataire en place, 6 mois au moins avant la fin de son bail (et la fin de la période de démembrement), une lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'informant de sa volonté. Si le particulier acquéreur de la nue-propiété venait à décéder avant d'avoir pu récupérer le bien, celui-ci entrerait dans sa succession pour sa valeur à la date du décès. Ainsi, un bien acquis à 60 % de sa valeur pour une durée d'usufruit de 15 ans vaudrait 87 % de sa valeur s'il ne reste plus que 5 ans d'occupation temporaire.

Intérêts d'emprunt déductibles fiscalement

Contrepartie de l'absence de locataire, l'achat en propriété démembrée ne procure évidemment pas de loyers. Mais si vous percevez des loyers provenant d'autres biens immobiliers locatifs et que vous empruntez pour financer l'achat de la nue-propiété, vous pourrez déduire

UN MONTAGE INTERESSANT VIS-À-VIS DE L'ISF

Le nu-propiétaire n'est pas imposé à l'ISF. En achetant un bien en nue-propiété, vous n'augmentez pas votre ISF tant que vous ne posséderez que la nue-propiété. Il vous est même possible de réduire votre ISF si vous empruntez pour acheter un bien en démembrement de propriété. En effet, si le financement du bien se fait à l'aide d'un prêt, le montant de ce prêt devient alors une dette déductible du patrimoine taxable de l'investisseur. Il en résulte une économie d'ISF. Pour maximiser cet avantage fiscal, il faut souscrire un prêt immobilier in fine dont vous ne remboursez que les intérêts d'emprunt chaque mois afin de dégager plus d'intérêts pendant cette période, le capital s'amortissant en une fois à l'échéance du prêt. Un prêt in fine est toujours associé à une assurance-vie ou à un contrat de capitalisation – nanti en faveur de la banque qui accorde le prêt – et qui permet de reconstituer le capital emprunté.

de vos autres revenus fonciers les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété, à condition que l'usufruit temporaire soit accordé à un bailleur social, ce qui est toujours le cas avec les quatre sociétés spécialisées (voir en marge) qui proposent ce type d'acquisition. Mieux, les intérêts d'emprunt peuvent même constituer des charges (dans la limite de 10 700 € par an) qui sont déductibles du revenu global. Une instruction fiscale 5 D-4-09 du 14 octobre 2009 le confirme.

Pas d'impôt sur la plus-value lors de la revente

Une durée de détention d'au moins 15 ans permet d'exonérer totalement la plus-value réalisée lors de la revente d'un bien immobilier. En effet, la réglementation prévoit que la plus-value imposable est réduite d'un abattement de 10 % par année de possession du bien immobilier au-delà de la 5^e. Le décompte part dès l'acquisition de la nue-propiété (instruction fiscale du 4 août 2005, référencée 8 M-1-05).

Bernard Courtel