

CB GRATUITES

CAC 40 : 3 459 +1,48%

Dow Jones : 13 107 +0,03%

Nasdaq : 2 988 +0,06%

Nikkei : 8 842 -0,98%

1€ = 1,2963\$

Brent : 108,32\$

Or : 1 710\$

» Actualités » Macro Économie » Conjoncture

Patrimoine : investir en nue-proprété, une option à ne pas négliger

Abonnez-vous pour
moins de 1€ par jour!

0

Recommander 0

Envoyer



Il y a 2 heures

Soyez le premier à réagir !



(Boursier.com) – Le démembrement de propriété est une option rarement envisagée en cas d'investissement immobilier. Pourtant, elle n'est pas dénuée d'intérêt. Elle consiste à n'acheter que la nue-proprété d'un bien, l'usufruit étant pris par un autre investisseur (en général un bailleur social). La durée du démembrement est convenue d'avance, par exemple 15 ans à 20 ans.

Chacun peut donc y trouver un intérêt. Le bailleur social ne mobilise pas ses fonds propres tandis que l'investisseur peut minimiser son engagement. Par exemple, un bien d'une valeur de 100.000 euros acquis en démembrement pour une durée de 15 ans ne

nécessitera qu'un investissement de 60.000 euros pour la nue-proprété (60%). Et si l'investisseur décide tout de même d'engager 100.000 euros, il pourra alors viser un bien d'une valeur totale de 167.000 euros.

Récupération automatique de la pleine propriété

"A l'extinction, l'investisseur se retrouve en pleine propriété du bien", précise Jean-François Filiti, associé du cabinet Allure Finance. "Il peut alors vendre le bien, le reprendre pour l'occuper ou le louer sans contrainte". De surcroît, l'extinction de l'usufruit se fait en franchise fiscale. En d'autres termes, l'investisseur n'aura pas à constater de plus-value sur cette part d'usufruit récupérée."

Ce n'est pas le seul avantage. Ne percevant pas de loyers, l'investisseur ne subit pas de surplus d'imposition sur ses revenus et son bien ne rentre pas non plus dans l'assiette de l'ISF, ce dernier restant à la charge éventuelle de l'usufruitier (comme le foncier et les charges d'entretien courant). Mieux encore, "s'il traite avec un bailleur social, l'investisseur peut déduire de ses autres revenus fonciers les intérêts de son emprunt", explique Jean-François Filiti. Bref, l'investisseur élimine un grand nombre de contraintes, y compris celles liées à la gestion locative du bien. Et, pendant la période de démembrement, il peut aussi transmettre le bien sur la valeur de la nue-proprété (qui se revalorise peu).

Une promesse de rentabilité

Face à tous ces atouts, qu'en est-il de la rentabilité ? Le cabinet Allure Finance s'est livré à une simulation. Un bien acquis en pleine propriété sur une base de 100.000 euros rapportera 3.200 euros de loyers annuels avec une rentabilité de 3,2%. Si l'on déduit les impôts dus (30% par exemple + 15,5% de cotisations sociales), l'investisseur recevra 1.800 euros nets chaque année. Au bout de 15 ans, il aura donc perçu 27.000 euros. Sans revalorisation du bien, son retour sur investissement sera donc de 27%.

Avec un démembrement, il peut investir 100.000 euros sur la nue-proprété d'un bien valant 167.000 euros (60%). Au bout de 15 ans, il n'aura supporté aucune charge et se retrouvera en pleine possession d'un bien valant 167.000 euros (sans revalorisation). Soit une rentabilité de 67%.

Bien entendu, on pourra opposer à cet exemple qu'il n'intègre pas de revalorisation annuelle des loyers ni leur capitalisation. En supposant une revalorisation annuelle de 2% et un placement des loyers à 2,25% (taux du Livret A), le rendement de l'acquéreur en pleine propriété grimperait selon nos calculs à 36%. Mais resterait inférieur à celui obtenu par un acquéreur via un démembrement.

En fait, nos calculs font apparaître qu'il faudrait dans notre exemple un rendement locatif de 6% pour que l'acquisition en pleine propriété offre le même retour sur investissement au bout de 15 ans (67%).

L'investisseur doit avoir les reins solides

Le schéma n'a toutefois pas que des avantages et il convient de ne pas s'y engouffrer les yeux fermés. S'agissant de l'acquisition d'un bien physique, l'investisseur doit bien étudier la localisation de son investissement s'il veut s'assurer de sa valeur future. Même chose concernant la qualité du bailleur associé.

Par ailleurs, "l'achat en démembrement grève la capacité d'emprunt du ménage", reconnaît Jean-François Filiti. Il n'y a pas de revenus liés à l'investissement pendant la durée du démembrement. Il faut donc être capable d'en supporter les remboursements". Dès lors, s'il n'est pas réservé qu'aux très hauts revenus comme le dispositif Malraux, l'achat en démembrement s'adresse tout de même à des ménages aux revenus confortables. D'après les professionnels, la cible est constituée de cadres disposant de 100.000 à 150.000 euros par an, c'est-à-dire ayant une capacité d'épargne voisine de 20.000 euros par an.

O.D. - ©2012 www.boursier.com

Actualités du jour

- 19h08 Affrontements sur le site du futur ...
- 19h03 Elixir and Co : vente spéciale
- 19h02 Sandy sème la désolation sur la côte est ...
- 19h58 Les internes en médecine appelés à une ...

Toutes les actualités du jour

Mes listes personnelles

| | | |
|------------------|--------|--------|
| NATIXIS | +2,03% | 2,56€ |
| CREDIT AGRICOLE | +1,94% | 5,95€ |
| SOCIETE GENERALE | +1,84% | 24,80€ |
| BNP PARIBAS | +1,04% | 39,40€ |
| ARCHOS | -0,93% | 3,18€ |
| AXA | +1,08% | 12,22€ |
| ALCATEL-LUCENT | +2,97% | 0,80€ |
| TOTAL | +1,56% | 38,99€ |

Créez vos listes de valeurs favorites GRATUITEMENT

Forums

| Valeurs les plus actives | Sujets à la une |
|--------------------------|--|
| Alcatel-Lucent | Economie : Les Français sont nuls en anglais ? 69 |
| Peugeot | Hollande menace Google d'une loi faite d'accord avec la presse 15 |
| France Telecom | Préouverture Paris : New York sous les eaux, les investisseurs en stand-by 2 |
| Apple | Deutsche Bank : résultats supérieurs aux attentes grâce à la banque d'investissement 2 |
| CAC 40 | |
| Societe Generale | |
| Sequana | |

Tous les forums

Partenaires

Demandez la documentation des partenaires recommandés par Boursier.com

Tout sélectionner