

Écrit par Thibault Fingonnet  
Vendredi, 20 Juillet 2012 09:21

---



Avec la disparition de dispositifs favorables à l'investissement locatif comme le Scellier à la fin de 2012 et en attendant un nouveau dispositif incitatif éventuel, les personnes désirant investir dans l'immobilier sont à la recherche de solutions. Dans une conjoncture difficile sur le marché, la nue-propriété rencontre un certain succès auprès des particuliers à la recherche d'un investissement immobilier de qualité.

Le marché immobilier est quelque peu perturbé ces temps-ci. La [disparition annoncée du dispositif Scellier](#) et l'absence de remplaçant attiré jusqu'ici trouble les investisseurs portés sur l'immobilier locatif. L'incertitude politique demeure également, même après la révélation du contenu du décret Duflot sur l'encadrement des loyers. Ainsi, le durcissement du régime d'imposition des [plus-values immobilières](#) datant du 1er février 2012 est déjà remis en cause et pourrait être remplacé l'année prochaine. Et c'est sans compter sur les autres chantiers du nouveau gouvernement, comme la rénovation

Écrit par Thibault Fingonnet  
Vendredi, 20 Juillet 2012 09:21

---

thermique des logements, la construction de 500.000 logements par an... Tout ceci alors que le marché connaît une certaine déprime qui se manifeste particulièrement par une

[chute des ventes](#)

et de la

[construction](#)

### La nue-propiété, un îlot sur de stabilité sur le marché

L'investissement en nue-propiété n'est pratiquement pas concerné par les troubles du marché. En dehors du régime d'imposition des plus-values, peu de réformes, récentes ou à venir, le touchent directement. De plus, la disparition du Scellier renforce de fait son attractivité auprès des investisseurs immobiliers... à condition d'avoir un peu de temps devant soi.

Il faut en effet attendre le plus souvent quinze ans pour devenir plein propriétaire d'un bien acquis en nue-propiété. Une attente compensée par de nombreux avantages : décote de 40% à l'achat, pas de frais de gestion du bien ou des locataires pendant la période de démembrement, remise à neuf du bien à échéance de l'usufruit... De plus, si la période de l'usufruit peut s'avérer trop longue pour un particulier à la recherche d'une solution pour améliorer sa retraite, il est possible de racheter une nue-propiété plusieurs années après le début de l'usufruit, pour n'avoir à attendre que sept ans, par exemple, avant de récupérer la pleine-propiété.

Avec la conjoncture actuelle, l'investissement en nue-propiété attire donc l'attention. « *C'est simple*

explique Edouard Petitdidier, associé du cabinet de Family Office Allure Finance.

*Le marché de l'ancien reste cher, ce qui rend la recherche de la rentabilité compliquée, en particulier quand on prend en compte la question de l'entretien du bien, des travaux... Dans le neuf, la disparition de l'avantage fiscal du Scellier et les prix qui ne baissent pas refroidissent les investisseurs. De fait, pour faire un investissement immobilier tout en gardant la pleine propriété du bien, la nue-propiété est clairement une solution attractive*

. »

### Des avantages à l'achat et à la revente

Car au-delà de la conjoncture, la nue-propiété possède quelques atouts indéniables. Non seulement, le prix d'achat bénéficie d'une décote qui permet d'acquérir le bien à 60% (le plus souvent) de sa valeur et de bénéficier de 100% de celle-ci à échéance de l'usufruit, lorsque l'investisseur devient plein propriétaire. Mais à cela s'ajoute deux avantages fiscaux primordiaux



Écrit par Thibault Fingonnet  
Vendredi, 20 Juillet 2012 09:21

---

: la déductibilité des intérêts d'emprunt et la déduction du bien de la base taxable retenue pour le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune. « *La nue-propiété, c'est avant tout un investissement immobilier qui permet d'obtenir un rendement intéressant et plus sûr qu'un placement financier par exemple. La rentabilité de base est en plus améliorée par ces deux avantages fiscaux* », précise Edouard Petitdidier.

La nue-propiété est également intéressante de par les conditions de revente du bien. Une fois la pleine propriété acquise, l'application du régime de taxation des plus-values tourne à l'avantage de l'investisseur. Ainsi, un bien qui vaut 100, acheté 60 grâce à la décote, va gagner de la valeur pendant la période de l'usufruit. A échéance du démembrement, l'investisseur récupère la pleine propriété de son bien dont la valeur s'est appréciée pour atteindre 125. Le calcul des 30 ans à attendre pour obtenir une exonération complète d'impôt sur la plus-value démarre à l'achat du bien et non à l'obtention de la pleine-propiété. En revanche, le calcul de la valeur du bien est basé sur la valeur estimée lorsque l'investisseur a récupéré la pleine-propiété et non sur le prix d'achat décoté.

### Les clés d'un investissement réussi

L'idée d'investir en nue-propiété est plaisante, en particulier pour des publics disposant de ressources et d'un patrimoine conséquents, à la recherche d'un investissement de long terme simple et fiable. Attention cependant à ne rien prendre à la légère, comme nous l'explique Edouard Petitdidier. « *Les trois critères qui comptent sont l'emplacement, la qualité du marché locatif et la revente. L'emplacement, comme dans toute opération immobilière, est primordial mais il ne faut pas négliger les perspectives de revente. A ce titre, lors du démembrement, il faut s'assurer que l'obligation de remise à neuf est bien inscrite dans le contrat signé avec le bailleur institutionnel et rester vigilant* », souligne-t-il.

Pour en savoir plus sur la nue-propiété, retrouvez notre article: [La nue-propiété, mode d'emploi](#)