

IMMOBILIER

Achat en nue-propriété, démembrement et transmission

En constante augmentation, le prix au mètre carré parisien connaît un certain ralentissement ces derniers mois. Néanmoins, devenir propriétaire dans la capitale devient un rêve de moins en moins accessible.



Sur l'auteur

Alison Nedjar

chargée d'affaires, Allure Finance

Alison Nedjar est chargée d'affaires depuis 2018 chez Allure Finance. Multi-family office, Allure Finance est spécialisée dans la gestion privée et le conseil financier des personnes physiques et des sociétés. La société propose à ses clients des solutions sur mesure et les accompagne dans le temps avec expertise, sur leurs sujets de développement, de préservation ou de transmission de leur patrimoine.

Aujourd'hui, il est possible d'accéder à la propriété en limitant les frais grâce au démembrement. Le principe est le suivant : au lieu d'acheter classiquement la pleine propriété d'un logement, ce qui, aux prix actuels, coûte une fortune, vous avez la possibilité d'en acheter uniquement la nue-propriété, soit le droit d'en être pleinement propriétaire dans quinze à vingt ans selon les montages financiers.

Au terme de cet usufruit temporaire, il est mis fin au démembrement de propriété et le nu-propriétaire retrouve automatiquement la pleine propriété du bien.

Ce mécanisme juridique, dont le principe est inscrit dans le Code civil, permet en effet de séparer le droit de propriété en deux droits distincts : d'une part la nue-propriété, qui correspond au droit de disposer du bien, c'est-à-dire de le vendre ou le transmettre et d'autre part, l'usufruit qui est le droit d'utiliser le bien (par exemple de l'habiter) et d'en percevoir les revenus.

Cet usufruit temporaire, compris entre quinze et vingt-cinq ans, est établi au profit d'un bailleur institutionnel ou d'une société de gestion. Pendant toute la durée, ce dernier va louer le bien et en percevoir les loyers, gérer les vacances locatives et les impayés. Les usufruitiers sont sélectionnés tout comme les locataires, selon leurs critères de revenus. Au terme du démembrement, soit à l'extinction de l'usufruit, le bail est automatiquement échu, vous récupérez automatiquement et

sans taxation la pleine propriété. À la fin de cet usufruit, trois choix s'offrent à vous : vendre le bien, l'occuper ou le louer.

En effet, quinze à vingt-cinq ans de location représente une longue période. C'est pourquoi le bailleur s'engage à vous restituer votre appartement en bon état à la fin de l'opération.

Comment être sûr que le locataire au terme de l'usufruit acceptera de quitter le logement ?

Il s'agit d'un bail spécial dont le terme est prévu dès son entrée. Les nus-propriétaires sont autorisés à donner congé au locataire six mois avant. En cas de force majeure, il est possible d'obliger le locataire à partir, uniquement si une solution de relogement comparable lui est proposée. Le départ du locataire permettra l'intervention du bailleur pour remettre en état le logement.

Quel est alors l'avantage d'investir dans de l'immobilier sans pouvoir en percevoir les fruits ?

Ce schéma vous permet d'obtenir de fortes décotes comprises entre 30 % et 40 % du prix initial de la pleine propriété. Les premiers prix vont de 50 000 à 70 000 euros. Pour investir au cœur de la capitale, il faut compter entre 300 000 et 400 000 euros, et pour un bien d'exception, autour de 1,4 million d'euros. Cela vous permet ainsi de construire ou d'étendre votre patrimoine immobilier, de profiter des taux bas actuels et de préparer de

futurs revenus complémentaires. Attention à ne pas se faire appâter par des prix trop attractifs, le mot clé pour tout achat immobilier reste l'emplacement!

Ainsi, avant de se jeter à corps perdu dans ce type d'investissement, il est primordial de consulter un conseiller en gestion de patrimoine. Il vous aidera ainsi à choisir en amont le type d'investissement qui vous convient, à vérifier que le cadre fiscal est adapté à votre situation et notamment à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées, réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Les atouts :

- idéal lorsqu'il n'y a pas un besoin de revenus complémentaires immédiats;
 - prix d'acquisition réduit: 60 % à 70 % de la valeur du logement en pleine propriété. Cette décote correspond à la non perception de loyers pendant toute la durée de l'usufruit temporaire (ce qui induit un encaissement de l'intégralité des loyers directement à l'achat).
 - dans le cas d'un achat à crédit, les intérêts du prêt sont déductibles des autres revenus fonciers. À défaut de tels revenus, ou s'ils sont insuffisants, il peut être constaté ce que l'on appelle un déficit foncier; les intérêts seront alors mis en report pour les dix années suivantes;
 - aucune TVA n'est applicable;
 - cet investissement n'entrera pas dans votre base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Comme l'usufruitier en perçoit les fruits, c'est donc lui qui réglera l'impôt.
- Prenons un exemple avec un calcul rapide: un redevable se trouvant dans la tranche d'imposition à 1 % (pour une fortune comprise entre 2,5 millions et 5 millions d'euros), il économise ainsi 100 000 euros d'IFI sur vingt ans qu'il aurait dû payer s'il avait acheté comptant un bien d'une valeur de 500 000 euros en pleine propriété. Cela peut également permettre d'échapper

Ce schéma vous permet d'obtenir de fortes décotes comprises entre 30 % et 40 % du prix initial de la pleine propriété

à l'IFI lorsque l'on se trouve de peu dans la première tranche (à partir de 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier net);

- absence d'aléa locatif et de soucis de gestion: loué ou pas loué, aucun problème de recouvrement ne vous sera incombé;
- aucune charges, qu'elles soient petites ou lourdes: taxe foncière, assurances, travaux de rénovation, entretien, etc. Ils sont tous supportés par le gérant;
- à la fin de l'usufruit temporaire, récupération de la pleine propriété sans formalité, sans frais et sans aucune taxation;
- vous n'êtes pas tenu de conserver la nue-propriété pendant la période du démembrement temporaire, certains promoteurs immobiliers organisent un marché secondaire au bout de quelques années. Attention, en cas de vente avant la fin du démembrement, vous devrez vous acquitter de la plus-value.

Les éventuels inconvénients :

- vous ne profiterez de votre bien que dans quinze à vingt ans. Pen-

dant ce temps, vous vous engagez à rembourser les mensualités de votre crédit. Il faut donc disposer d'un capital ou de revenus suffisants pour rembourser les mensualités du crédit;

- la solidité financière du bailleur social avec lequel vous contractez est un point essentiel, tout comme la convention qui vous lie à lui.

Y-a-t-il un âge recommandé pour faire un investissement en nue-propriété ?

La réponse est non! À tout âge, il existe une bonne raison d'effectuer ce type d'investissement. En voici quelques exemples.

Une personne de 30-40 ans: revenus confortables; appétence pour l'immobilier; souhaite constituer un patrimoine tout en maîtrisant son impôt et sécuriser ses placements; souhaite de la tranquillité qu'en à la gestion; volonté de diversification; liquidités disponibles (20 % à 30 %).

Une personne de 40-60 ans: résidence principale en cours d'achat ou déjà acquise; gros revenus et pas besoin de revenus

Exemple comparatif: acquisition d'un bien immobilier finançable sur 15 ans, avec un taux d'emprunt de 1,5 %

	Pleine propriété	Nue-propriété
Prix d'acquisition	120 000 €	72 000 €
Revenus fonciers sur 15 ans	54 000 €	-
Coût de financement du bien sur 15 ans	18 000 €	11 000 €
Revenus fonciers imposables sur 15 ans	36 000 €	-
Fiscalité (IR + PS = 58,20 %) + IFI s'il y a lieu	21 000 €	
Solde des revenus fonciers	15 000 €	
Valeur du bien à l'issue des 15 ans	120 000 €	120 000 €
Gain net de l'opération	15 000 €	37 000 €
Effort d'épargne moyen sur 15 ans	745 €/mois	447 €/mois

Gain total suite à l'achat de la nue-propriété: (745-447) x 12 mois x 15 ans + (37 000-15 000) = 75 640 €

> complémentaires; imposition importante; l'IFI est un sujet; souhait de diversification tout en maîtrisant sa fiscalité; préparer sa retraite; protéger son conjoint; préparer les études des enfants; liquidités disponibles (50 % d'apport).

L'astuce fiscale est qu'au terme, les loyers pourront être transmis aux enfants par une donation temporaire d'usufruit.

Une personne de plus de 60 ans: retraite préparée; résidence principale soldée; cherche un placement non risqué pour valoriser et préserver son patrimoine; absence de contraintes de gestion; bénéficiant d'une assurance décès; souhait d'entamer une donation aux enfants ou petits-enfants en utilisant les différents abattements.

Le démembrement de propriété: un nouvel outil de transmission

Il est possible, sans attendre la fin de l'usufruit, de donner sa nue-propriété. Tous les dix ans, la nue-propriété s'évalue à 23 % de la valeur de l'usufruit.

Nous pouvons ainsi observer qu'en comparaison avec les autres possibilités de transmission, pour une même valeur transmise, la donation de la nue-propriété d'un bien immobilier reste la plus avantageuse (cf. tableau ci-contre). Elle est d'autant plus intéressante que lors de cet achat, la durée de démembrement la plus longue est choisie.

Néanmoins, lors d'une donation, l'optimisation des droits de succession n'est pas le seul aspect à considérer. En effet, l'objectif d'une optimisation globale de la transmission réside dans la manière la plus optimale de réduire le coût, mais également, dans la manière la plus pertinente au regard du donateur et du donataire de transmettre le patrimoine. Par exemple, la donation d'une somme en espèces permet d'aider un membre de sa famille au moment où il en a le plus besoin. Quant à la donation démembreée, la transmission de la nue-propriété seule per-

met de conserver un contrôle sur le bien transmis (notamment pour un jeune donataire).

Cela permet également de qualifier la donation: « Je sais ce que je donne et j'assure un objet derrière. » En effet, ici nous sommes certains de transmettre un actif immobilier.

À la fin de l'usufruit temporaire, dans quinze ou vingt ans, les petits-enfants auront entre 25 et 30 ans et auront la maturité pour prendre des décisions rationnelles (conservation du bien, perception de loyers réguliers, mise vente, ou encore occupation du bien à titre personnel).

Il est possible, sans attendre la fin de l'usufruit, de donner sa nue-propriété

Quel est l'avantage de transmettre un bien immobilier déjà démembreé? Cas comparatifs:

Achat d'un bien d'une valeur de 500 000 euros, valeur de la nue-propriété: 300 000 euros

Option 1: donation de sommes en espèces

Montant de la donation: 500 000 € (dépossession immédiate)

Abattement: - 100 000 € - 31 865 €

Base taxable: 368 135 €

Fiscalité: 71 821 €

Valeur nette transmise: 428 179 €

Option 2: transmission d'un contrat d'assurance-vie

Valeur du contrat au jour du DC: 500 000 €
(ne se transmet qu'au jour de la succession)

Abattement: - 152 500 €

Base taxable: 347 500 €

Fiscalité: 67 694 € (taux 20 %)

Valeur nette transmise: 432 306 €

Option 3: donation en démembrement civil

Valeur PP: 500 000 €

Âge usufruitier = 61 ans soit une valeur de 40 %

Valeur NP = 300 000 € (60 %)

Abattement: 100 000 €

Base taxable: 200 000 €

Fiscalité: 38 194 €

Valeur nette transmise: 461 806 €

Option 4: donation de la nue-propriété d'un bien immobilier

Démembrement 17 ans

Durée de l'US temporaire = 17 ans

Ainsi la valeur de l'US = 2*23 %

Base taxable: 46 % US / 54 % NP

500 000 € x 54 % = 270 000 €

Abattement: - 100 000 €

Base taxable: 170 000 €

Fiscalité: 17 720 €

Valeur nette transmise: 482 280 €

Démembrement 25 ans

Durée de l'US temporaire = 25 ans

Ainsi la valeur de l'US = 3*23 %

Base taxable: 69 % US / 31 % NP

500 000 € x 31 % = 155 000 €

Abattement: - 100 000 €

Base taxable: 55 000 €

Fiscalité: 9 194 €

Valeur nette transmise: 490 806 €

PP = pleine propriété / US = usufruit / NP = nue-propriété