

**PATRIMOINE**

Montages astucieux, mode d'emploi

Acheter de l'immobilier démembré, c'est-à-dire uniquement la nue-propiété du bien, permet d'acheter moins cher et de faire des économies fiscales. Explications.

● DANS LE NEUF

Depuis une dizaine d'années, quelques lots dans un programme neuf sont régulièrement proposés à la vente en démembrement de propriété à des épargnants. Comment ce montage fonctionne-t-il ?

La nue-propiété est acquise par un particulier et l'usufruit temporaire consenti à un bailleur social. Ce dernier se charge de tous les lots en démembrement du programme. Il s'occupe de l'entretien et de la location des appartements pendant 15 à 18 ans, une durée variable selon les opérations. Le nu-propiétaire ne s'occupe de rien et ne paie aucune charge liée à l'appartement (taxes, impôts). A l'issue de cette longue période, il retrouve la pleine propriété avec la possibilité de jouir du bien, de le louer ou de le céder.

Quels sont les avantages de cette acquisition en deux temps ? D'abord, investir dans de la nue-propiété est moins onéreux qu'en pleine propriété. « La décote peut aller de 30 à 40 % », souligne Julien Joubert, président du groupe Quintésens. Ensuite, grâce à la décote et la valorisation du bien pendant 15 ans, l'argent placé fructifie et assure une rentabilité « mécanique » de 3 à 4 %. Ensuite, la fiscalité. « La détention de cet immobilier ne génère pas pour le nu-propiétaire de revenus locatifs pendant 15 à 18 ans. C'est donc fiscalement neutre », indique Eric Ninu, directeur commer-

cial d'iSelection. De plus, la détention d'un bien en nue-propiété n'est pas assujettie à l'ISF et au futur IFI.

● DANS L'ANCIEN

Moins connu que le démembrement de propriété dans le neuf mais tout aussi efficace, l'investissement dans la nue-propiété dans l'ancien s'avère une solution pour se constituer un patrimoine sans le payer au prix fort. Ici, la palette des biens est plus variée. On accède à des habitations de centre-ville, à des adresses réputées et dotées du charme de l'ancien. Ces transactions sont réalisées de gré à gré et organisées avec ou sans intermédiaire.

Le montage est le suivant : l'acheteur paie au vendeur (un senior) la valeur de la nue-propiété. Ce dernier, étant usufruitier, reste « dans les murs ». Le montant de la décote est calculé sur la base d'une durée déterminée (entre 10 et 25 ans), du prix du bien et de l'âge du vendeur.

« La réduction sur le prix peut aller de 25 à 50 % selon les situations », affirme Thomas Abinal, fondateur de [Monetivia](#), spécialisée dans le démembrement temporaire dans l'ancien. En cas de décès du vendeur avant la durée fixée au départ, l'acheteur s'engage à verser une indemnité aux héritiers du vendeur jusqu'à la date prévue.

Autre scénario : si l'usufruitier décide de rester « chez lui » au-delà de la période impartie, c'est l'assureur (Allianz) qui dédommagera le nu-propiétaire sous la forme d'une rente (voir exemple). Au préalable, le senior aura souscrit une assurance pour couvrir ce scénario.

En revanche, il y a une différence majeure avec le neuf : la valeur de la nue-propiété est comptabilisée dans le patrimoine de l'ISF bientôt

remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

— L. B.

Exemple de démembrement dans le neuf

Un deux pièces de 53,5 m², avec une terrasse de 9,5 m² et un jardin de 21 m², situé avenue de la Reine-Victoria à Nice.

– **Durée du démembrement : 18 ans.**

– **Le prix d'achat en nue-propiété est de 242.750 euros (frais de notaire inclus), soit 58 % du prix de la pleine propriété (418.500 × 58 %).**

Sur la base d'une revalorisation annuelle du bien pendant dix-huit ans, cet appartement vaudra à terme, en pleine propriété et s'il est revendu, 503.100 euros.

Ce gain « mécanique » de 260.350 euros (503.100 – 242.750) équivaut à une rentabilité annuelle de 4,1 %.

Source : PERL