

La nue-propiété, refuge face aux incertitudes

Défiscalisation immobilière

Alors que le Pinel prend fin et que la location meublée non professionnelle est sur la sellette, le dispositif se pose en alternative

Avec la fin du dispositif Pinel et la remise en cause de la location meublée non professionnelle de tourisme, les investisseurs immobiliers cherchent de nouvelles opportunités. La nue-propiété, qui offre un prix d'achat réduit et une fiscalité avantageuse, apparaît comme une solution pour préparer sa retraite ou transmettre son patrimoine. Mais attention: elle ne pourra convenir qu'à ceux qui n'ont pas besoin de revenus immédiats, et devra être étudiée en fonction du prix et de la localisation.

Alors que le Pinel s'achève et que l'incertitude plane sur le devenir de la très attractive location meublée non professionnelle (LMNP), les investisseurs ont à leur disposition un autre instrument intéressant quand ils n'ont pas besoin de revenus immédiats: la nue-propiété. Ce type d'investissement permet aux épargnants d'acheter un bien immobilier démembré et de bénéficier d'un prix décoté (généralement entre 30 % et 50 %). En échange de cette ristourne, ils renoncent à l'usage immédiat du bien pour une période limitée: jusqu'au décès de l'usufruitier, dans le cadre d'un viager, ou entre 10 et 20 ans pour un achat dans l'ancien ou dans le neuf, avec un usufruit temporaire. Exemple pour l'achat d'un trois-pièces de 70 m² dans le XVII^e arrondissement à Paris. Valeur de marché: 900 000 euros. L'investisseur achète la nue-propiété pour 664 000 euros. Au bout de dix ans, il en récupère la pleine propriété, pour en tirer des revenus locatifs ou pour l'habiter. Ce type d'investissement attire des épargnants qui souhaitent préparer leur retraite et n'ont pas immédiatement besoin d'un revenu complémentaire. Il séduit aussi des familles. En cédant la nue-propiété de leur bien immobilier à leurs enfants, les parents anticipent leur succession, tout en réduisant les droits de muta-

tion à titre gratuit dont seront redevables leurs héritiers. Autre profil: les jeunes en mobilité. *"Cette jeunesse d'aujourd'hui n'a pas forcément envie de s'ancrer en faisant l'acquisition d'un bien immobilier en résidence principale. Ils veulent être locataire pour rester mobile en France ou à l'international. Mais ils ont envie de se constituer un capital"*, explique Alban Gautier directeur général de Fidexi.

Ni IFI, ni CSG, ni CRDS, ni taxe foncière

Principal atout de la nue-propiété par rapport à l'investissement locatif classique? Plus de risque d'impayés de loyer, de vacance locative ni de gestion de locataires indélicats. *"L'investissement en nue-propiété permet en quelque sorte de toucher les loyers d'avance. La décote correspond globalement à la somme des loyers qui auraient été versés si le bien avait été acheté au prix du marché"*, explique Alban Gautier. Autre intérêt: pendant toute la durée du démembrement de propriété, le nu-propiétaire ne touche pas de loyers et n'alourdit pas ses revenus. Il s'exonère de la CSG et de la CRDS et n'est soumis ni à l'IFI, ni à la taxe foncière. *"Dans un certain nombre de cas, il est également possible de gommer une partie de ses revenus fonciers tirés d'un autre investissement, en déduisant les intérêts d'emprunts de*

l'acquisition en nue-propiété", fait valoir Alban Gautier.

Côté charges, la nue-propiété présente là aussi un certain intérêt. Les plus grosses réparations, comme une toiture dans une copropriété ou les plus gros travaux de rénovation énergétique, restent à la charge du propriétaire, qui *"règle les réparations au titre de l'article 606 du Code civil, par nature, exceptionnelles"*. Mais *"le nu-propiétaire n'est en revanche pas redevable des charges de copropriété courantes"*, souligne Thomas Abinal, cofondateur de Monetivia, spécialisée en immobilier et en gestion de patrimoine.

LMNP: l'attrait du régime réel

"Investissement coffre-fort", la nue-propiété est à proscrire pour les épargnants souhaitant collecter des revenus locatifs pour rembourser des travaux ou un emprunt. Jusqu'à présent, beaucoup d'investisseurs se tournaient vers la location meublée non professionnelle soit dans l'immobilier diffus, soit dans l'immobilier géré par des tiers (résidences étudiantes, chambres d'Ehpad, etc.). *"En s'appuyant sur l'effet de levier, le [dispositif, ndlr] LMNP s'adresse à des personnes souhaitant se constituer un revenu immédiat, un capital à terme ou une rente à la retraite"*, explique David Regin, directeur commercial de Consultim Partner. Le LMNP,

comme son nom l'indique, consiste en une location meublée, saisonnière, de courte, de moyenne ou de longue durée. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précise la liste du matériel nécessaire à y entreposer.

Pour les bailleurs investisseurs, la location meublée est plus intéressante que la location non meublée

à plus d'un titre. Pour une question de durée des contrats, tout d'abord. Les baux, dans le cadre de la location meublée, sont de plus courte durée – un an pour un bail meublé classique, neuf mois sans tacite reconduction pour un bail étudiants, de un à dix mois pour un bail mobilité –, ce qui offre davantage de souplesse au bailleur dans la gestion des locataires. L'intérêt est également fiscal. La location nue est soumise au régime des revenus fonciers, lesquels sont imposés au taux marginal d'imposition du particulier, auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux. Pour un contribuable imposé à 41 % de taux marginal d'imposition (TMI), la location nue peut s'avérer faiblement rentable. D'autant qu'il faut y ajouter les frais incombant au bailleur: taxe foncière, travaux de rénovation, charges de copropriété, intérêts d'emprunt, assurance... Or, en location nue, l'abattement n'est que de 30 % au régime microfoncier. En LMNP, le régime réel est en revanche particulièrement attractif, car il n'augmente pas l'assiette

d'imposition. *“En LMNP, vous n'êtes pas soumis à la fiscalité des revenus fonciers, mais à celle des bénéfices industriels et commerciaux, qui permet aux investisseurs d'amortir leurs biens et de déduire les charges. Les amortissements permettent d'annuler toute fiscalité sur les revenus pour une durée plus ou moins longue, suivant le montant de leur emprunt”*, explique David Regin.

LMNP : les abattements réduits par la loi Airbnb

Considérés comme des niches fiscales, les atouts du LMNP pourraient toutefois être rabotés par la loi de finances 2025. L'objectif est de rétablir l'équilibre avec la location nue en rendant celle-ci plus attractive, pour répondre à la tension sur le marché de la location longue durée. Il est aussi question de réintroduire le montant des amortissements dans le calcul de la plus-value à la revente des biens en LMNP, et ce, de façon rétroactive, dès 2025. Ce qui pourrait être pénalisant pour les investisseurs ayant opté pour le régime réel.

Mais les locations de longue, de moyenne et de courte durée seront-elles logées à la même enseigne ? Il y a débat. Et comment se fera le calcul de la plus-value ? *“La dernière mouture des amendements votés à l'Assemblée nationale, sous réserve de l'épreuve de la navette, semble orienter la réin-*

tégration des amortissements pour les seuls loueurs de meublés touristiques diffus [qui concerne un bien qui aurait pu être loué nu, par opposition à l'immobilier géré, ndlr]. En ce sens,

le législateur considère leur commercialité. De fait, il semblerait logique de leur appliquer le régime des plus-values des professionnels, avec les plus-values court et long terme, des abattements suivant le chiffre d'affaires, une exonération totale pour un chiffre d'affaires inférieur à 120000 euros, partiel à 90000 euros, etc. L'un ne va pas sans l'autre, à mon sens”, souligne Céline Mahinc, vice-présidente de l'Association nationale des conseils financiers (Anacofi). Le flou règne encore sur ce point.

Ce que l'on sait, à l'heure d'écrire ces lignes, c'est que la loi dite Airbnb visant à “renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale” diminue d'ores et déjà les abattements du LMNP en courte durée au régime micro-BIC, qui passent de 71 % à 50 % pour

les locations de tourisme classées, et de 50 % à 30 % pour les autres. Cette loi a été définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 7 novembre. ■

ARMELLE GEGADEN

Principal atout de la nue-propriété ? Plus de risque d'impayés de loyer, de vacance locative ni de gestion de locataires indécents.

Pourquoi basculer du LMNP au LMP?

Les bailleurs craignent souvent de basculer de la location meublée non professionnelle (LMNP) à la location meublée professionnelle (LMP) par peur d'être affilié au régime social des indépendants et de devenir redevable de cotisations sociales. Qu'ils se rassurent, ce régime n'est pas facile à atteindre. Pour devenir LMP, un investisseur-bailleur doit, en effet, remplir deux conditions cumulatives, au-delà de répondre aux critères de la location meublée en général: franchir le seuil de 23 000 euros de chiffre d'affaires annuel généré par ses locations, et gagner plus d'argent avec ses biens immobiliers qu'avec ses autres revenus. Pas si simple, sauf peut-être pour des retraités. "On

peut dépasser ce seuil en réalisant une grosse opération en meublé ou bien en multipliant les opérations. Il y a un schéma classique de l'investisseur, qui commence à constituer un patrimoine en vue de la retraite ou de la transmission à ses enfants, et qui réalise plusieurs opérations en LMNP. Au bout de la cinquième ou sixième opération, il bascule en LMP. Le palier est plus facile à franchir sur certains territoires", précise Souheil Yansi, fondateur des Secrets de l'Immo. Avantage? "En étant en LMP, on sort du champ des discussions actuelles sur la fiscalité des locations meublées, et on intègre le régime des plus-values professionnelles, avec des exonérations partielles ou totales, à

partir du moment où on détient le bien depuis plus de cinq ans. Cela permet à l'investisseur de bénéficiaire parfois à la revente d'une exonération totale de la plus-value si les recettes sont inférieures à 90 000 euros", explique Souheil Yansi. Par ailleurs, les revenus issus du LMP ne rentrent pas dans le calcul de l'IFI. Enfin, les cotisations sociales sont souvent limitées au minimum annuel, car calculées sur un bénéfice nul pendant plusieurs années. Le régime est donc intéressant. Mais son seuil sera-t-il rehaussé à 30 000 euros de chiffre d'affaires annuel, comme le préconise la députée Annaïg Le Meur sur la réforme de la fiscalité du LMNP? ■



Chiffres clés

3,5 % : c'est la proportion des ménages propriétaires d'au moins 5 logements en France. Ils possèdent 37 % des logements situés dans le centre des grandes villes. La propriété des logements en location est donc particulièrement concentrée.

Source: 'France, portrait social', édition 2021, Insee.



"L'investissement en nue-propriété permet en quelque sorte de toucher les loyers d'avance."
Alban Gautier, Fidexi.



"L'idée, c'est d'aider les bailleurs sociaux dans des sites tendus où les actifs et les étudiants ont besoin de se loger avec des loyers abordables."
Isabelle Peene-Dupont,
Inter Invest Immobilier

Investir dans des logements sociaux intermédiaires

L'investissement en nue-propriété peut être réalisé dans l'ancien, comme dans le neuf, en direct ou par un tiers. Certains opérateurs commercialisent ainsi des programmes de logements sociaux intermédiaires (PLS) dans des grandes métropoles, pour drainer l'épargne privée vers des besoins de logements abordables conventionnés, en zone tendue. "Nous achetons un immeuble par morceaux ou en bloc, nous le démembrons et confions l'usufruit pendant quinze à vingt ans, en fonction des plans locaux d'urbanisme, à un bailleur social pour y positionner des locataires. Les nus-proprétaires récupèrent leur bien au terme de l'usufruit", explique Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier.

Cette solution confidentielle, qui existe depuis une vingtaine d'années, se positionne comme une offre complémentaire à celle des bailleurs sociaux. "Ils ont aujourd'hui compris que nous n'allions pas révolutionner le logement social et intermédiaire. L'idée, c'est d'aider les bailleurs sociaux, dans des sites tendus où les actifs et les étudiants ont besoin de se loger avec des loyers abordables. Dans ces zones, les bailleurs sociaux peinent à mobiliser les fonds propres nécessaires pour capter du foncier ou acheter des immeubles", explique Isabelle Peene-Dupont.

Dans cette configuration, le particulier nu-proprétaire achète son appartement avec une décote de 30 % à 40 %. "Un nu-proprétaire qui aurait acheté à Courbevoie ou Levallois-Perret à 3000 euros du mètre carré il y a quinze ans, est désormais propriétaire d'un bien qui vaut 8000 euros par mètre carré", illustre Isabelle Peene-Dupont. Comme toujours, dans une telle opération, il faut veiller au prix et à l'emplacement du bien dans lequel on investit. Et prêter attention à l'attractivité réelle de la ville et du quartier, pour une location ou une vente ultérieure. ■