

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

LA NUE-PROPRIÉTÉ DANS TOUS SES ÉTATS

Que ce soit dans le neuf, dans l'ancien ou au travers de SCPI, l'achat de la nue-propiété d'actifs immobiliers est une solution à étudier pour disposer de revenus futurs à la retraite sans alourdir sa fiscalité.

■ L'immobilier constitue un pilier incontournable pour tous ceux qui souhaitent préparer leur retraite. Dans sa forme traditionnelle (l'achat d'un logement en vue d'une mise en location, vide ou meublée), ce type d'investissement peut générer un poids fiscal additionnel. Réalisé en nue-propiété, il offre en revanche de nombreux avantages, et pas uniquement sur le plan des impôts.

La nue-propiété s'inscrit dans le cadre d'un démembrement. Cet acte juridique permet de séparer la pleine propriété d'un bien en deux parties distinctes : la nue-propiété et l'usufruit. Dans le cadre d'un partage temporaire du droit de propriété, l'opération consiste, pour l'investisseur, à acheter le bien et à en accorder l'usage à un tiers (l'usufruitier) pour une durée fixée connue dès la signature du contrat (en opposition au viager, où la durée est aléatoire). Durant toute la période du démembrement, le nu-propiétaire renonce à la jouissance de son bien. Il ne peut ni l'habiter, ni le vendre, ni le louer, tandis que l'usufruitier

dispose d'un droit d'usage. Le nu-propiétaire retrouve la pleine propriété à l'échéance du contrat, sans frais supplémentaires. Premier atout de ce type d'investissement à long terme : qu'il s'agisse d'un bien issu d'un immeuble existant ou d'un programme neuf, l'investisseur bénéficie d'une importante décote sur le prix d'acquisition du bien (de l'ordre de 25 % à 50 %). « Variable selon la durée de l'usufruit, elle équivaut à la somme des loyers net que l'investisseur aurait pu encaisser sur la durée du démembrement s'il avait été plein propriétaire. Cette décote, qui apporte beaucoup de sécurité à l'investisseur, signifie aussi, de facto, un effort d'épargne qui s'en trouve réduit s'il finance son achat à crédit », explique

Thomas Abinal, directeur général et cofondateur de Monetivia, société spécialisée en immobilier et en ingénierie patrimoniale.

Par ailleurs, l'achat en nue-propiété offre à l'investisseur l'absence totale de contraintes de gestion (impayés, recherche de locataire...). « L'usufruit est confié pendant quinze à vingt ans à un bailleur social, qui s'occupe de percevoir les loyers et assume l'entretien, les travaux, les charges ainsi que la remise en état du bien à la fin de la période d'investissement », précise Nicolas de Bucy, directeur général adjoint de Perl, leader du démembrement de propriété.

C'est sur le plan fiscal que ce type d'investissement est avantageux. « Dans la mesure où le nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer pendant toute la période, il n'est pas redevable de l'impôt sur les revenus et des prélèvements sociaux, et c'est l'usufruitier qui s'acquitte conventionnellement de l'ensemble des taxes, notamment la taxe foncière », indique Céline Breuvert-Nollet, directrice générale de iPlus by Consultim. L'investisseur n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pendant toute la durée de l'usufruit temporaire. « La nue-propiété est idéale pour ceux qui ont un taux marginal d'imposition élevé, car les loyers perçus à l'entrée sous forme de réduction de prix échappent à la fiscalité foncière », prévient Thomas Abinal.

L'acquisition démembrée de parts de SCPI est une autre solution. « Non seulement l'investissement initial est plus abordable et permet de se positionner sur des durées plus courtes qu'au travers de l'immobilier direct, mais cela se traduit par la détention d'un portefeuille diversifié avec des risques locatifs mutualisés », indique Mathilde Krieger, directrice générale de Novaxia Investissement. ■

AVANTAGEUX



NEUF OU ANCIEN OÙ INVESTIR ?

Si l'investisseur en nue-propiété doit avant tout veiller à l'emplacement stratégique de son bien (une zone dynamique et à forte demande locative), il lui faut aussi étudier la typologie de l'actif immobilier démembré. Outre des prix du mètre carré plus intéressants et une offre plus importante en centre-ville, l'immobilier ancien permet un emménagement immédiat de l'usufruitier. Au contraire, un achat dans le neuf suppose d'acquiescer un logement plus cher et vendu en état futur d'achèvement (Vefa). La période de démembrement ne démarre donc qu'à compter de la date de livraison du programme. « Le choix de la nue-propiété dans le neuf offre avant tout la garantie de détenir un bien immobilier répondant aux exigences réglementaires du moment en matière thermique et phonique, mais également pourvu du confort des immeubles neufs (parking, ascenseur...). Sans compter la garantie décennale, qui couvre les éventuels dommages affectant la construction, ou encore des frais de notaire réduits », avance Céline Breuvert-Nollet. « Un autre atout réside, pour le neuf et l'ancien, dans la liquidité de l'investissement. L'acquéreur peut revendre la nue-propiété de son bien à tout moment, sans perdre les avantages fiscaux et patrimoniaux acquis », ajoute Nicolas de Bucy. ■

