



# Les avantages de l'investissement en nue-propriété pour se constituer un patrimoine

Par Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance, société de conseil en gestion de patrimoine

L'investissement en immobilier est, avec les placements financiers, l'un des deux piliers de la constitution d'un patrimoine. Il présente quelques atouts majeurs : sa décorrélation des marchés boursiers, l'indexation des revenus perçus sur l'inflation, le rôle de « valeur refuge » en cas de crise et la possibilité de financement à crédit. Ce dernier point est fondamental car l'immobilier est quasiment le seul actif pour lequel les banques sont disposées à prêter à un particulier. En contrepartie, l'investissement immobilier requiert du temps pour sa gestion, il n'est pas exempt d'aléas (loyers impayés, charges, travaux...) et la fiscalité des revenus fonciers n'est pas la plus favorable.

Depuis une dizaine d'années, un schéma particulier d'investissement en immobilier a pris son essor : l'investissement en démembrement de propriété. Il s'agit pour un investisseur de n'acquérir que la nue-propriété d'un bien, pour une quote-part de sa valeur totale, un usufruit temporaire étant acquis par un bailleur institutionnel. À l'issue de la période d'usufruit, l'investisseur redevient plein propriétaire et peut librement disposer du bien, pour l'utiliser, le louer ou le vendre.

- **L'affranchissement des aléas de l'immobilier locatif.** Dans un schéma en démembrement de propriété, l'usufruitier temporaire va percevoir tous les loyers de la période de l'usufruit, mais va aussi assumer toutes les charges et risques inhérents à l'immobilier. Tout d'abord, les charges liées à la location, et d'autre part, les charges immobilières, l'entretien courant, les réparations, les mises aux normes du bâtiment seront aussi intégralement payées par l'usufruitier. Enfin, les impôts et taxes, bénéfices fonciers et taxe foncière en particulier, seront tous supportés par l'usufruitier. Un avantage à ne pas négliger. L'investisseur n'a pas à s'occuper de son bien et ne porte aucun risque lié à l'immobilier pendant la période d'usufruit. La constitution de son patrimoine, qui correspond

au rattrapage mécanique de la valeur de pleine propriété est donc certaine et sans aléa.

- **Les avantages fiscaux liés au démembrement.**

L'acquisition de nue-propriété peut bénéficier aux contribuables désireux de réduire leur IR comme leur ISF. Si l'investisseur emprunte pour financer son acquisition en nue-propriété, il va créer une charge, les intérêts de l'emprunt, sans nouveau revenu. Il pourra donc imputer 100% des intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers existants. L'investisseur réalise ainsi une économie de sa TMI (tranche marginale d'imposition) plus des prélèvements sociaux, soit un maximum de 60,50% du montant de ses intérêts. L'optimisation de ce schéma passe par la mise en place de crédits *in fine* pour figer le volume d'intérêts sur la durée de l'opération.

La nue-propriété d'un bien ne se porte pas à l'actif du patrimoine taxable à l'ISF. Aussi, un investisseur qui déciderait d'arbitrer des liquidités pour les affecter à l'acquisition de la nue-propriété d'un bien ferait baisser d'autant la valeur de son patrimoine taxable à l'ISF. Plus le contribuable est imposé dans une tranche haute, plus l'avantage fiscal est important, jusqu'à 1,50% par an. Un autre cas est extrêmement avantageux : celui des contribuables dont le patrimoine se situe à la limite de l'imposable, soit 1.300.000 €. Si l'acquisition d'un bien en nue-propriété rend l'investisseur non imposable, celui-ci réalise une économie de 3.250 € par an minimum. Une excellente solution pour se constituer du patrimoine, en vue de la retraite par exemple. Elle présente toutefois une limite : il ne propose pas de revenu immédiat, ce schéma nécessite un effort d'épargne de la part de l'investisseur.



Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance, société de conseil en gestion de patrimoine