



L'investissement dans un logement démembré s'avère judicieux pour réduire à la fois son impôt sur le revenu et son impôt sur la fortune. Dans la pratique, un investisseur acquiert la nue-propiété d'un bien, pour une quote-part de sa valeur totale, l'usufruit temporaire étant acheté par un bailleur institutionnel. À l'issue de la période d'usufruit, l'investisseur récupère la pleine propriété du bien et peut librement en disposer, pour l'utiliser, le louer ou le vendre. Selon les intervenants du marché, la durée du démembrement varie entre quinze et vingt ans. L'usufruitier temporaire (la société de HLM) percevra tous les loyers de la période de l'usufruit. En outre, il assumera toutes les charges et risques inhérents à l'immobilier.

Sur le plan fiscal, le contribuable soumis à l'impôt sur le revenu sur des bénéfices fonciers utilisera ce placement en nue-propiété pour générer du déficit. S'il emprunte pour financer son opération, il créera une charge, les intérêts de l'emprunt, sans nouveau revenu. Il pourra donc imputer la totalité des intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers existants. Si l'investisseur supporte une tranche marginale d'imposition de 45 %, plus des prélèvements sociaux de 15,50 %, il réalise une économie de 60,50 % du montant de ses intérêts. Autre avantage : la nue-propiété d'un bien ne figure pas à l'actif du patrimoine taxable à l'ISF. Mais, pour réduire sa base taxable à cet impôt sur le capital, il doit absolument réaliser un arbitrage au sein de ses actifs. ●