



## PATRIMOINE

# Le choix de démembrer la propriété

**Cette stratégie de long terme peut convenir à des épargnants patients. Elle est efficace pour éviter l'impôt foncier et réduire l'ISF.**

Acheter la nue-propriété d'un bien immobilier a des effets fiscaux positifs appréciables. Le démembrement dit d'« usufruit locatif social » (ULS) est le montage le plus courant. Comme son nom l'indique, c'est un bailleur social qui détient l'usufruit pendant une durée allant, selon les programmes immobiliers, de 15 à 18 ans. Grâce à ce scénario, le nu-propriétaire ne paie ni les charges, ni les travaux de copropriété, ni même les impôts locaux. Toutes ces dépenses incombent à l'usufruitier. Ensuite, le contribuable n'a aucun tracasserie concernant la gestion locative du bien qui est également du ressort du bailleur social.

### Pas de revenus fonciers

De plus, comme le nu-propriétaire ne perçoit aucuns revenus locatifs pendant le temps du démembrement, il n'est pas imposé sur les revenus fonciers. Cela a donc un effet neutre sur l'impôt sur le revenu. Enfin, dernier atout : « Si l'on paie comptant la nue-propriété d'un bien, ce montant sort alors de l'assiette taxable de l'ISF et cela réduit l'imposition », explique Benjamin Durand, directeur de B Durand Capital Partners, spécialisé dans le conseil aux « family offices ». « Pour un contribuable soumis à l'ISF dans la tranche à 1 % qui achète une nue-propriété d'une valeur de 300.000 euros, cela correspond à une économie de 3.000 euros dans la tranche à 1 % et de 4.500 euros à 1,5 %. En résumé, cette tactique est d'autant plus intéressante que l'on se situe dans une tranche élevée », ajoute-t-il. « Avec cette solution, ceux qui se

situent juste au seuil de la première tranche du barème de l'ISF ne sont plus taxables », complète Florence Nicolas, ingénieur patrimonial chez Cholet-Dupont. « Attention, si l'achat s'effectue à crédit, il n'y a pas d'impact sur l'ISF. Le passif que représente ce prêt n'est pas déductible

de l'assiette de l'ISF du nu-propriétaire. L'effet est nul », précise-t-elle.

« C'est une bonne stratégie pour continuer à se constituer un patrimoine immobilier quand on a déjà des revenus fonciers par ailleurs. C'est un moyen de ne pas alourdir sa fiscalité », commente Antoine Tranchimand.

### La pleine propriété au terme du contrat

Au terme de la période de démembrement, l'épargnant récupère la pleine propriété du bien sans frottement fiscal. Cette solution est intéressante à condition de disposer de 15 à 20 ans devant soi. Il faut être aussi en mesure d'acheter de l'immobilier (comptant ou à crédit) sans avoir besoin des loyers. Précisons que la décote à l'achat est appréciable. Le prix est de 35 à 50 % moins élevé que la valeur du même bien en pleine propriété. A noter que le démembrement de propriété se pratique aussi dans la pierre papier. « Près de la moitié des SCPI de bureaux sont accessibles en démembrement de propriété », affirme Philippe Vergine, directeur général de Primalliance.com. L'acquisition de parts en nue-propriété offre les mêmes avantages fiscaux sur l'impôt sur le revenu que la pierre en direct. A quelques différences près : « La durée du démembrement est plus courte, 5 ou 10 ans avec des décotes respectives de 20 % et 26 % », précise Paul Bourdois, fondateur du site France SCPI. **L. B.**



## Nue-propriété : une économie proportionnelle au niveau d'imposition

### Hypothèses :

Achat d'un appartement de 216.000 euros à Marseille, dont la nue-propriété vaut 134.000 euros.

Durée du démembrement : 15 ans.

Emprunt in fine à 1,5 % avec un nantissement d'une assurance-vie de 82.000 euros capitalisée à 2,5 %

- L'investisseur dispose par ailleurs de 4.000 euros de revenus fonciers.

- Valeur estimée du bien au terme du démembrement est de 250.900 euros sur la base d'une revalorisation de 1 % par an.

Tranche marginale d'imposition (TMI)	14 %	30 %	41 %
Effort d'épargne sur l'assurance-vie (économie d'impôt incluse)	111 €	87 €	71 €
Economie d'impôt sur le revenu sur 15 ans (prélèvements sociaux inclus)	8.694 €	13.287 €	16.446 €
Gain (en cas de revente à terme)	124.688 €	130.997 €	134.562 €

SOURCES : PERL, K&P FINANCE

**L'investisseur va déduire ses intérêts d'emprunt des revenus fonciers perçus par ailleurs ce qui va générer une économie fiscale.**