

Capital - Février 2004

Acheter pour dix ans la nue-propriété de parts de SCPI

L'objectif : réduire son impôt sur le revenu et son ISF pendant dix ans

Les contribuables concernés : Ceux qui perçoivent au moins 5 000 euros de loyers par an et sont imposés à la tranche maximale et sont soumis à l'ISF.

Si vous croyez que les acheteurs de parts de SCPI (société civile de placement immobilier) sont tous de bons pères de famille à la recherche de revenus complémentaires, vous vous trompez. Car si les SCPI investies en immeubles de bureaux ou murs de boutiques servent de loyers confortables (le rendement frise les 7 %), elles permettent aussi d'alléger ses impôts. A condition d'utiliser la ruse suivante : acquérir seulement la nue-propriété des parts, c'est-à-dire le titre de propriété sans l'usufruit (qui confère la faculté de toucher les loyers et sera acheté par un autre investisseur). Il suffit de cocher la case appropriée sur le contrat de vente de la SCPI. Si vous percevez par ailleurs un minimum de 5 000 euros de loyers annuels et que vous êtes assujettis à l'impôt sur la fortune, le rendement de l'opération est époustouflant : de 15 à 25 %, voire davantage, grâce aux économies fiscales obtenues. Le tout sans grand risque. Une mise de départ n'est même pas nécessaire : il faut seulement pouvoir contracter un crédit in fine (c'est-à-dire dont le capital sera remboursé à l'échéance du prêt, en général dix ans) d'au moins 100 000 euros.

L'économie d'impôt sur le revenu ? Vous l'obtenez en déduisant de vos loyers les intérêts d'emprunt (5 000 euros par an pour un crédit de 100 000 à 5 %).

L'économie d'ISF, elle, tire sa source de deux règlements administratifs. Le premier veut que ce soit l'usufruitier qui supporte l'impôt sur la fortune (le nu-propiétaire y échappe toujours) ; le deuxième pose, par principe, que les emprunts non remboursés viennent chaque année en déduction de l'assiette imposable de l'ISF.

C'est bien le cas avec un prêt in fine puisque vous ne remboursez le capital qu'à l'échéance. Au total, dans notre exemple, si le taux de l'ISF est de 1 % le gain fiscal atteint près de 4 000 euros par an.

Ultime effet de levier : la nue-propriété n'aura été achetée que pour 10 ans.

Vous récupérerez ensuite la pleine propriété de vos SCPI, l'usufruit vous revenant automatiquement. Il vous reste à les revendre et le tour est joué.

L'opération, hélas, n'est pas facile à réaliser seul. Essayez donc de trouver un acquéreur d'usufruit de parts de SCPI

AXONE INVEST, l'un des rares cabinets spécialisés, s'en chargera moyennant 3 % de frais. « Notre clientèle est constituée de PME qui trouvent là un moyen de placer leur trésorerie à 7 % en toute sécurité explique Franck LADRIERE. Patron de la société.

Le montage est encore peu connu et moins de 300 investisseurs en profitent chaque année. Mais il a de l'avenir : sur les 200 000 Français taxés à l'ISF, près de la moitié perçoivent de gros revenus locatifs.