

La Vie Financière - Décembre 2001

L'achat en nue-propiété est intéressant pour le propriétaire fortement imposé. Il permet d'acquérir un bien en réduisant sa facture fiscale.

Vous êtes imposé dans la tranche la plus élevée du barème de l'impôt sur le revenu, soumis à l'ISF et vous disposez de revenus fonciers supérieurs à 30 000 francs par an. Que cela ne vous décourage pas d'investir ! Acheter en nue-propiété permet d'acquérir un bien qui se valorise, tout en allégeant sa facture fiscale.

Prenons l'exemple d'un petit immeuble de province mis en vente 1 million de francs. Au lieu de l'acheter en pleine propriété, de le louer, d'augmenter vos revenus fonciers, donc vos impôts, vous devenez acquéreur de la nue-propiété (les murs), cédant l'usufruit à un second investisseur, pour une durée de dix ans. Imaginons que la valeur de la nue-propiété, calculée suivant un barème économique (tenant compte de la durée de l'usufruit, du rendement du bien...), soit évaluée à 700 000 francs et que vous financiez le tout avec un crédit in fine .

L'objectif de l'usufruitier est de se procurer des revenus (loyers) ou d'occuper le logement ; le vôtre est d'investir dans un bien qui se revalorisera. En effet, dans dix ans, vous en récupérerez la pleine propriété (d'une valeur de 1 million de francs), tout en n'ayant versé « que » 700 000 francs. Sur cette période, vous n'aurez bénéficié d'aucun revenu, mais l'économie d'impôt réalisée est un gain en soi. Les charges financières liées à l'emprunt puis à la réalisation de gros travaux génèrent, en effet, un déficit imputable sur vos revenus fonciers. Vous économiserez également taxe foncière et taxe d'habitation, qui incombent à l'usufruitier. Idem pour l'ISF, puisque, dans notre exemple, le bien démembré est compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété. Enfin, ne percevant pas de loyers, vous évitez impôt sur le revenu, CSG, CRDS, taxe spéciale de 2 % pendant toute la durée de l'opération. « Valorisation du bien et économie d'impôt peuvent réduire jusqu'à 65 % le prix de revient d'un achat immobilier », estime Franck Ladrière, président d'Axone Invest. Cette opération peut se faire entre parents : M. X, propriétaire foncier très imposé, cède temporairement l'usufruit d'un de ses appartements à sa fille, étudiante. Elle sera logée et son père optimisera sa facture fiscale. L'inverse est aussi possible : les parents utilisent alors le démembrement pour transmettre à moindres frais un bien à leurs enfants. Ceux-ci en reçoivent la nue-propiété, dont la valeur est calculée selon l'âge de l'usufruitier. Si ce dernier a 49 ans et que le bien vaut 1 million de francs, l'enfant paiera des droits de mutation sur 600 000 francs, et non sur l'intégralité du bien, qu'il récupérera pourtant en pleine propriété au terme de l'usufruit. Attention, l'intérêt de l'opération décroît avec l'âge de l'usufruitier (voir barème).

Demander l'aide d'un notaire

Mais l'achat en nue-propiété n'est pas dénué d'inconvénients. D'abord, peu de sociétés sont spécialisées dans la vente de droits démembrés. Il faut donc s'adresser à son notaire ou à son conseiller en gestion de patrimoine. L'aide de ces professionnels est d'ailleurs recommandée, ne serait-ce que pour clarifier les conventions de démembrement. Deuxième obstacle : la non-liquidité de cette opération, même s'il est possible de vendre nue-propiété et usufruit indépendamment. « Les sommes sont immobilisées sur des durées parfois viagères, dénonce Arlette Darmont, notaire à l'étude Monassier et Associés. Or la situation économique de chacun, comme la fiscalité, évolue très vite. » Enfin, le démembrement familial doit être spécifié (dans un acte de donation, au moins trois mois avant le décès de l'usufruitier), au risque de voir la pleine propriété du bien réintégrée dans la succession.

Lexique

- *Usufruit* : droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété. S'il s'agit d'un portefeuille, l'usufruitier en percevra les revenus, s'il s'agit d'un logement, il recevra les loyers ou l'occupera.

- *Nue-propiété* : propriété du bien, exception faite de l'usage du bien et de la perception des revenus.

- *Pleine-propiété* : usufruit plus nue-propiété. La vente de la pleine-propiété est soumise à l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire. En revanche, l'usufruit et la nue-propiété (deux droits réels), peuvent être cédés indépendamment.

A noter, tous les biens peuvent être démembrés : biens immobiliers, SCPI, portefeuilles boursiers, contrats d'assurance-vie, etc