

A quoi sert la cession temporaire d'usufruit ?

Pour un cédant lourdement fiscalisé, la cession temporaire d'usufruit peut se révéler un instrument de défiscalisation providentiel. Gros plan sur ce montage méconnu qui permet au propriétaire d'un bien immobilier de recevoir immédiatement une somme d'argent importante en échange de ses loyers.

Le pouvoir d'achat d'une personne disposant de revenus fonciers imposés au taux maximal ne représente environ qu'un tiers de son revenu foncier déclaré après impôts. En ajoutant l'impôt sur la Fortune aux impôts et taxes diverses - IRPP, CSG, CRDS, Taxe de 2 %-, la rentabilité de son patrimoine immobilier locatif devient dérisoire ... et parfois même négative !

Exemple : un immeuble parisien évalué 10 millions d'euros à l'ISF génère 400.000 euros de revenus nets de charges locatives.

Son propriétaire déclarera pour l'année 2002, 400 000 euros de revenus fonciers moins l'abattement fiscal de 14 %, soit 344 000 euros ; il paiera en 2003, 181 460 euros d'impôt sur le revenu , 40 000 euros de CSG CRDS et taxe de 2 % et 150 000 euros d'ISF sur cet immeuble (tranche ISF à 1.5 %).

Finalement, ce contribuable paiera un total d'impôts correspondant à cet immeuble de 371.460 euros pour 400 000 euros encaissés...La rentabilité de son immeuble est donc quasi-nulle.

Après ce constat édifiant, et sachant que les investisseurs internationaux se portent acquéreurs aujourd'hui d'immeubles de premier plan, il existe heureusement une solution pour optimiser le rendement financier de son patrimoine immobilier locatif ; le démembrement de propriété et en particulier la cession d'usufruit temporaire (CUT).

Cession d'usufruit : mode d'emploi

Le candidat à la cession de l'usufruit a pour objectif principal d'optimiser la rentabilité de ses actifs immobiliers locatifs, mais aussi la gestion.

Le droit d'usufruit s'évalue en se basant sur le flux de revenus fonciers futurs, charges déduites, prévisible. Un prix est convenu représentant la valeur actuelle des loyers futurs diminuée du risque supporté par l'acquéreur. En effet, l'acquéreur prend un risque important sur la pérennité des locataires des biens dont il acquiert l'usufruit temporaire. La rentabilité de son investissement financier repose exclusivement sur l'encaissement des loyers prévisionnels. Si tel ne devait pas être le cas, il ne pourrait demander aucun dédommagement au propriétaire et l'usufruit s'éteindrait au terme prévu à l'acte sans frais ni taxes. La durée généralement proposée est de 5 ans qui peut être portée dans certains cas à 10 ans. L'usufruit s'éteint sans frais ni taxes au terme prévu dans l'acte notarié.

Dans l'exemple ci-dessus, le propriétaire pourrait céder l'usufruit de son immeuble sur une période de cinq années dans une fourchette de prix comprise entre 1.4 millions et 1.6 millions d'euros.

Cette somme est versée par l'acquéreur à la signature de l'acte notarié et permet au propriétaire de l'immeuble d'améliorer très fortement la rentabilité de son immobilier. En effet, sur une base de revenu de 400 000 euros par an pendant cinq ans, la rentabilité actuelle est quasi-nulle...en cédant l'usufruit, il réalise un gain immédiat compris entre 700 000 et 800 000 euros généralement nets d'impôts ! En outre, le propriétaire qui cède temporairement l'usufruit de ses actifs immobiliers dispose d'une prise en charge totale par l'acquéreur des contraintes liées à ce type d'opération.