

UNE SOLUTION POUR EFFACER SES REVENUS FONCIERS

Le démembrement de propriété

Si vous avez déjà constitué un patrimoine immobilier, vous êtes encore une fois confronté au problème d'une fiscalité qui vous confisque plus de la moitié de vos loyers. Pour accroître votre capital tout en défiscalisant vos revenus actuels, la solution peut se trouver dans un montage à base de démembrement temporaire de propriété. Le principe est d'acheter à crédit des parts de SCI en nue-propriété. Une société acquiert parallèlement l'usufruit de ce patrimoine immobilier et, au bout de dix ou quinze ans, suivant la durée prévue pour le montage, l'usufruit s'éteint sans frais ni taxes, et vous retrouvez la pleine propriété du bien. La société est alors dissoute. « Les contraintes liées à l'opération sont prises en charge non par le souscripteur, mais par l'usufruitier, pour qui la rentabilité de l'investissement repose sur l'encaissement des loyers prévisionnels, explique Frank Ladrière, directeur général d'Axone Invest, société d'ingénierie financière qui propose ce type de montage, le plan Innofi. Pour éviter tout aléa, l'investissement en parts de SCPI*, prochainement transformées en OPCV**, est privilégié. Pour les plans Innofi, nous avons choisi les sociétés gérées par l'UFG, numéro un français. »

L'investisseur en nue-propriété bénéficie de nombreux avantages. Il acquiert un actif immobilier à

moindre prix car il bénéficie d'une décote proportionnelle au montant des loyers qu'il ne percevra pas et qui reviendront à l'usufruitier. En finançant cette opération avec un crédit *in fine*, il pourra déduire ses intérêts d'emprunt des revenus fonciers perçus par ailleurs et, à l'échéance, il aura constitué un patrimoine en minimisant son effort d'épargne et en bénéficiant d'une économie d'impôts importante (voir tableau ci-dessous).

Une arme anti-ISF

Cerise sur le gâteau, en matière d'ISF, le bien est taxable uniquement pour l'usufruitier. A contrario, le souscripteur, qui acquiert seulement la nue-propriété, n'a rien à déclarer... mais il peut toutefois retrancher de l'assiette de l'ISF le montant de l'emprunt souscrit pour l'acquisition des parts.

Même si les dettes contractées pour l'acquisition de biens exonérés ne doivent pas être portées au passif de l'ISF, il ne s'agit pas ici d'un bien exonéré, mais d'un bien taxable dans le patrimoine de l'usufruitier. Le fait que ce dernier soit une personne morale, qui n'est pas non plus taxable à l'ISF, n'entre pas en ligne de compte. Bien sûr, l'opération n'est pas gratuite car toute la difficulté est de trouver une contrepartie qui soit intéressée par l'acquisition de l'usufruit. « Les honoraires d'in-

génierie s'élèvent de 3 à 5 % de l'opération », précise Frank Ladrière. Dès lors, pour un plan sur quinze ans dont l'objet est l'acquisition d'un actif immobilier, la participation de l'investisseur sera de 47,5 % et celle d'Axone Immobilier de 52,5 %. Quinze ans après, il bénéficiera du produit de la vente de l'actif immobilier et de la plus-value correspondante. Si la fiscalité n'a pas été modifiée entre-temps, elle sera exonérée.

Dans l'hypothèse où il opterait pour un plan sur dix ans, il bénéficierait d'un abattement sur le montant de la plus-value de 10 % par année de possession de l'immeuble au-delà de la cinquième, soit pour dix ans d'un abattement de 50 %.

Le solde de la plus-value étant imposé au taux forfaitaire de 27 %, prélèvements sociaux inclus. Reste à savoir si, au moment de la vente, la plus-value sera ou non au rendez-vous. Mais si le marché est peu propice à une cession, rien n'empêche les associés devenus pleins propriétaires de parts sociales de la différer, la décision devant être prise en assemblée générale.

*Sociétés civiles de placement immobilier, essentiellement investies en immobilier de bureau et murs de boutiques.

**Organisme de placement collectif en immobilier, dont le statut juridique est proche de celui des Sicav et FCP.

LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE PERMET DE REDUIRE L'IMPOT SUR LES REVENUS FONCIER ET L'ISF

■ Simulations d'investissement dans un Plan Innofi sur dix ans et calcul de rentabilité financière prévisionnelle.
Hypothèse retenue : 5.000 euros de bénéfice foncier moyen à optimiser sur dix ans - Souscripteur imposable à l'ISF (taux 1 %).

Souscription Plan Innofi :	100.000 €					Hypothèse de taux d'emprunt (TEG) :					5 %
Crédit in fine pour financer l'acquisition :	100.000 €					Taux IRPP :					40 %
Hypothèse d'inflation sur la période :	1,50 %					Taux ISF ⁽³⁾ :					1 %
Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Crédit in fine ⁽¹⁾ (en €)	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 105.000	
Résultat fiscal ⁽²⁾ (en €)	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	
Eco IRPP + CSG/CRDS + taxe de 2 % (en €)	0	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	
Eco ISF le cas échéant ⁽³⁾ (en €)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
Valeur de réalisation des parts sociales à terme ⁽⁴⁾	160.075										
Impôt sur plus-values immobilières (en €)	- 8.110										
Flux de trésorerie annuels (en €)	- 4.000	- 1.450	- 1.450	- 1.450	- 1.450	- 1.450	- 1.450	- 1.450	- 1.450	50.515	
Taux interne de rentabilité des flux financiers :	20,41 %					Total des économies d'impôts réalisées :					32.950 €
						Effort d'épargne cumulé sur la période :					15.600 €
						Capital constitué en année 10, net d'impôts :					50.515 €

Source : Axone Invest

(1) Crédit in fine contracté pour souscrire à la nue-propriété des parts sociales d'un plan Innofi ®. (2) Le résultat fiscal représente les intérêts du crédit constitutif d'un déficit foncier. Ce résultat fiscal est à reporter sur la déclaration des revenus fonciers et est intégralement déductible. Il est reportable sur les revenus fonciers existants. (3) La valeur du crédit restant dû au 1er janvier de chaque année est déductible de l'ISF le cas échéant. (4) Le prix indiqué au terme correspond à la valeur des actifs immobiliers revalorisée de l'inflation moyenne retenue. Le plan Innofi étant détenu depuis dix ans, un abattement de 50 % sur la plus-value réalisée sera appliqué avant la taxation de 27 % au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières.