

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER

# Le Plan Innofi utilise le démembrement pour gommer les revenus fonciers

- En s'associant avec l'investisseur, Axone Invest résout le problème du nu-propiétaire de trouver un usufruitier
- Le Plan Innofi permet de réaliser des économies d'impôts et de bénéficier à terme d'une plus-value

**O**ptimiser la fiscalité des revenus fonciers est souvent l'objectif des propriétaires de patrimoine immobilier. La société d'ingénierie financière Axone Invest apporte une solution en s'appuyant sur la technique du démembrement temporaire de propriété : le Plan Innofi, concept et marque déposés.

**Principe.** Ce montage propose à l'investisseur d'acquérir des parts de SCI en nue-propiété. Axone Invest achète l'usufruit temporaire des parts sur 10 ou 15 ans et assure la gérance de la société.

La SCI achète en pleine propriété des parts de SCPI et prochainement des parts d'OPCI auprès du groupe UFG. « *Le Plan Innofi permet d'investir dans un portefeuille de SCPI géré par un professionnel qui réalisera les arbitrages nécessaires, explique Franck Ladrière, directeur général d'Axone Invest. De plus, en tant qu'associée, Axone Invest est impliquée dans*

*chaque plan et supporte seule le risque locatif puisque la rentabilité de son investissement est fonction des revenus encaissés sur la durée prévue. »*

**Economie d'impôts.** Le Plan Innofi s'adresse à des propriétaires d'immeubles de rapport générant des bénéfices fonciers de 5.000 euros par an minimum pour un investissement minimum de 100.000 euros.

L'achat de la nue-propiété des parts est financé par un crédit *in fine*. Ce montage a des incidences fiscales qui ont fait l'objet d'une validation par le cabinet d'avocats PDGB. En matière d'impôt sur le revenu, l'administration fiscale admet dans sa documentation de base (1) que les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-propiétaires d'immeubles loués et destinés à financer l'acquisition de la nue-propiété sont déductibles des revenus fonciers provenant le cas échéant de leurs autres propriétés.

Selon le cabinet, « *en matière d'ISF,*

*la valeur des parts souscrites en nue-propiété ne sera pas imposable chez le nu-propiétaire, personne physique, puisqu'en application du principe posé par l'article 885 G du CGI, les biens grevés d'un usufruit doivent être compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en toute propriété... En revanche, le nu-propiétaire sera en mesure de déduire de son patrimoine global l'emprunt bancaire souscrit pour financer l'opération ».*

**Valeur des parts.** La valeur des parts démembreées de la SCI est calculée en fonction des revenus prévisionnels procurés par les SCPI et d'une marge comprise entre 10 et 15 % pour l'usufruitier. Ainsi, la nue-propiété représente 47,5 % de la valeur des parts en pleine propriété pour le plan sur 15 ans et 62,5 % pour celui sur 10 ans. « *Pour les plans lancés en 2007, la valeur de la nue-propiété devrait être légèrement supérieure afin de tenir compte de la hausse des taux de financement »*, précise Franck Ladrière, directeur général d'Axone Invest. L'associé peut sortir du plan en ven-

dant ses parts aux conditions du marché après cinq ans de détention.

Au terme du plan, les nuspropriétaires retrouvent la pleine propriété des parts et choisissent entre plusieurs issues. « *En cas de revente des parts de SCPI et de dissolution de la SCI, ils profiteront d'une plus-value. Ils pourront également conserver leurs parts afin de bénéficier des revenus complémentaires constitués.* »

**Plans sur mesure.** Les Plans Innofi 1 et 2 d'une durée de 10 et 15 ans sont actuellement proposés. Axone Invest constitue des plans « sur mesure » pour un ou plusieurs investisseurs dont les bénéfices fonciers s'élèvent au minimum à 100.000 euros. Dans ce cadre, la SCI peut investir en immobilier direct.

Les principaux partenaires d'Axone Invest sont les CGPI. Des opérations sur mesure sont réalisées à la demande d'établissements financiers ou de notaires. La société est également en pourparlers avec des fonds de retraite. ◀ **Pélagie Terly**

### Exemple d'un investissement dans un Plan Innofi sur 10 ans

→ <b>Hypothèse de départ :</b>	<i>et 10.000 euros au titre de l'ISF)</i>
<b>Bénéfices fonciers :</b> 5.000 euros	<b>Effort d'épargne cumulé sur la période :</b>
<b>Souscription :</b> 100.000 euros financés	15.600 euros
à 100 % par un crédit <i>in fine</i> au taux de 5 %	<b>Capital constitué en année 10 net</b>
<b>Hypothèse d'inflation :</b> 1,50 %	<b>d'impôts :</b> 50.515 euros (valeur des parts
<b>Taux IRPP :</b> 40 %	sociales revalorisée de l'inflation moyenne :
<b>Taux ISF :</b> 1 %	160.075 + économies d'impôts de l'année
→ <b>Résultat de la simulation :</b>	10 : 3.550 euros - crédit <i>in fine</i> : 105.000
<b>Total des économies d'impôts réalisées :</b>	- impôt sur les plus-values immobilières :
32.950 euros ( <i>dont 22.950 euros</i>	8.110 euros)
<i>au titre de l'IRPP+CSG/CRDS+ taxe de 2 %</i>	

Source : Axone Invest