

Pourquoi réaliser un investissement immobilier en nue-propriété ?

Veillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/demembrement/investir-en-nue-proprieete.html>

L'investissement immobilier est de plus en plus fiscalisé, notamment avec l'IFI.

Rassurez-vous, des techniques d'optimisation existent.

L'achat d'un bien en nue-propriété en est une.

C'est la combinaison du démembrement de propriété et de l'investissement en nue-propriété.

Avec ce mécanisme :

- Vous achetez la nue-propriété d'un bien pour une valeur décotée

- Vous récupérez la pleine propriété du bien au bout d'un certain nombre d'années définit à l'avance

Notre cabinet travaille avec des prestataires, qui proposent des programmes immobiliers de qualité dans l'e neuf, parfait pour des investisseurs souhaitant investir sur le long terme.

Notre mission est de vous accompagner pour déterminer le bien qui vous correspond et qui présente le plus de potentiel de rentabilité.

Petit rappel de ce qu'est la nue-propriété

La propriété est le droit de jouir et de disposer d'un bien de la manière la plus absolue.

Démembrer cette propriété dissocie l'usufruit et la nue-propriété.

L'usufruit donne la jouissance du bien, à savoir :

- Occuper le bien

- Le louer

- Le prêter

A l'inverse, la nue-propriété concerne la véritable détention du bien.

C'est un droit réel, par conséquent il peut être :

- Cédé

- Transmis

- Saisi

L'usufruit est un droit temporaire, à son terme, le nu-propriétaire devient alors automatiquement le plein propriétaire du bien, et ce, sans qu'aucune fiscalité ne soit applicable.

La valeur de cette nue-propriété est déterminée par la durée de l'usufruit.

Plus la durée d'usufruit constituée est longue, plus elle sera valorisée.

Mécaniquement, la valeur de la nue-propriété fluctue en conséquence.

Le mécanisme d'investissement en nue-propriété

L'achat en nue-propiété se fait de deux façons différentes :

- en direct (en achetant un bien immobilier)
- par l'intermédiaire de part de société (SCI ou SCPI par exemple)

L'acquisition en direct

Dans le premier cas, vous achetez la nue-propiété d'un bien.

C'est une autre personne, souvent un bailleur social qui acquiert l'usufruit, pour une durée temporaire.

La durée de l'usufruit est comprise entre 10 et 20 ans.

De cette façon, vous achetez la propriété du bien et c'est l'usufruitier (le bailleur) qui perçoit les revenus pendant la durée du démembrement.

L'acquisition de parts de société démembrée

Dans cette hypothèse, vous faites l'acquisition de parts sociales de société démembrée.

Cela peut être des parts de SCI (société civile immobilière) ou encore des parts de SCPI (société civile de placement immobilier).

À la différence d'une acquisition en direct, ce type d'acquisition, vous permet :

- de mutualiser le risque au regard du nombre de biens au sein de la société,
- de pouvoir investir des sommes moins importantes.

Si on passe par une SCPI, il s'agit d'un investissement relativement souple et accessible.

Enfin vous pouvez bénéficier de l'effet de levier du crédit.

Focus sur la fiscalité du nu-propiétaire

Eviter l'IFI

Au regard de l'IFI (l'impôt sur la fortune immobilière), si vous achetez la nue-propiété, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'IFI.

L'investissement en nue-propiété est la solution idéale pour investir dans l'immobilier si vous êtes à la limite ou déjà assujetti à l'IFI.

A noter que lorsque vous devenez pleinement propriétaire du bien, celui-ci entrera alors dans l'assiette IFI.

Un démembrement et une décote nets de fiscalité

Vous l'aurez compris, l'usufruitier perçoit les revenus durant la période de démembrement.

Vous ne percevez donc aucun revenu pendant cette durée.

Corrélativement, les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition de la nue-propiété ne sont pas déductibles de l'impôt du nu-propiétaire, sauf si l'usufruitier est un bailleur social.

Avec ce mécanisme, l'intérêt pour vous est d'acheter un bien immobilier à moindre coût en bénéficiant d'une décote lors de l'achat.

En effet, le prix d'achat correspond à la valeur de la nue-propiété.

A terme, vous récupérez le bien en pleine propriété pour sa valeur totale.

Vous bénéficiez donc de l'effet de levier du démembrement en récupérant la valeur de l'usufruit "gratuitement", et de l'effet de levier du marché.

Si le bien a pris de la valeur au cours du démembrement, vous profitez de cette augmentation, sans avoir à payer de taxe sur la plus-value à l'extinction de l'usufruit.

Cette méthode est parfaite pour se constituer des revenus complémentaires en prévision de la retraite.

On acquiert un bien immobilier pour un coût réduit, et, à terme, quand l'usufruit s'éteint, on perçoit les loyers du bien mis en location.

Un exemple d'optimisation de votre transmission

Dans le cadre de ce mécanisme, il est aussi possible d'optimiser fiscalement sa transmission.

Vous achetez un logement en nue-propriété à un prix décoté.

Comme il a été dit ci-dessus, la nue-propriété est un droit personnel, donc transmissible.

Il se transmet par succession ou par donation.

Dans les deux cas, l'assiette taxable au titre de l'impôt ne sera composée que par la valeur correspondant à la nue-propriété du bien.

L'héritier, ou le donataire, récupère alors à pleine-propriété en bénéficiant d'une fiscalité allégée. Les avantages et inconvénients d'investir en nue-propriété

Les avantages de ce type d'opération sont nombreux.

Il n'y a pas de gestion locative, la valeur de la nue-propriété n'est pas prise en compte pour le calcul de l'IFI.

Il n'y a pas de revenus durant la période de démembrement, donc pas d'impôt sur le revenu à déclarer.

De plus, cela permet l'acquisition d'un bien immobilier en bénéficiant d'une décote puisque le seul prix payé est la valeur de la nue-propriété.

A terme, les revenus sont perçus sur la valeur de l'ensemble du bien.

Avec un investissement en direct, les travaux d'entretien sont à la charge de l'usufruitier.

De même, pour les investissements en direct, la taxe foncière sera due par l'usufruitier et non par le nu-propriétaire.

Lors de l'achat (hors SCPI) les droits d'enregistrement dus, sont réduits car calculés sur la seule nue-propriété.

Cependant, cet investissement n'est pas sans inconvénient.

Il s'agit de placement à long terme puisque l'usufruit court généralement sur une durée de 10 à 20 ans.

il n'y a aucune garantie de capital, ni de rendement.

A noter également que pendant la durée du démembrement, vous ne percevez pas de revenus.

Votre effort d'effort d'épargne est donc la totalité des échéances de prêt.

Lors de l'achat en direct, c'est le nu-propiétaire qui reste chargé d'effectuer les grosses réparations alors même qu'il n'a ni la jouissance ni les revenus du bien qu'il a acquis.

Lorsque l'on passe par une SCPI, la liquidité des parts reçues est très faible.

A noter, vous ne pouvez pas déduire les intérêts d'emprunts de vos autres revenus locatifs.

C'est néanmoins possible, pour une acquisition en direct, si l'usufruitier est un bailleur social.

C'est pour optimiser cette solution que le recours à un conseiller en gestion de patrimoine est primordial.

Que l'investissement soit direct ou indirect, nous avons une large gamme de solutions adaptées à tous les profils.

Il faut parvenir à dénicher la SCPI la plus avantageuse tant au niveau de sa rentabilité que de son coût ou le bien le plus intéressant pour un investissement en direct.

Il y a de nombreux paramètres à prendre en compte pour que la rentabilité soit maximale et c'est dans cette recherche que nos conseils peuvent vous accompagner et vous aider.