



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN NUE-PROPRIÉTÉ

✓ Enjeu

Le démembrement en immobilier consiste à «diviser» la **pleine propriété** entre la **nue-propriété** constituée par les murs du bien et l'**usufruit** représenté par sa jouissance ou les revenus générés (loyers). Sa durée peut être viagère ou temporaire. La pleine propriété sera reconstituée au décès de l'usufruitier dans le cas d'un démembrement viager, au terme de la durée prévue s'il est temporaire. Le montage évoqué consiste en un **démembrement temporaire** contracté entre un **particulier** et un **baillleur social**. Plusieurs avantages fiscaux à la clé !

✓ Modalités

Il s'agit de la **co-acquisition d'un bien : un particulier** pour la **nue-propriété**, un **baillleur à vocation sociale** pour l'**usufruit temporaire**. Durant cette période (15 à 20 ans selon le programme) l'**usufruitier** perçoit le loyer. En contrepartie :

- . il **assure la gestion locative** en passant des conventions avec des entreprises ou administrations prévoyant l'attribution prioritaire des logements à leurs salariés.
- . il **prend en charge la taxe foncière**.
- . il s'engage contractuellement à **assurer la maintenance permanente du bien** et à le restituer à l'échéance après remise en état selon un cahier des charges prévu dans l'acte authentique d'acquisition.

Du fait de la non perception de loyers, l'acquéreur de la nue-propriété finance le bien pour **50 à 60 % de sa valeur totale** (fonction de la durée de l'usufruit).

✓ Au terme du démembrement

Au terme de la période d'usufruit temporaire, le "nu-proprétaire" devient "plein propriétaire" du bien. Deux possibilités s'offrent à lui :

- . **revendre le bien** : la valeur de revente sera celle du marché, réalisant un gain grâce à l'usufruit, reçu gratuitement, et la revalorisation du bien.
- . **conserver le bien** : il le loue ou l'occupe dans les conditions de la loi ENL du 13 juillet 2006. Celle-ci précise notamment les modalités d'extinction de l'usufruit et prévoit que **les baux consentis** par l'usufruitier **sont automatiquement échus** au dernier jour de l'usufruit. Le loyer pratiqué sera alors aux conditions du marché.

✓ Cadre fiscal

L'acquéreur de la nue-propriété peut **déduire les intérêts d'emprunts** de ses revenus fonciers existants ou à venir.

L'usufruitier étant une personne morale, **la valeur de la nue-propriété est exonérée d'I.S.F.** Depuis le 1^{er} janvier 2013, **les dettes contractées** par le redevable pour l'acquisition ou dans l'intérêt d'un bien dont la valeur n'est pas soumise à l'ISF ne peuvent plus figurer au passif de sa déclaration.

La **TVA appliquée** est au taux réduit de **7%** du fait de son caractère social.

La plus-value de cession est soumise au régime commun.

✓ Remarque

Aucune durée minimale de détention n'est exigée de la part du nu-proprétaire. Sa cession anticipée n'entraîne pas de pénalité ou de réintégration fiscale.



L'investissement immobilier, nonobstant les modalités fiscales, doit s'analyser selon les **critères** habituels : **emplacement, surface, prix** au m², **qualité** du bâti,... Ce montage permet d'accéder à des biens de qualité, essentiellement dans le neuf, généralement situés en centre-ville et en 1^{ère} couronne d'Ile-de-France.