

Les fiches thématiques

Immobilier d'investissement

Le démembrement de propriété

L'achat en nue-propriété ou usufruit temporaire



Le droit de propriété est l'addition de plusieurs droits :

- La nue-propriété : C'est le droit de disposer du bien (le vendre ou d'en modifier la substance),
- L'usufruit : C'est le droit de jouir du bien, par son usage (occuper un appartement), ou d'en percevoir les fruits (les revenus générés par l'appartement).

Lorsque vous achetez un bien immobilier, vous pouvez acquérir la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit. Si vous n'achetez que la nue-propriété, un autre investisseur achètera l'usufruit et vice-versa.

Les droits en nue-propriété et usufruit seront évalués en fonction de la durée de l'usufruit qui est en général temporaire à durée fixe.

Exemple : Vous achetez la nue-propriété d'un appartement d'une valeur en pleine propriété de 200 000 €. L'usufruit temporaire d'une durée de 15ans est acheté par un autre investisseur.

- Valeur de la nue-propriété : 60%, soit 120 000 €,
- Valeur de l'usufruit : 40%, soit 80 000 €.

Cette répartition est fonction de différents paramètres : Durée de l'usufruit, rendement du bien, taux d'intérêts, taux d'inflation...Elle varie également selon les conditions de marché (loi de l'offre et de la demande).

Pendant 15 ans, l'usufruitier percevra les revenus, et au terme de cette durée, l'usufruit rejoindra la nue-propriété sans coût ni droits. Le nu-propriétaire deviendra alors plein-propriétaire et percevra à son tour les revenus.



Pendant la durée d'usufruit temporaire, l'usufruitier perçoit les loyers ou utilise le bien, tandis que le nu-propriétaire ne perçoit aucun revenu. En voici les conséquences sur le plan fiscal et financier.

- **Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux (CSG/CRDS/PS) :**

Nu-proprétaire : Pas d'impôt sur le revenu car aucun loyer perçu. Si la nue-proprété a été financée par emprunt, les intérêts sont déductibles des autres revenus fonciers ; s'ils génèrent un déficit celui-ci est reportable pendant 10 ans.

Usufruitier : Les loyers sont imposés comme des revenus fonciers (IR+prélèvements sociaux). Les intérêts d'un prêt éventuel sont déductibles (sauf si le bien est utilisé personnellement). Des déficits existants peuvent s'imputer sur les loyers en question.

- **ISF :**

Nu-proprétaire : Son droit en nue-proprété n'est pas imposable. S'il a financé son investissement par un prêt, celui-ci figure au passif de son patrimoine est diminuée d'autant sa base imposable.

Usufruitier : Il déclare la valeur du bien en pleine propriété au titre de l'ISF.

- **Taxe foncière :**

Contractuellement, il est d'usage d'en faire porter la charge à l'usufruitier (mais une convention contraire est possible).

- **Plus-values :**

Le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique, à savoir : Abattement de 10% sur la plus-value par année de détention au-delà de 5 ans.

Conséquences :

- Pour le nu-proprétaire : Exonération si l'usufruit temporaire dure 15 ans ou plus,
- Pour l'usufruitier : L'usufruit perd de sa valeur tous les ans (jusqu'à valoir zéro au terme). En cas de revente du droit avant son extinction, sa valeur sera très probablement inférieure à son coût d'achat (moins-value).

 **Exemple 1**

Investissement en nue-proprété à 60% de sa valeur d'un appartement de 200 000 € ;
 Usufruit temporaire de 15 ans (40%) – Prêt IN FINE sur 15 ans à 5% : 120 000 € -
 Apport de 60 000 € sur un contrat d'assurance-vie - Investisseur disposant de revenus fonciers existants (taxés à 30% + prélèvements sociaux à 12.1%), non imposable à l'ISF.

Prix d'acquisition	120 000 €
Loyers perçus	0 €
Intérêts d'emprunt	90 000 €
Gestion, entretien, travaux, taxes	0 €
Impôt sur le revenu économisé	36 900 €
Effort d'épargne moyen mensuel	630 €
Valeur du bien au terme (revalorisation de 1% / an)	232 000 €

TAUX DE RENDEMENT ACTUARIEL NET SUR 15 ANS : 6.50 %

 **Exemple 2**

Investissement en usufruit à 40% de sa valeur d'un appartement de 200 000 €;
Usufruit temporaire de 15 ans – Prêt IN FINE sur 15 ans à 5% : 80 000 € - Apport de
40 000 € sur un contrat d'assurance-vie - Investisseur disposant d'un déficit foncier
reportable – Rendement brut : 4% - non imposable à l'ISF

Prix d'acquisition	80 000 €
Loyers perçus (indexé à 1% / an)	129 000 €
Intérêts d'emprunt	60 000 €
Gestion, entretien, travaux, taxes (10% des loyers)	12 900 €
Impôt sur le revenu	0 €
ISF Economisé	0 €
Valeur du bien au terme	0 €

TAUX DE RENDEMENT ACTUARIEL NET SUR 15 ANS : 5 %
--

 **Les pièges****Vous achetez la nue-propiété :**

Est-ce que l'usufruitier va correctement entretenir le bien pendant la durée de l'usufruit temporaire ? Grande est la tentation pour l'usufruitier de minimiser l'entretien ou les travaux afin de maximiser son rendement. Il conviendra de bien vérifier que la convention de démembrement, ou l'acte notarié soit clair sur les obligations d'entretien de l'usufruitier.

Vous achetez l'usufruit :

- Est-ce que le rendement attendu est cohérent avec le loyer de marché ?
- Est-ce que les charges de gestion/ d'entretien et les taxes ont été correctement estimées ?

Vous êtes usufruitier ou nu-propiétaire, la cohérence économique du support immobilier :

Quel que soit le cadre fiscal de votre investissement, le support immobilier doit répondre à des critères de qualité pour en sécuriser la pertinence à long terme :

- Qualité de l'emplacement,
- Qualité de construction,
- Cohérence de sa typologie avec le marché locatif,
- Rendement actuel et perspectives futures.