

Le choix de démembrer la propriété

Cette stratégie de long terme peut convenir à des épargnants patients. Elle est efficace pour éviter l'impôt foncier et réduire l'ISF.

Acheter la nue-propriété d'un bien immobilier a des effets fiscaux positifs appréciables. Le démembrement dit d'« usufruit locatif social » (ULS) est le montage le plus courant. Comme son nom l'indique, c'est un bailleur social qui détient l'usufruit pendant une durée allant, selon les programmes immobiliers, de 15 à 18 ans. Grâce à ce scénario, le nu-propriétaire ne paie ni les charges, ni les travaux de copropriété, ni même les impôts locaux. Toutes ces dépenses incombent à l'usufruitier. Ensuite, le contribuable n'a aucun tracas concernant la gestion locative du bien qui est également du ressort du bailleur social.

Pas de revenus fonciers

De plus, comme le nu-propriétaire ne perçoit aucuns revenus locatifs pendant le temps du démembrement, il n'est pas imposé sur les revenus fonciers. Cela a donc un effet neutre sur l'impôt sur le revenu. Enfin, dernier atout : « *Si l'on paie comptant la nue-propriété d'un bien, ce montant sort alors de l'assiette taxable de l'ISF et cela réduit l'imposition* », explique Benjamin Durand, directeur de B Durand Capital Partners, spécialisé dans le conseil aux « family offices ». « *Pour un contribuable soumis à l'ISF dans la tranche à 1 % qui achète une nue-propriété d'une valeur de 300.000 euros, cela correspond à une économie de 3.000 euros dans la tranche à 1 % et de 4.500 euros à 1,5 %. En résumé, cette tactique est d'autant plus intéressante que l'on se situe dans une tranche élevée* », ajoute-t-il. « *Avec cette solution, ceux qui se situent juste au seuil de la première tranche du barème de l'ISF ne sont plus taxables* », complète Florence Nicolas, ingénieur patrimonial chez Cholet-Dupont. « *Attention, si l'achat s'effectue à crédit, il n'y a pas d'impact sur l'ISF. Le passif que représente ce prêt n'est pas déductible de l'assiette de l'ISF du nu-propriétaire. L'effet est nul* », précise-t-elle.

« *C'est une bonne stratégie pour continuer à se constituer un patrimoine immobilier quand on a déjà des revenus fonciers par ailleurs. C'est un moyen de ne pas alourdir sa fiscalité* », commente Antoine Tranchimand.

La pleine propriété au terme du contrat

Au terme de la période de démembrement, l'épargnant récupère la pleine propriété du

bien sans frottement fiscal. Cette solution est intéressante à condition de disposer de 15 à 20 ans devant soi. Il faut être aussi en mesure d'acheter de l'immobilier (comptant ou à crédit) sans avoir besoin des loyers. Précisons que la décote à l'achat est appréciable. Le prix est de 35 à 50 % moins élevé que la valeur du même bien en pleine propriété. A noter que le démembrement de propriété se pratique aussi dans la pierre papier. « *Près de la moitié des SCPI de bureaux sont accessibles en démembrement de propriété* », affirme Philippe Vergine, directeur général de Primaliance.com. L'acquisition de parts en nue-propriété offre les mêmes avantages fiscaux sur l'impôt sur le revenu que la pierre en direct. A quelques différences près : « *La durée du démembrement est plus courte, 5 ou 10 ans avec des décotes respectives de 20 % et 26 %* », précise Paul Bourdois, fondateur du site France SCPI.

L. B.