

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-proprétaire 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-proprétaire 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

Nue-propriété : une économie proportionnelle au niveau d'imposition

Hypothèses :

Achat d'un appartement de 216.000 euros à Marseille, dont la nue-propriété vaut 134.000 euros.
Durée du démembrement : 15 ans.
Emprunt in fine à 1,5 % avec un nantissement d'une assurance-vie de 82.000 euros capitalisée à 2,5 %
– L'investisseur dispose par ailleurs de 4.000 euros de revenus fonciers.
– Valeur estimée du bien au terme du démembrement est de 250.900 euros sur la base d'une revalorisation de 1 % par an.

Tranche marginale d'imposition (TMD)	14 %	30 %	41 %
Effort d'épargne sur l'assurance-vie (économie d'impôt incluse)	111 €	87 €	71 €
Economie d'impôt sur le revenu sur 15 ans (prélèvements sociaux inclus)	8.694 €	13.287 €	16.446 €
Gain (en cas de revente à terme)	124.688 €	130.997 €	134.562 €

« LES ÉCHOS » / SOURCES : PERL, K&P FINANCE

L'investisseur va déduire ses intérêts d'emprunt des revenus fonciers perçus par ailleurs ce qui va générer une économie fiscale.

de l'assiette de l'ISF du nu-proprétaire. 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.

IMMOBILIER // Certains investissements dans la pierre permettent de réduire la note fiscale en allégeant l'impôt sur le revenu, voire l'impôt sur la fortune. Revue de détail.

Trois solutions immobilières pour payer moins d'impôt

Et si les meilleures solutions de défiscalisation immobilière n'étaient pas dans les dispositifs spécifiques, mais dans le droit commun ? La déduction des déficits, le régime des bénéfices industriels et commerciaux et les règles applicables en cas de démembrement de propriété offrent d'intéressantes perspectives. Bien assemblés, l'immobilier et la fiscalité font parfois bon ménage. Certains investissements dans la pierre permettent de réduire la note fiscale en allégeant l'impôt sur le revenu, voire l'impôt sur la fortune. Le début de l'automne, est justement la dernière ligne droite pour concrétiser une opération en direct avant la fin de l'année. Il reste suffisamment de temps pour prospecter, réfléchir et signer l'acte authentique chez le notaire. Quant à l'utilisation de l'emprunt – ouvrant droit à la déduction des intérêts –, elle est plus que jamais d'actualité. La nouvelle glissade des taux des prêts immobiliers, qui enfonce des planchers historiques, donne l'opportunité d'utiliser de l'argent peu cher payé. Voici une sélection de trois solutions immobilières fiscalement efficaces, pouvant s'adapter à différents profils et objectifs d'investisseurs. — **Laurence Bocard**

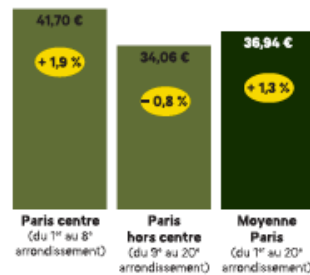
Les atouts du meublé dans l'ancien

Le régime du micro permet de payer des impôts sur 50 % des loyers, mais le régime réel est souvent plus avantageux.

Sur fond de hausse modérée des loyers de biens nus, la location meublée continue d'avoir la cote. Cette formule consiste à proposer un logement entièrement équipé et habitable toute suite. Ce scénario offre au propriétaire bailleur plusieurs avantages. D'abord, la fiscalité. On est ici dans le régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Lorsque les loyers annuels sont inférieurs à 23.000 euros et n'excèdent pas l'ensemble des revenus professionnels, on parle de location meublée non professionnelle (LMNP).

Micro-BIC : un abattement de 50 %
Le contribuable peut choisir

Location meublée dans l'ancien
Prix m²/mois (hors charges), au 2^e trim. 2016 ● Ecart 2^e trim. 2015



L'option du micro-BIC pour des recettes inférieures à 32.900 euros. Cela permet de profiter d'un abattement de 50 % sur ces dernières.

Au réel, on déduit les charges
Alternative intéressante : opter pour le régime réel qui permet de déduire toutes charges liées à la location (intérêts d'emprunt, prime d'assurance, charges de copro-

priété). Autre atout du meublé en tant que placement : s'avaler une loyauté élevée. Elle est toujours supérieure à celle d'un même bien loué nu.

Un loyer plus élevé
L'écart de loyer avoisine en moyenne 20 % au profit du meublé. « Cet avantage financier mensuel se renouve mécaniquement sur la rentabilité. Le meublé peut faire parfois

gagner entre 0,5 et 1 point de rentabilité par rapport à du vide », commente Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint de l'Union Financière de France (UFF). « Néanmoins, le temps de délocation d'un meublé étant plus court et le turnover des locataires plus élevé, le risque de vacance est plus important. Une inoccupation prolongée peut rater la rentabilité », nuance Denys Brunel, président de la

Chambre nationale des propriétaires. Enfin dernier avantage : « Le bail du meublé est de courte durée d'un an, votre neuf mois pour les étudiants comparativement à trois ans pour la location classique », relève Aïx Taffé, président de la plateforme Morning Croissant.fr, spécialisée dans les locations meublées. Cette souplesse permet de récupérer le bien plus rapidement. — **L. B.**

Le choix de démembrement 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 locale du bien qui est également du ressort du bailleur social.

Pas de revenus fonciers
De plus, comme le nu-propriétaire ne perçoit aucun 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'impôt », 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-dessus de la première tranche du barème de l'ISF ne sont plus taxables », complète Florence Nicolas, ingénieur patrimonial chez Chollet-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

Nue-propriété : une économie proportionnelle au niveau d'imposition

Hypothèses :
Achat d'un appartement de 216.000 euros à Marseille, dont la nue-propriété vaut 134.000 euros.
Durée du démembrement : 15 ans.
Emprunt in fine à 1,5 % avec un nantissement d'une assurance-vie de 82.000 euros capitalisée à 2,5 %
- L'investisseur dispose par ailleurs de 4.000 euros de revenus fonciers.
- Valeur estimée du bien au terme du démembrement est de 250.900 euros sur la base d'une revalorisation de 1 % par an.

Tranche marginale d'imposition (TMI)	14 %	30 %	41 %
Effort d'épargne sur l'assurance-vie (économie d'impôt incluse)	111 €	87 €	71 €
Economie d'impôt sur le revenu sur 15 ans (prélèvements sociaux inclus)	8.694 €	13.287 €	16.446 €
Gain (en cas de revente à terme)	124.688 €	130.997 €	134.562 €

L'investisseur va déduire ses intérêts d'emprunt des revenus fonciers perçus par ailleurs ce qui va générer une économie fiscale.

de l'assiette de l'ISF du nu-propriétaire. L'effet est nul », précise-t-elle. « C'est une bonne stratégie pour constituer à se constituer un patrimoine immobilier quand on a déjà des revenus fonciers par ailleurs. C'est un moyen de ne pas aller à la fiscalité », commente Ainoë Tranchimand.

La pleine propriété au terme du contrat
Au terme de la période de démembrement, l'épargnant récupère la pleine propriété du bien sans frontement 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. Précis-

sons 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 Primalliance.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.**

DÉCOUVREZ NOS SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE

SALON PATRIMONIA – STAND C02
les 29 et 30 septembre prochains à Lyon



AUX 6 626 INVESTISSEURS ET 400 PARTENAIRES QUI NOUS FONT CONFIANCE

GRUPE
NOVAXIA

patrimonia

LA RÉFÉRENCE DU CAPITAL DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
01 85 08 23 18 – CONTACT@NOVAXIA.FR – WWW.NOVAXIA.FR

L'investissement comporte des risques. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de son investissement. Document à caractère publicitaire.