

LE RENDEZ-VOUS
DU PATRIMOINE

USUFRUIT LOCATIF SOCIAL : LE LEGISLATEUR SÉCURISE L'INTÉRÊT FISCAL DU NU-PROPRIÉTAIRE

Le schéma d'acquisition en nue-propiété de logements temporairement affectés au secteur social s'inscrit dans un cadre juridique complexe, sécurisé par la loi. Il offre à l'investisseur, des opportunités patrimoniales et fiscales que le législateur vient d'affirmer dans la loi de finances rectificative pour 2008.

Dans la palette des régimes d'acquisition de l'immobilier, il est un régime encore peu connu, qui a le vent en poupe et que le législateur fiscal vient de gratifier d'un avantage non négligeable. Il s'agit de l'investissement en nue-propiété de logements donnés à bail, par des institutionnels sociaux. Lors des premières assises de la nue-propiété, organisée par son concepteur et promoteur **PERL** (Pierre épargne retraite logement), à Paris le 30 janvier dernier, le régime a fait l'objet d'une présentation et de précisions utiles par leurs conseils juridiques et fiscaux.

Intérêt patrimonial pour l'investisseur

Dans ce schéma d'acquisition de propriété immobilière démembrée, et précisément, de logements temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM, chaque intervenant trouve *a priori* son compte. L'investisseur personne physique fait l'acquisition d'un bien en nue-propiété seulement, l'usufruit temporaire de quinze à vingt ans revenant à un bailleur institutionnel. Il s'acquitte ainsi d'un prix de vente décoté, qui représente, en fonction de la durée de l'usufruit, 50 à 60 % de la valeur du bien. Au terme de l'usufruit, l'acquéreur devient pleinement propriétaire du bien. Cette décote lui permet d'accéder à des marchés tendus comme des centres-villes ou à des surfaces plus importantes que s'il devait payer 100 % du prix du marché. Fiscalement, l'opération présente de nombreux avantages que le législateur vient tout juste de renforcer.

Du côté des bailleurs sociaux, cette opération offre la possibilité de produire du logement social auquel ils n'auraient pas accès sans les investisseurs privés compte tenu du prix du foncier. Selon Christian Giuganti, directeur général de Logirep, entreprise sociale pour l'habitat : « Ce dispositif répond à un besoin qui permet de faire du logement social dans des villes où le foncier est particulièrement tendu. Un autre intérêt réside dans l'absence d'aide publique. Quand nous faisons nos montages selon ce dispositif, les collectivités ne participent pas au financement et notre société ne met pas de fonds propres ». Mais pour le bailleur ce mécanisme a sa contrepartie : « l'inconvénient est de perdre ce patrimoine au bout d'un certain temps ».

Cadre juridique complexe et dérogatoire

L'introduction du concept d'usufruit locatif social a rendu nécessaire l'adaptation des règles de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) pour l'acquisition, de la copropriété pour la gestion, du droit commun du démembrement et des règles de logement social. La loi a apporté d'importantes dérogations pour respecter les droits de chaque intervenant et la pratique a fait preuve d'ingéniosité juridique.

La loi portant engagement pour le logement, dite ENL (1), sous les articles 253-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, institutionnalise les rapports entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, afin d'assurer au nu-propiétaire de retrouver son bien à terme. En effet, contrairement au droit commun, la fin de l'usufruit met un terme aux baux, qui ne peuvent donc pas se prolonger. Autre dérogation nécessaire réalisée par la loi : le droit au renouvellement du locataire HLM dans les lieux s'articule mal avec la propriété privée. « Ici, un tel principe est contraire au montage, explique Hugues Perinet-Marquet, professeur à l'Université de Paris II (Panthéon-Assas), et qui a participé à la réflexion législative. À l'issue de l'usufruit, le locataire social est ainsi déchu de tout droit au renouvellement. Le bailleur social doit alors proposer un autre logement au locataire, afin de préserver ses droits ».

(1) Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, art 42, JO du 16 juillet 2006, p 10662

Quant à l'acquisition, elle peut prendre la forme complexe d'une Vefa de l'usufruit, d'une part et de la nue-propriété, d'autre part. Au final, « il s'agit d'un des meilleurs contrats que l'on puisse concevoir car tous les acteurs y trouvent leur compte, se félicite M^e André Pône, notaire associé, Thieberge et Associés, qui a travaillé sur l'adaptation des règles de la Vefa. L'acquéreur est garanti de l'achèvement, puisque le promoteur met en place une garantie bancaire à cet effet. On peut considérer que tous les aspects du montage sont sécurisés ».

En revanche, il demeure une petite incertitude sur le plan de la copropriété. La question de la place du nu-proprétaire n'est pas tranchée. Selon Hugues Perinet-Marquet, « Lorsque le bailleur social dispose de tous les lots, le bailleur bénéficiera de l'immeuble dans son entier pendant quinze ans. En contrepartie, il en paie toutes les charges et doit assurer l'entretien. En principe il demeure théoriquement nécessaire de convoquer une assemblée générale tous les ans ».

Fiscalité favorable pour l'investisseur nu-proprétaire

L'opération bénéficie d'un régime fiscal favorable, tant sur le plan de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) que de l'impôt sur le revenu (IR), du seul fait de l'application du droit commun. « L'investissement en nue-propriété ne souffre aucune dérogation usuelles au droit fiscal et ne bénéficie d'aucun avantage fiscal particulier susceptible de séduire un nombre plus important d'investisseurs », se défend Frédéric Goulet, cofondateur de PERL.

En premier lieu, le bien ne supporte pas d'ISF le temps du démembrement, puisque, comme le rappelle M^e Jean-Yves Mercier, avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre : « La loi fait supporter le fardeau de l'ISF à celle des deux parties qui détient les fruits, l'usufruitier. Celui-ci étant un assujéti, puisque c'est un bailleur social, le bien échappe à l'ISF pour sa valeur totale aussi longtemps que dure le démembrement. Pour l'investisseur, c'est un allègement de son patrimoine taxable du montant de son investissement ».

Si le bien échappe à l'ISF car il est entre les mains d'un non-redevable, il n'est pas à proprement parler « exonéré ». En conséquence, « ne joue donc pas, en la circonstance, la règle qui exclut l'imputation du passif contracté pour l'acquisition du bien », indique l'avocat. Autrement dit : « Si l'investisseur contracte un emprunt pour financer la nue-propriété, il n'aura pas le bien dans son actif mais il pourra valablement compter l'emprunt contracté parmi les éléments de son passif déductible ».

En second lieu, l'opération peut présenter des opportunités en matière d'IR. Si l'investisseur réalise là son premier investissement locatif, « les faits financiers afférents à l'acquisition de la nue-propriété ne pourront faire l'objet d'aucune déduction fiscale, le point de départ de cette déduction se trouvera reporté le jour où le bien produit des revenus », indique M^e Jean-Yves Mercier. En revanche, si l'investisseur détient déjà un patrimoine productif de revenus fonciers, ces frais d'emprunt peuvent s'imputer sur les revenus fonciers tirés de la location d'autres bien. La solution n'a pas toujours été évidente, et opportunément, la loi de finances rectificative pour 2008 (2), vient de le préciser en ajoutant au rang des dettes d'emprunt considérées comme charges de la propriété déductibles « celles dont le contribuable est nu-proprétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même Code » (CGI, art. 31, I, 1^o, d). La loi vise les opérations d'investissement déjà réalisées, puisqu'elle s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Annabelle PANDO

(2) Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008, art. 82, JO du 31 décembre 2008, p. 20518