



Frédéric Goulet,
Perl

La réduction du prix du bien dont bénéficie le nu-proprétaire au moment de l'acquisition revient à percevoir immédiatement 15 à 17 années de loyers, nets de toutes charges et imposition

L'investissement immobilier en nue-proprété

Le schéma suscite énormément d'intérêt. Et pour cause, l'investissement est attrayant à tous les égards.

Si le plus souvent, le démembrement de propriété est une technique qui s'inscrit dans une logique de transmission du patrimoine, il peut également être utilisé a contrario pour se constituer un patrimoine immobilier en achetant la nue-proprété d'un bien immobilier dans le cadre d'un usufruit locatif social.

Investir autrement

Concrètement, le particulier achète la nue-proprété d'un logement avec une décote de 40 % à 50 % de la valeur totale du bien selon la durée de l'usufruit qui est fixée au minimum pour 15 ans. Pendant la durée de l'usufruit temporaire, c'est le bailleur social usufruitier retenu par la société Perl qui perçoit les loyers et assure l'exploitation locative. Au terme de l'usufruit, le nu-proprétaire recouvre la pleine propriété du bien en toute exonération fiscale. « *Il s'agit d'un investissement sécurisant exempt de toute contrainte. Aucun risque locatif ne pèse sur le nu-proprétaire et l'intégralité des charges locatives et de propriété incombe à l'usufruitier. Le nu-proprétaire doit seulement déboursier 50 € à 60 € par an correspondant aux honoraires du syndic* », se réjouit Frédéric Goulet, directeur général et cofondateur de la société [Perl](#)

Une fiscalité optimisée

Ce schéma d'investissement, orienté vers la capitalisation sera particulièrement avantageux pour les particuliers qui possèdent déjà des immeubles de rapport. En effet, l'administration fiscale autorise le nu-proprétaire à imputer sur les revenus fonciers, les intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-proprété. Et la loi de finances rectificative pour 2008 a précisé que cet avantage n'était possible qu'en cas d'usufruit locatif social. « *Mais cette technique d'investissement est tout aussi vertueuse pour les primo-investisseurs. En l'absence de revenus fonciers, ils ne sont pas imposés à l'impôt sur le revenu. La réduction du prix du bien dont bénéficie l'investisseur au moment de l'acquisition revient à percevoir immédiatement 15 à 17 années de loyers, nets de toutes charges et imposition. À terme, ces investisseurs sont sûrs de devenir propriétaire d'un bien idéalement placé, ce qui n'est pas toujours évident quand on réalise un investissement immobilier défiscalisant classique* », tient à préciser Frédéric Goulet. Quant à l'imposition sur le capital, si la valeur de la nue-proprété n'entre pas dans l'assiette de l'ISF, un arrêt de la Cour de cassation* vient de préciser

que les intérêts d'emprunt viennent en déduction du patrimoine brut taxable.

Dénouement de l'opération encadré

« *La loi ENL du 13 juillet 2006 dispose que les baux consentis par l'usufruitier aux locataires sont automatiquement échus au terme de l'usufruit. Six mois avant l'échéance, le nu-proprétaire a la faculté de donner congé au locataire pour vendre ou occuper lui-même le logement* », explique Frédéric Goulet. Précisons également que le bailleur social a l'obligation de proposer un logement alternatif au locataire qui devra quitter le bien démembre. De quoi rassurer les investisseurs les plus récalcitrants. Enfin, comme la nue-proprété est un droit réel immobilier cessible, le nu-proprétaire peut revendre son droit à n'importe quel moment sur le marché secondaire organisé par Perl, sans pénalité ni réintégration fiscale. La plus-value immobilière sera alors imposée entre les mains du nu-proprétaire selon les règles de droit commun. Mais rappelons que tout l'intérêt du montage est d'accéder en toute sécurité à la propriété dans un cadre fiscal et financier optimal, et que pour cela, il convient de patienter jusqu'à l'extinction de l'usufruit.

Avantages : Aucun risque locatif ni souci de gestion. Fiscalité attractive. Excellente perspective de rendement.

Inconvénients : L'investisseur reste nu-proprétaire pendant 15 ans minimum et n'a donc pas toutes les prérogatives auxquelles pourrait prétendre le propriétaire.

* Cass.com 31 mars 2009 n°08-14.645

