

GÉRER SON PATRIMOINE ET PENSER À AUTRUI PEUT ÊTRE COMPATIBLE !

Conjuguer opération immobilière rentable et geste social, c'est possible grâce à l'usufruit locatif social.

Placement immobilier alternatif, l'usufruit locatif social permet de s'offrir un logement neuf très bien placé à moitié prix.

Gérer son patrimoine ne va pas souvent de pair avec la générosité et le don d'autrui.

Il existe pourtant quelques outils qui peuvent allier ces deux objectifs.

Tel est le cas de l'usufruit social.

Dans le cadre de l'usufruit locatif social, l'acquéreur achète la nu-propriété d'un logement, tandis que le bailleur social devient usufruitier et gère la location de ce bien, pendant une période temporaire d'une durée de 15 à 20 ans.

L'opération immobilière consiste à séparer la propriété du bien de sa jouissance, en subdivisant le droit de propriété de ce bien en deux droits réels et distincts: la nue- propriété et l'usufruit.

Toujours temporaire, l'usufruit s'éteint au terme d'une période définie à l'avance et revient au terme au nu-proprétaire. Par contre, l'usufruitier a le droit de jouir du bien et d'en percevoir des loyers, en revanche, il ne peut ni le vendre ni le donner. Par ailleurs, usufruit et nue-proprété sont cessibles, transmissibles et hypothécables séparément.

Un tel investissement peut être intéressant à plus d'un titre.

En premier lieu, l'achat en nue-proprété est moins cher puisque la valeur de l'usufruit déterminée en fonction de sa durée, est déduite du prix de la pleine propriété.

L'acquéreur ne paye qu'une partie de la valeur du bien.

D'autre part, le nu-proprétaire est déchargé de tout souci de gestion, il n'a pas à faire de travaux d'entretien et n'est pas redevable des charges de propriété. Le nu-proprétaire n'est pas subordonné au locataire, ni au versement de son loyer et n'a pas à s'occuper de sa relocation.

Enfin, le nu-proprétaire ne supporte aucune fiscalité. Les taxes afférentes au logement sont intégralement supportées par le seul usufruitier bailleur et le nu-proprétaire ne verse pas d'impôt sur le revenu car il ne perçoit aucun loyer mensuel.

Les institutionnels bailleurs-usufruitiers, du type office d'HLM ou Opac offrent toutes les garanties pour le nu-proprétaire, puisqu'ils sont à la fois solvables et tenus de procéder à une remise en état des parties communes et privatives du bien.

Pour l'investisseur, il ya l'avantage de payer un logement à moitié prix, d' enregistrer une plus-value exonérée d'impôts lorsqu'il revend.

Vous pouvez aussi choisir de continuer à louer dans le secteur libre ou reprendre le logement pour y vivre .

Les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles et le nu propriétaire est exonéré de la taxe foncière.

Pendant le bail, le logement n'est pas inclus dans le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune.

En moyenne l'investisseur réalise un rendement moyen annuel de 5,30 % et les bailleurs sociaux peuvent loger des familles modestes .