



Immobilier neuf : les clefs pour acheter en nue-propriété



L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote sur le prix d'achat, de l'ordre de 30 % à 40 % de la valeur du bien en pleine propriété. - Shutterstock

Prix et fiscalité allégés... l'achat d'un logement neuf en démembrement de propriété présente de nombreux avantages. Mais toutes les opérations ne se valent pas. Ce qu'il faut savoir.

Apparu dans les années 2000, mais encore largement méconnu, l'achat en nue-propriété a la cote auprès des professionnels de la gestion du patrimoine. Et il attire de plus en plus d'opérateurs. Il faut dire que le concept est séduisant.

Encadré par le Code de la construction et de l'habitation (art L 253-1 et suivants), l'investissement en démembrement de propriété permet à un particulier d'acheter la nue-propriété d'un appartement dans un immeuble dont l'usufruit est simultanément acquis en bloc par un bailleur institutionnel - la Caisse des Dépôts, Action Logement... - pour une durée minimale de quinze ans. Pendant toute cette période, c'est le bailleur qui se charge de louer le bien, et qui perçoit les loyers à la place de l'investisseur, à charge pour lui de gérer et d'entretenir les logements et les parties communes de l'immeuble.

Décote de 30 % à 40 %

Premier intérêt de ce type d'acquisition : son prix. L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote sur le prix d'achat, de l'ordre de 30 % à 40 % de la valeur du bien en pleine propriété. Plus la durée du démembrement est longue et plus cette décote est élevée.

« Elle correspond à l'ensemble des loyers que l'acheteur aurait dû recevoir s'il avait loué le bien pendant toute la période du démembrement temporaire », explique Benjamin Prod'Homme, directeur des partenariats chez

[Visualiser l'article](#)

Inter Invest Immobilier. Si l'investisseur finance son achat en tout ou partie à crédit, cela lui permet en outre d'emprunter moins - puisqu'il ne finance que 60 à 70 % de la valeur de la pleine propriété. Il peut donc minorer le coût total de son acquisition et réduire son effort d'épargne.

L'achat en nue-propriété présente aussi l'avantage de décharger l'investisseur de tous les soucis et contraintes inhérents à un investissement locatif : il n'y a aucun aléa locatif, les risques d'impayés et de vacance locative étant supportés par le bailleur qui prend également en charge le coût de l'ensemble des travaux d'entretien et charges ainsi que la taxe foncière. « L'absence d'aléa permet également de maîtriser son effort d'épargne sur toute la durée du démembrement », ajoute Géraldine Chaigne, directeur général d'Agarim.

Fiscalité légère

Au terme de la durée prévue, le bail conclu avec le locataire prend automatiquement fin et l'usufruit s'éteint. L'acheteur récupère la pleine propriété de son bien, sans un centime de plus à déboursier. Il peut alors continuer à louer le logement, le récupérer pour y habiter ou le vendre. Quant au bailleur, il a l'obligation de reloger le locataire dans son parc immobilier si l'acheteur ne lui a pas proposé de rester dans les lieux. Raison pour laquelle les opérateurs privilégient des montages avec des bailleurs qui ont un important parc locatif.

Fiscalement, ce type d'investissement est particulièrement avantageux. Pendant toute la durée du démembrement, dans la mesure où l'investisseur ne perçoit aucun loyer, son investissement ne pèse pas sur la fiscalité de ses revenus. Ce qui est avantageux pour les contribuables lourdement imposés qui n'auront ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux supplémentaires à payer du fait de cet investissement.

Bailleur à vocation sociale

Mieux : en cas d'achat à crédit, les intérêts d'emprunt viennent en déduction des autres revenus fonciers, ceux perçus au cours de la même année ou des dix années suivantes. « Mais il faut pour cela que l'usufruit soit détenu par un bailleur à vocation sociale. Sinon les intérêts ne sont pas déductibles », prévient Hervé Franc, directeur du développement chez Inter Invest Immobilier. Pour les contribuables en phase de constitution de patrimoine assujettis à l'IFI, l'achat en nue-propriété permet d'investir dans la pierre sans augmenter sa base taxable.

Enfin, en cas de revente du logement à l'issue de la période du démembrement temporaire, le mode de calcul de la plus-value imposable fait l'objet d'un traitement favorable puisque le prix d'acquisition à retenir est la valeur de la pleine propriété à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du vendeur et non le prix effectivement payé avec la décote. Le délai de détention est alors décompté à partir de l'acquisition de la nue-propriété.

Marché secondaire

Seule contrainte de l'achat en nue-propriété : pendant la période couverte par le démembrement, il n'est pas possible de récupérer le logement que ce soit pour y habiter, y loger ces enfants ou le mettre en location. Pour autant, l'investisseur n'est pas pieds et poings liés comme avec un investissement locatif de type Pinel assorti d'un engagement de location. Il peut toujours revendre la nue-propriété de son logement en cours de route grâce à l'existence d'un marché secondaire porté par des investisseurs à la recherche des mêmes avantages que ceux dont peuvent bénéficier les primo-accédants mais sur une durée plus courte.

Mais attention, pour le calcul de la plus-value imposable, le traitement fiscal n'est plus aussi avantageux que lorsque le bien est revendu après la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit au terme prévu. Lorsque la nue-

[Visualiser l'article](#)

propriété est cédée isolément, le prix d'acquisition à retenir est le prix indiqué dans l'acte, donc la valeur de la nue-propriété. Ce qui mécaniquement majore le montant de la plus-value imposable, celle-ci étant d'autant plus élevée que les abattements pour durée de détention seront moins importants en cas de revente avant quinze ans.

Plusieurs profils d'investisseurs

Cette formule d'achat est susceptible de séduire plusieurs profils d'investisseurs : des expatriés pour la possibilité qu'il offre d'investir dans la pierre sans les contraintes de la gestion locative ; des quadragénaires à la recherche d'un revenu complémentaire pour leur retraite. Le montage peut aussi convenir aux couples un peu plus âgés déjà à la tête d'un patrimoine immobilier locatif. Ce qui leur permet de continuer à investir dans la pierre sans alourdir leur patrimoine imposable à l'IFI et de défiscaliser une partie de leurs revenus fonciers, grâce à la déduction des intérêts d'emprunt.

Le démembrement de propriété s'adresse aussi à des personnes qui cherchent à préparer leur succession. En cas de donation d'un bien détenu en nue-propriété, les droits de donation ne seront dus que sur cette valeur. Or lorsque le démembrement est temporaire, la valeur de l'usufruit est fixée à 23 % de la valeur de la pleine propriété par tranche de dix ans, sans fractionnement.

Conséquence : plus la nue-propriété est donnée tôt, moins les droits seront élevés. Par exemple, si la durée du démembrement restant à courir est de douze ans, la valeur de l'usufruit sera de 46 % (deux fois 23 %) et celle de la nue-propriété sera de 54 % de la valeur du bien. Compte tenu de l'abattement de 100.000 euros, applicable entre parent et enfant, des parents peuvent ainsi transmettre en franchise de droit de donation un bien dont la valeur en pleine propriété peut atteindre 185.185 euros, voire 370.370 euros s'il s'agit d'un bien commun.

Quel type de biens ?

Les biens proposés en nue-propriété sont souvent des biens de qualité situés en centre-ville, dans des grandes villes ou encore des stations balnéaires. La plupart des programmes proposés sont dans le neuf. Mais il existe aussi quelques programmes dans l'ancien. Leur intérêt ? « Outre la qualité de l'emplacement, la nue-propriété commence tout de suite et l'investisseur n'a pas à attendre deux ans que le bien soit construit. Autre avantage de l'ancien : l'investisseur peut voir le bien, le visiter avant de l'acheter », conclut Géraldine Chaigne.