

## Comment échapper à l'IFI en investissant dans l'immobilier



**Pour ne pas alourdir son impôt sur la fortune immobilière (IFI) tout en continuant à investir dans la pierre, il est possible d'acheter des biens démembrés. Explications sur un investissement, qui au-delà de l'objectif fiscal, séduit un nouveau profil de clients ces dernières années.**

Dans sa dernière allocution télévisée, le 14 juin, Emmanuel Macron, l'a martelé : il ne veut pas augmenter les impôts. "Notre pays est déjà l'un de ceux où la fiscalité est la plus lourde", a souligné le président. Mais les contribuables le sentent bien, en cette période de crise économique, où l'idée d'un impôt exceptionnel supporté par les plus aisés d'entre eux est installée dans le débat public, il plane au-dessus de leur tête comme une épée de Damoclès. Et en particulier pour les ménages qui ont fait de l'immobilier le cœur de leur stratégie patrimoniale. Pour ces derniers, la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI) au 1er janvier 2018 fut une vraie douche froide. Alors dans ce contexte, comment continuer à investir dans la pierre sans alourdir sa fiscalité ? Il existe une solution : l'achat, à un promoteur, de la nue-propriété d'un bien démembré temporairement.

Le fonctionnement est simple : "On achète des programmes immobiliers. On s'occupe de démembrer les biens. On revend l'usufruit à un organisme de logement social (OLS). Et on vend ensuite à des investisseurs privés lot par lot la nue-propiété de chaque bien", détaille **Jean-Baptiste de Pascal, Directeur développement et fiscalité d'Inter Invest**, société qui a fait de ce type d'investissements l'un de ses cœurs de métier. La période de démembrement est figée dès le départ par contrat. Elle varie globalement entre 15 et 20 ans. Elle n'est ensuite plus négociable. "Pendant toute la période de jouissance du bien, le bailleur social va le mettre en location, percevoir les loyers mais aussi assumer les charges et impôts fonciers", reprend le professionnel.

Pour le particulier qui veut se lancer, c'est donc une somme de tracasseries (la location, la gestion courante de l'appartement, les impôts) dont il n'a pas à s'occuper. Etant donné que le nue-propiétaire n'a pas la jouissance du bien, ni des revenus qu'il va générer, l'achat bénéficie d'une décote - entre 30 et 40% - de la totalité du prix du bien. Surtout, l'investisseur bénéficie d'un double avantage fiscal : d'une part, le bien acheté n'entre pas dans son assiette taxable à l'impôt sur la fortune immobilière, d'autre part, s'il achète à crédit, il peut déduire les intérêts d'emprunts de ses revenus fonciers préexistants.

C'est pourquoi à l'origine, c'est surtout une population âgée et aisée, possédant déjà de l'immobilier locatif et souhaitant faire baisser sa facture fiscale par rapport aux revenus fonciers, que les professionnels du secteur accueillaient. C'est toujours le cas, mais le marché a vu d'autres profils émerger : "Ces cinq dernières années, on a vu arriver des gens plus jeunes, entre 30 et 40 ans, qui veulent investir dans l'immobilier car cela les rassure mais que ne peuvent pas s'occuper de la gestion d'un bien au quotidien, à fortiori s'ils quittent l'Hexagone", précise Jean-Baptiste de Pascal. Pour ce profil de clients, la stratégie patrimoniale est un peu différente. Cela leur permet d'acquérir à moindre frais un bien immobilier et de développer leur patrimoine. Avec l'idée sous-jacente de se constituer un pécule pour la retraite.

## **Des biens de 60 mètres carrés en moyenne**

En règle générale, les surfaces proposées restent contenues. Les biens sont souvent des T3, d'environ 60 mètres carrés, voire souvent plus petits, quand il s'agit de studios (environ 30 mètres carrés). Des entreprises comme Perl, le leader du marché ou Inter Invest proposent des biens à la vente, à la fois dans de grandes métropoles, mais également dans ces stations balnéaires par exemple. Des appartements démembrés sont notamment à vendre dans des villes comme Paris ou Toulouse, et des stations du sud de la France, comme Menton ou Saint-Raphaël. Bien évidemment, l'emplacement du bien et la situation personnelle de l'investisseur fait varier l'objectif à long terme. Certains acquéreurs mettent la main sur un studio à Paris dans l'idée d'y loger leurs enfants pour leurs futures études, voire d'en tirer une belle plus-value à la

revente, quand d'autres choisissent un bien près de l'océan comme future résidence secondaire.

### **Des risques à prendre en compte**

Déjà, il ne faut pas oublier que la période de démembrement est figée. Impossible de jouir de l'appartement au bout de 5 ans, si vous en avez subitement l'envie. Il existe bien sûr des risques inhérents à l'immobilier. Quel sera l'état du marché dans 20 ans ? Notamment, si je souhaite revendre ? Difficile de répondre à une telle question. D'où l'importance, comme toujours en matière d'immobilier, d'investir sur des marchés que l'on connaît. Les investisseurs s'interrogent aussi souvent sur l'état dans lequel ils retrouveront leur bien après une aussi longue période de location. "Dans les contrats d'usufruit que l'on signe avec le bailleur, on met une clause de remise en état obligatoire du bien", indique Jean-Baptiste de Pascal. Une clause sur laquelle l'acheteur de la nue-propiété doit être particulièrement vigilant à la signature du contrat, sous peine de déconvenues à la fin de la période de démembrement.

Une fois cette période terminée, le bien détenu alors en pleine propriété réintègre la base taxable de l'impôt sur la fortune immobilière. Toutes les bonnes choses ont une fin... Mais en cas de revente, l'imposition de la plus-value est calculée sur le prix global du bien à l'origine et non pas seulement sur le prix d'acquisition de la nue-propiété.