

ACHAT EN NUE PROPRIETE

Une solution pour préparer sa retraite

Plus utilisée dans le cadre des SCI familiale et patrimoniale, la notion de démembrement qui implique une convention entre un nue propriétaire et un usufruitier, s'installe progressivement dans le cadre possible d'une préparation de retraite pour les particuliers.

Proposé depuis quelques années par des sociétés de gestion de patrimoine (le montage est apparu dans les années 2000) l'opération porte sur 3 socles principaux résumés ici :

- Achat de la seule nue-propiété d'un bien sur une durée établie qui permet la récupération de la pleine propriété du bien une fois la durée achevée (15/20 ans généralement).
- Le transfert de l'usufruit généralement acquis par un bailleur social ou professionnel durant la période donnée (suivant le bien acheté)
- Et surtout pour l'acheteur afin de compenser son absence de revenus, une décote qui peut aller de 30 à 40 % sur le bien acheté. Le marché en zone tendue en France étant peu volatile, la décote accordée à l'achat est un matelas de sécurité patrimonial... sauf aléas du marché immobilier bien entendu.

Un avantage réel : se constituer un patrimoine à moindre coût et surtout, dans des zones tendues en termes de locations, ce qui peut prémunir d'une décote du bien au terme du contrat.

Un inconvénient : le financement. Déjà frileuses sur les financements traditionnels, les banques classiques Françaises le sont tout autant sur ce type de financement. Sauf à ce qu'elle le propose elles-mêmes bien sur.... Elles se sont en ce sens, dotées de partenaires référents (bailleurs sociaux, promoteurs etc...) au service de leurs clients.

Point de vigilance = l'absence de perception des loyers (puisqu'au bénéfice de l'usufruitier) doit être pris en compte dans l'endettement. Les intérêts d'un prêt (s'il y a lieu) sont déductibles des autres revenus fonciers... donc existence de revenus fonciers souhaités pour optimiser l'impact fiscal.

Outre un achat avec une réelle minoration du montant réel du prix marché, la récupération du bien au terme est assurée pour l'investisseur en pleine propriété. Avec suivant votre contrat, une mise à jour du bien (travaux...) pour une revente sereine... ou une poursuite de location aux conditions du marché, sachant que lors de la revente du bien, la décote initiale n'entre pas dans le champ des plus-values.

Acheter en nue-propiété permet d'éviter les contraintes locatives pendant la durée du démembrement, puisque perçues par l'usufruitier. Donc une simplification de la gestion opérationnelle suivant la convention passée avec le bailleur (absence de bail, travaux, clôture des baux, gestion d'agence ...) La taxe foncière reste même à la charge du bailleur assimilée à une charge courante.

La fiscalité est allégée car les revenus ne sont pas imposés au nue propriétaire. Donc il n'y a pas d'impact fiscal pour l'investisseur. Et cerise sur le gâteau, la nue-propiété n'impacte pas l'IFI.

CONCLUSIONS :

- Ce qui est pris, est pris. Les lois fiscales peuvent être changées mais elles sont généralement peu rétroactives. Pour les clients patrimoniaux, il y a une vraie réflexion à avoir.
- L'achat en nue-propiété est une solution patrimoniale qui n'est pas forcément accessible à tout le monde car il faut les revenus en face des charges (pour rappel le client paye le prêt mais ne reçoit pas de loyers)
- Ce type d'achat n'est donc pas conseillé pour les clients à revenus tendus.
- Toutefois une opportunité de bénéficier d'une vraie décote à l'achat, avec l'espoir de revendre avec une plus-value réelle suivant l'endroit d'achat (idéal en zone locative tendue)
- La fiscalité, à ce jour, est considérée comme assez allégée sur ce type d'achat. Mais comme nous les champions du monde de la fiscalité (une idée semble naître tous les jours !) ... le trou de souris pour s'y glisser peut-être pertinent.
- En quelques mots : à réserver aux personnes averties... mais la cohérence patrimoniale est réelle pour les clients patrimoniaux. Une vraie réflexion s'impose.

Rédaction effectuée en synthèse de différents articles presse, net... et d'articles de lois. Ce texte n'a aucun caractère contractuel, il est purement informatif.