

Tout savoir sur l'investissement immobilier en nue-propriété

Le démembrement du droit de propriété entre nue-propriété et usufruit est une notion juridique souvent associée à un outil de transmission patrimoniale dans un cadre familial. Dans le cas d'un démembrement temporaire, il devient un schéma d'investissement immobilier innovant et efficace.

Intérêt patrimonial et financier

Dans le schéma d'investissement en nue-propriété, l'acquéreur de la nue-propriété ne finance que 50% à 60% de la valeur totale du bien, selon la durée de l'usufruit qui varie de 15 à 20 ans. Pour l'acquéreur, investir en nue-propriété revient ainsi à percevoir, dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qu'il aurait encaissés sur la période, nets de frais, taxes et charges.

Aucune dépense ni risque locatif ne pèsera sur lui pendant toute la durée de l'usufruit.

Lors de l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propiétaire devient aussitôt plein-propiétaire. La réunion gratuite et automatique de l'usufruit et de la nue propriété s'effectue sans aucune formalité ni complément de prix.

L'acquéreur constate alors une plus-value constituée du cumul de :

- la valeur de l'usufruit, reçue gratuitement,
- la revalorisation du bien immobilier sur toute la durée de l'usufruit.

Financement

L'acquéreur peut financer son investissement jusqu'à 100 % en en crédit amortissable ou remboursable in fine ou en fonds propres.

Fiscalité du schéma d'investissement : une fiscalité optimisée

- **Impôt sur le revenu :**
 - En l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu.
 - Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP et de prélèvements sociaux (max.49.7%).
- **ISF:** non-imposition du nu-propiétaire, soit une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propriété.
- **Taxe foncière :** acquittée par l'usufruitier.
- **Plus-values:** exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15ème année.

PERL est le créateur du schéma d'investissement immobilier en nue-propriété. Depuis 2000, plus de 50 programmes immobiliers ont été ainsi réalisés par PERL à Paris, Lyon, Nice, Antibes, Hyères, Versailles, Vincennes, Levallois, Boulogne, Grenoble, Nancy, Toulouse ou sur le Bassin d'Arcachon...



Tous les programmes PERL répondent à trois critères essentiels : une localisation recherchée, un environnement immédiat de qualité, des constructions conjuguant standing et pérennité.

Modalités de démembrement de la propriété

Tandis que vous acquérez la nue-propriété d'un ou plusieurs appartements, l'usufruit temporaire est acquis concomitamment pour une durée de 15 à 20 ans selon les programmes, par un bailleur institutionnel à vocation sociale.

Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, notamment dans le cadre de conventions PLS conclues pour une durée limitée à celle de l'usufruit avec des entreprises ou des administrations en vue de réserver en priorité les appartements à leurs salariés.

L'usufruitier assurera l'entretien permanent de l'ensemble immobilier et procédera, préalablement à l'extinction de l'usufruit, à la remise en état des parties communes et privatives, selon un cahier des charges contractuel.

Dénouement de l'opération, prévu et organisé par la Loi ENL de 2006

La loi de 2006 "Engagement National pour le Logement" (ENL) précise que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Le nu-propiétaire peut ainsi donner congé pour vendre ou habiter six mois avant l'extinction de l'usufruit.

Au terme de la période d'usufruit, le nu-propiétaire, devenu plein-propiétaire par la réunion gratuite et automatique de la nue-propriété et de l'usufruit, aura la faculté de céder ses biens et de réaliser ainsi une plus-value exonérée d'imposition ou encore de les louer pour en percevoir le revenu.

Marché secondaire : aucune durée minimale de détention

Acquérir un bien en nue-propriété n'impose aucune durée minimale de détention.

La nue-propriété est un droit réel immobilier librement cessible indépendamment de l'usufruit qui se poursuit jusqu'à son terme contractuel. La revente de la nue-propriété avant l'extinction de l'usufruit n'entraîne aucune pénalité ni réintégration fiscale.

Les acquéreurs successifs de la nue-propriété d'un bien bénéficient du même contexte fiscal.

L'usufruitier temporaire, sélectionné pour son expérience de gestionnaire et sa solidité financière

L'usufruitier temporaire est toujours un bailleur de premier plan.

Le bailleur retenu par PERL fait l'acquisition de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 à 20 ans, selon les programmes, période pendant laquelle il assure l'exploitation locative et supporte la totalité des charges et taxes.

Il est sélectionné pour son expérience de gestionnaire et sa solidité financière.

Ces conditions sont indispensables au respect des engagements contractuels qu'il souscrit à l'égard des nus-propiétaires en termes d'entretien préventif des constructions et de remise en état des logements à l'échéance.

La loi "Engagement National pour le logement" de 2006 définit les rapports entre nu-propiétaire, usufruitier et locataire et les modalités applicables lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Le schéma PERL d'investissement immobilier en nue-propriété, c'est :

- **aucun risque et aléa locatif** (vacance, impayés)
- **aucun souci de gestion** (mise en location, entretien, recouvrement des loyers)
- **aucun frais ni aucune charge** (gestion, travaux, entretien...)
- **aucune fiscalité** (IRPP+CSG, ISF, taxe foncière, plus-values)