



INVESTISSEMENT  
CONSEILS

# INVESTISSEMENT CONSEILS

N° 826  
Novembre 2019

Le Magazine des Conseils en Investissement • [www.investissementconseils.com](http://www.investissementconseils.com)



## BOURSE

Mesurer  
l'impact de son  
investissement  
responsable

p. 30

ASSURANCE-VIE  
Les fonds euros  
en péril ?

p. 16

Dernière ligne droite pour réduire

# ses impôts en 2020



p.58



## IMMOBILIER

Acheter moins cher  
avec le démembrement

p. 48

L'interprofessionnalité pour satisfaire le client p. 76

ISSN : 1618-8116





IMMOBILIER / Stratégie

# Démembrement : une opportunité d'acheter moins cher

Encore peu répandu, l'investissement en nue-propriété et son pendant, l'achat d'usufruit, offrent une réponse particulièrement intéressante à de nombreuses problématiques patrimoniales. Immobilier direct ou SCPI, cette solution d'avenir inspire de plus en plus d'acteurs.

**Q**uel paradoxe : alors que le démembrement intervient couramment dans le règlement des successions, son mécanisme demeure méconnu du grand public. Et rares sont ceux qui l'envisagent comme solution d'investissement. Même les conseillers en gestion de patrimoine sont finalement peu nombreux à proposer à leurs clients un immobilier en nue-propriété ou un montage en démembrement. « Il faut s'approprier la technicité du montage, admet Alban Gautier, directeur d'activité de Fidexi. Les CGP ne l'utilisent pas tous les jours et il faut les former. Mais ceux qui la connaissent vendent beaucoup ! » « Si le modèle reste encore limité, cela tient à la complexité du montage qui nécessite l'intervention des promoteurs, des bailleurs, des administrations qui délivrent les agréments, estime, pour sa part,

Thomas de Saint-Léger, président de Perl. Il correspond pourtant aux problématiques d'épargne de nombreuses personnes. Le démembrement est amené à se développer. »

Le mécanisme du démembrement de propriété est défini par le Code civil aux articles 578 et suivants. « Il n'est donc pas soumis à l'aléa des lois de finances, c'est très sécurisant pour les clients », souligne Franck Inghels, directeur commercial d'Inter Gestion. Le principe

consiste à scinder la pleine propriété d'un bien en droits distincts, en l'espèce : l'*usus* (droit d'utiliser le bien), le *fructus* (droit d'en percevoir les fruits) et l'*abusus* (droit de disposer du bien). Il y a démembrement de propriété lorsque ces trois attributs ne sont pas réunis entre les mains d'une seule et même personne. Le nu-propiétaire détient l'*abusus*, c'est-à-dire le droit d'aliéner le bien. Et l'usufruitier possède l'*usus* et le *fructus* : il dispose du droit de jouir du bien et





Alban Gautier, directeur d'activité de Fidexi.



Thomas de Saint-Léger, président de Perl.



Franck Inghels, directeur commercial d'Inter Gestion.

ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. En d'autres termes, pour un usufruit inférieur à dix ans, 23 % de droits s'appliquent, calculés sur la valeur en pleine propriété : pour un usufruit compris entre dix et vingt ans, 46 % de droits s'appliquent, etc.

## Des solutions toutes faites

« Tout type de bien peut être démembré, explique Benoît Berchebru, responsable de l'ingénierie patrimoniale du groupe Nortia DLPK. Il n'y a pas de limite. En immobilier, cas le plus fréquent d'un point de vue patrimonial, on peut démembrer un immobilier pur, des parts de SCI ou

des parts de SCPI. » Il est donc possible de démembrer un bien que l'on détient, ou d'acheter un bien dans l'objectif de le démembrer, ou encore d'acheter directement un bien démembré.

Des sociétés se sont spécialisées dans la création de solutions de démembrement temporaire, qu'il s'agisse de biens en direct ou de parts de SCPI. C'est la société Perl qui, à partir de la définition

## Alors que le démembrement intervient couramment dans le règlement des successions, son mécanisme demeure méconnu du grand public.

d'en percevoir les revenus. Chacun ne détenant qu'une partie des droits de la pleine propriété, la valeur détenue par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire correspond à un prorata de la valeur totale du bien.

### Viager ou temporaire

Le démembrement peut être viager ou temporaire. Le démembrement viager consiste à séparer la nue-propiété de l'usufruit jusqu'au décès de l'usufruitier. Lorsqu'advient ce décès, le démembrement prend fin et le nu-propiétaire recouvre automatiquement la pleine propriété du bien, sans aucune fiscalité particulière. C'est un aspect particulièrement intéressant de ce mécanisme ! Le démembrement temporaire consiste, lui, à séparer usufruit et nue-propiété pour une période déterminée et limitée dans le temps. De la même manière, au terme de la période prévue, la pleine propriété se reconstitue automatiquement dans les mains du nu-propiétaire, sans coût fiscal.

Bon nombre de stratégies d'optimisation reposent sur la décote liée au démembrement des droits. Selon que le démembrement est viager ou temporaire, deux

barèmes de décote différents s'appliquent pour estimer la valeur fiscale des droits, conformément à l'article 669 du Code général des impôts (cf. tableau).

En cas de démembrement viager, le barème tient compte de l'âge de l'usufruitier. En cas de démembrement temporaire, l'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix

## Barème en cas de démembrement viager

Age de l'usufruitier Moins de :	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Concernant le barème en cas de démembrement temporaire, « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. » (article 669 du CGI).

de l'usufruit développée dans le Code civil, a inventé, il y a une vingtaine d'années, le modèle du démembrement de propriété en tant que solution d'investissement immobilier. Dans ce montage, l'usufruit est confié à un bailleur professionnel social ou intermédiaire, et la nue-propriété est acquise par une personne physique ou un institutionnel. Au terme de la période d'usufruit définie, l'investisseur récupère la pleine propriété du bien : il peut décider de le vendre ou de le conserver pour en tirer un revenu ou pour l'occuper lui-même. « Pour l'investisseur, l'avantage est d'acheter un immobilier avec une décote immédiate sur le prix. Cette décote correspond à la valeur actuelle des loyers qui auraient été perçus pendant la période de démembrement si l'investisseur avait acquis le bien en pleine propriété », détaille Thomas de Saint-Léger.

En d'autres termes, la décote revient à percevoir les loyers tout de suite, tout en bénéficiant d'une économie fiscale sur ces revenus qui ne sont pas réellement touchés. L'impact du dispositif est donc immédiat, au moment de l'achat. « C'est un produit d'épargne attractif et abordable, avec pour rendement la reconstitution de la nue-propriété en pleine propriété », poursuit le dirigeant de Perl.

### L'impact de la clé de répartition

La décote avoisine souvent les 30 à 40 % dans le cas de l'immobilier en direct, pour une durée de démembrement égale ou supérieure à quinze ans. Sur ces solutions toutes faites, la nue-propriété s'achète donc environ 60 à 70 % de la valeur en pleine propriété. « Pour un achat sur quinze ans avec une décote de 40 %, le nu-propriétaire obtient une capitalisation mécanique de 3,47 % par an, nets de tout et hors infla-



**Benoît Berchebru**, responsable de l'ingénierie patrimoniale du groupe Nortia DLPK.



**Christophe Lachau**, président de Nue-Pro Select.



**Jérémy Schorr**, directeur commercial de Primalliance.

**La clé de répartition est une notion essentielle : elle fixe le prorata d'usufruit et de nue-propriété en fonction de la durée du démembrement.**

tion », calcule Alban Gautier. Un rendement honorable « qui a du sens dans le contexte actuel de taux négatifs », commente Christophe Lachau, président de Nue-Pro Select.

La clé de répartition est une notion essentielle : elle fixe le prorata d'usufruit et de nue-propriété en fonction de la durée du démembrement. « Pour expliquer au client la détermination de la clé de répartition, on parle d'actualisation des flux de loyer. Au-delà de cette réalité, la clé tient compte d'un l'équilibre pour que tous les intervenants s'y retrouvent », confie Alban Gautier. Quant à la durée du démembrement, elle dépend de l'antenne locale de l'Etat (préfecture, métropole, etc.). « L'opérateur n'a pas la main », confirme Thomas de Saint-Léger. La durée est généralement fixée entre quinze et trente ans. Elle est plus longue à Paris et en Ile-de-France qu'ailleurs. « A Paris, elle sera au minimum de vingt ans, en première et deuxième couronne de dix-sept ans, en province de quinze ans, observe Christophe Lachau. Il faut être attentif au rapport entre durée et clé de partage ; on constate des dérives. »

Les zones les plus tendues s'avèrent évidemment les moins rentables, vu les prix au mètre carré qui y sont pratiqués. « Sur un bien ancien à Paris, la décote avoisinera 25 % sur vingt ans, car les rendements sont plus bas. Dans des zones moins chères où le rendement est plus élevé, la décote atteindra 40 % sur quinze ans. Cela fonctionne de la même façon pour les SCPI », déclare Jérémy Schorr, directeur commercial de Primalliance.

### En direct ou en SCPI

Certaines SCPI permettent d'acquérir soit l'usufruit, soit la nue-propriété selon ses besoins. « Selon les cas, c'est la société de gestion qui se charge de trouver la contrepartie », indique Benoît Berchebru.

Avantage de la SCPI : sa souplesse. Il est possible d'adapter la durée du démembrement à son projet. « L'investisseur va choisir une période allant de trois à quinze ans, voire plus s'il le souhaite. Il peut ajuster cette durée à un objectif précis, son départ à la retraite par exemple », précise Jérémy Schorr.



La SCPI est aussi plus facile d'accès, car ouverte à des souscriptions plus faibles que la pierre traditionnelle. « Elle ne nécessite pas non plus de passage chez le notaire », remarque Franck Inghels. « La SCPI permet également une dilution du risque géographique et une diversification tenant à son objet : il existe même des SCPI de location meublée qui jouent sur une fiscalité aux BIC avec amortissement des biens », signale Benoît Berchebru. « Il est important de choisir des SCPI qui sont dans la stabilité et la régularité, et non dans une stratégie d'opportunité », conseille Franck Inghels.

Les tenants de l'investissement en direct soulignent l'avantage de détenir un bien tangible, sans les inconvénients habituellement associés à ce type de détention : ici, pas de soucis de gestion puisque celle-ci est déléguée pour quinze à vingt ans au bailleur social. Quant au ticket d'entrée, il bénéficie de la décote liée au mécanisme du démembrement. « Nous ne choisissons que de très beaux emplacements, avec une très forte présence à Paris jusqu'à la deuxième couronne, et tout particulièrement les Hauts-de-Seine. Nous sommes également présents dans de grandes villes, comme Lyon ou Lille, et dans le Grand Ouest. Et nous faisons du stock-picking en PACA », détaille Christophe Lachau.

Même sélectivité chez Perl qui ne vise que des emplacements prime, qu'il s'agisse de biens anciens ou en Vefa. S'ils sont très recherchés, les biens anciens sont aussi les plus difficiles à trouver pour les acteurs du marché. Chez Perl, 80 % de l'offre est en Vefa. « Notre offre sur les zones de forte tension foncière visent, avant tout, la recherche de sécurité », observe Alban Gautier. Mais nous croyons également à certains emplacements un peu moins patrimoniaux dotés d'une forte tension foncière, qui offrent une décote plus importante à l'achat que les emplacements prime, par exemple dans le Grand Paris, à proximité d'un futur métro... Le risque y est un peu plus important pour le client, mais la perspective de plus-value aussi. »

## Stratégies de démembrement

Le démembrement inspire de nombreuses stratégies patrimoniales.

### Nue-propiété aux enfants, usufruit à une société à l'IS

Il est possible de donner la nue-propiété d'un immobilier locatif à ses enfants, puis de céder l'usufruit viager conservé à une personne morale à l'IS. Les revenus fonciers bénéficieront alors de la fiscalité à l'IS. Et si l'on possède ce bien depuis longtemps, l'impôt sur la plus-value de cession sera minime. « Ce schéma permet d'anticiper la transmission et d'optimiser la fiscalité des revenus fonciers. Il ne devrait en principe pas être remis en cause après le 31 décembre, Gérald Darmanin ayant affirmé que la donation avec réserve d'usufruit ne serait pas concernée par l'abus de droit », précise Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.

### Nue propriété cédée à une SCI familiale

La nue-propiété d'un bien locatif détenu de longue date, et sur lequel il reste peu ou pas de crédit, peut être cédée à une SCI constituée entre parents et enfants. Les parents conservent l'usufruit. Le bien étant détenu de longue date, la plus-value est faiblement imposée et le cash peut être librement utilisé. De son côté, la SCI s'endette pour acquérir le bien et les loyers remboursent les mensualités du crédit. Les parts se valorisent au fur et à mesure. Au décès des parents, la pleine propriété se reconstitue dans la SCI dont les parts appartiennent alors aux enfants. Ce schéma permettant l'anticipation de la transmission au-delà de l'optimisation fiscale, il est toujours d'actualité. La fiscalité peut d'ailleurs être encore optimisée en revendant l'usufruit à une société à l'IS.

### Société à l'IS revend la nue-propiété au chef d'entreprise

Une entreprise qui possède un immobilier peut en revendre la nue-propiété au chef d'entreprise. Le cash grossit ses fonds propres et le prix de cession sera fiscalisé à l'IS. S'agissant d'une entreprise, le démembrement est nécessairement temporaire. Quand l'usufruit temporaire s'éteint, le chef d'entreprise récupère la pleine propriété et c'est la fiscalité des particuliers qui s'applique alors. Ce montage prépare donc la transmission. Il peut être encore optimisé si le chef d'entreprise apporte la nue-propiété à une SCI et fait donation des parts de SCI.

### Distribution de dividendes sous forme de nue-propiété

Une société peut distribuer des dividendes non sous forme de cash, mais par la remise de la nue-propiété d'un bien immobilier. C'est parfaitement légal. C'est même intéressant pour la société car elle conserve l'usufruit, donc les loyers. A terme, le dirigeant récupère la pleine propriété avec la fiscalité des personnes physiques à l'IR. « Attention dans les montages de donation démembrée à mettre en place une convention de quasi-usufruit : elle permet aux parents d'appréhender tout le prix en cas de cession, les enfants détenant alors une créance sur la succession », conseille Grégory Lecler. Et attention, bien sûr, au mini-abus de droit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les contours sont encore flous, il faudra attendre les premières jurisprudences pour en savoir plus. Les montages impliquant le chef d'entreprise et sa société sont particulièrement à surveiller. « Il est interdit que le patrimoine professionnel finance le patrimoine privé, rappelle Benoît Berchebru. Pour contourner ce risque, il faut que les parts acquises par la personne physique en nue-propiété ne soient pas les mêmes que celles acquises par la personne morale. Leur numérotation doit être différente. Mais on perd alors l'intérêt de la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété. »

## Un modèle vertueux

« Le démembrement est l'association de deux mondes diamétralement opposés. Il a pour principe de rendre la vie meilleure », déclare Christophe Lachau. La rencontre d'un épargnant et d'un bailleur social rebat les cartes de l'accès au cœur de ville, l'ouvrant à une population moins favorisée. Un usufruit de 30 % réduit fortement les coûts du bail-

leur social. « Le démembrement permet de faire de l'investissement responsable : on crée du logement abordable au sein de zones tendues et très prisées, ce qui favorise la mixité sociale, se réjouit Thomas de Saint-Léger. La mairie de Paris, par exemple, a poussé dans ce sens. C'est vraiment un sujet dans l'air du temps. »

Pourtant, certains territoires ont encore une réticence à admettre un



Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.



partenariat entre l'épargne privée et le logement conventionné, pour le social en zone tendue. « Il y a un besoin de pédagogie », estime Alban Gautier. « Il faut faire connaître le modèle, travailler auprès de ceux qui donnent les agréments », conclut Thomas de Saint-Léger.

Côté investisseur, au-delà du prix réduit et de l'absence de souci de gestion, ce placement apporte d'autres avantages insoupçonnés. « Le démembrement sécurise l'investissement, analyse Alban Gautier. En effet, l'immobilier n'est pas si simple qu'on le pense en général. Par exemple, l'achat d'un Pinel implique de très nombreux flux financiers : le prix d'acquisition, les loyers, les impôts, les taxes, les charges, la revente... Notre idée est de simplifier ces flux pour réduire le risque. C'est ce que permet le démembrement qui limite pendant au moins quinze ans les flux financiers au seul versement du prix d'acquisition. » Quant à l'effort d'épargne à réaliser sur ce modèle, il est très proche de celui d'un Pinel à quinze ans.

« Finalement, la seule contrainte pour le nu-propriétaire tient à l'engagement à long terme et à l'impossibilité d'interrompre le démembrement en cours de route, à moins que l'usufruitier ne donne son consentement », signale Franck Inghels.

Les sociétés de gestion organisent d'ailleurs ce marché secondaire, tant en SCPI qu'en immobilier direct. « Les investisseurs souhaitant une liquidité sur leur investissement peuvent demander un avis de valeur sur leur bien. Chez Perl, trois personnes dédiées traitent environ deux cents demandes d'avis de valeur par an, pour cinquante transactions environ », précise Thomas de Saint-Léger.

### Une sortie sereine et sécurisée

Alors pourquoi le démembrement est-il encore si confidentiel ? Il y a, d'abord, la complexité du montage, qui implique de nombreux acteurs : promoteur, bailleur social, municipalité, administration pour la délivrance de l'agrément...

« Le modèle est plus compliqué à développer qu'un marché classique, observe Christophe Lachau. Il faut tenir compte de la politique des communes, de celle de la DRIHL [Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, ndlr], de celle de la DDT [Direction départementale des territoires, ndlr], de la politique de la région, de la politique au sens large... »

Loin de ne s'adresser qu'à des clients patrimoniaux, l'achat en nue-propriété intéressera, par exemple, des acquéreurs cherchant à investir avec une décote pour acheter plus grand que ce qu'ils auraient en pleine propriété.

Il y a ensuite cette réticence qui n'ose s'exprimer officiellement, mais que les CGP entendent régulièrement : la dimension « bailleur social » qui rebute un certain nombre d'investisseurs. Avec en toile de fond, la crainte de retrouver un bien dégradé à la sortie. Or ce fantasme ne tient pas dans le cadre d'un investissement en nue-propriété ! En effet, le dispositif est très encadré par la loi et la sortie totalement bordée contractuellement. Ainsi, la gestion est confiée à un bailleur professionnel extrêmement rodé, spécialisé sur un territoire, qui gère souvent depuis plusieurs décennies un nombre très important de lots, et qui est toujours garanti par l'État. « Les bailleurs sociaux entretiennent souvent les biens mieux que ne le font les bailleurs privés », constate Thomas de Saint-Léger. Ces bailleurs ont l'obligation de provisionner un certain nombre de charges. Autre élément sécurisant pour l'acquéreur : il s'agit de baux d'un an renouvelable, ce qui limite encore le risque pendant la période de démembrement.

La loi ENL 2006 donne des obligations fortes sur l'entretien et la libération. La convention signée entre le propriétaire et le bailleur indique que toutes les dépenses de travaux et d'entretien sont à la charge du bailleur jusqu'à la fin de la dernière année. Ensuite, le bien doit être restitué « en bon usage et d'habitabilité immédiate, sur constat d'huissier », précise Christophe Lachau.

« L'annexe de remise en état est très détaillée, confirme Alban Gautier. Une enveloppe de travaux est budgétée dès le montage de l'opération en plus du budget d'entretien courant prévu par le bailleur. » Notons que les parties communes ne sont pas toujours comprises dans les travaux, tout l'immeuble n'étant pas forcément en nue-propriété.

Finalement, au bout de quinze ans, le propriétaire dispose d'un bien qu'il peut revendre immédiatement. « Ce qui n'est pas le cas avec un bien en Pinel qui

ne fait l'objet d'aucune remise en état au terme de l'opération... Et pourtant, personne ne se pose cette question sur un Pinel », s'étonne de son côté Alban Gautier.

Le groupe Perl est certainement le mieux à même de s'exprimer sur la question de la sortie, puisqu'il est le seul opérateur à avoir expérimenté la totalité du cycle après avoir récemment clôturé quatre opérations, soit soixante-dix lots. « Les sorties se sont passées très sereinement. La loi demande de préparer la sortie un an à l'avance, nous en prévoyons deux, pour encore plus de sécurité. Nous adressons un courrier à toutes les parties, indiquant le calendrier des opérations. Nous recueillons les souhaits du locataire et du nu-propriétaire : veut-il vendre, relouer, occuper le bien ? Nous prévoyons les travaux avec le bailleur sur les parties privatives et les parties communes ; nous constituons le budget. Les travaux commencent six mois avant la fin de l'usufruit. Et nous donnons congé au locataire



si nécessaire, six mois avant le terme : le bailleur social est tenu de lui faire une offre de relogement dans un autre logement social proche. » Notons que les bailleurs sociaux ne s'engagent d'ailleurs sur un programme que s'ils ont la certitude de pouvoir proposer ce relogement au terme.

La sortie du démembrement n'est donc pas une barrière pour investir sur ce dispositif. « La vraie limite, c'est le nombre de produit qu'on peut proposer sur le marché. Nous pâtissons d'une forte tension foncière et du fait que certains territoires restent fermés à la nue-propiété. Il y aurait des acquéreurs pour bien plus que l'offre actuelle ! », affirme Alban Gautier.

## Se constituer un patrimoine à moindre coût

Avec des prix variant de 60 000 € pour un studio à plus de 1 million d'euros pour un T5 à Paris, l'offre de produits peut toucher un large panel d'investisseurs. Le démembrement concerne des tas de situations et permet de répondre à de multiples problématiques patrimoniales : préparation de la retraite, organisation de la transmission, diminution de la fiscalité, constitution de patrimoine, aide intergénérationnelle, optimisation de la trésorerie d'entreprise... Loïn de ne s'adresser qu'à des clients patrimoniaux, l'achat en nue-propiété intéressera par exemple des acquéreurs cherchant à investir avec une décote pour acheter plus grand que ce qu'ils auraient en pleine propriété. Il pourra très bien convenir à un jeune en mobilité qui souhaite se constituer un patrimoine avec un effort d'épargne modéré. « C'est aussi une solution parfaitement adaptée aux expatriés qui ont trois fois plus de revenus que s'ils étaient en France et donc trois fois plus de possibilités d'endettement. Ils n'ont pas besoin de revenus tant qu'ils sont à l'étranger et construisent un patrimoine pour leur retour », explique Christophe Lachau. D'autres investisseurs cherchent avant tout la décote et la déduction des intérêts d'emprunt. Les personnes morales peuvent se tourner vers cette solution pour

profiter d'un TRI important (3,47 % triple net avec une clé de partage 60/40 sur quinze ans).

## Préparer sa retraite

« Le dispositif est surtout de plus en plus utilisé pour la préparation de la retraite », observe Franck Inghels. Il s'agit ici d'acquérir uniquement la nue-propiété d'un bien quelques années avant le départ en retraite, souvent sept à quinze ans avant la date prévue. Il peut s'agir d'un immobilier en direct, si le client dispose d'au moins quinze ans avant la retraite, ou de parts de SCPI pour lesquelles on peut ajuster le calendrier. « Afin d'optimiser le dispositif, on partira de la date prévue de la retraite pour déterminer précisément le nombre d'années de démembrement, entre trois et vingt ans. Sur dix ans par exemple, avec Cristal Rente, la nue-propiété sera de 68 % », précise Franck Inghels.

## Une fiscalité très avantageuse



L'achat de la nue-propiété permet d'optimiser sa fiscalité. C'est en effet l'usufruitier qui paie la taxe foncière, la taxe d'habitation et l'IFI. L'acquisition d'un bien en nue-propiété est donc une solution intéressante pour posséder un immobilier hors IFI. Lors de la revente du bien après réunion de la pleine propriété dans les mains du nu-propiétaire, l'impôt sur la plus-value se fait sur la base d'un prix d'acquisition en pleine propriété. Enfin, les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété sont déductibles d'éventuels revenus fonciers existants. Ils sont également reportables dix ans sur de futurs revenus fonciers en cas d'achat d'un bien locatif dans les dix ans.

L'intérêt de ce montage intervient à plusieurs niveaux. Premièrement, l'achat s'effectue à un prix décoté puisque le client n'acquiert que la nue-propiété. Deuxièmement, le nu-propiétaire n'augmente pas son niveau d'imposition pendant toute la durée du démembrement qui correspond a priori aux années durant lesquelles il perçoit le plus de revenus par ailleurs. Troisièmement, une fois à la retraite, il recouvre automatiquement et sans fiscalité la pleine propriété d'un bien dont il pourra tirer des revenus complémentaires. Même s'il devient alors imposable sur ces loyers, sa TMI aura en principe baissé avec l'entrée en retraite et ces nouveaux revenus ne plomberont pas sa fiscalité. Il pourra également choisir de se séparer de ce bien et percevra le prix de cession d'un bien qui aura pu se valoriser et qu'il aura acquis à l'origine avec une forte décote. Il en tirera donc une belle plus-value. Avec ici encore une belle optimisation puisque le prix d'acquisition retenu pour le calcul de l'impôt sur la plus-value est celui de la pleine propriété, ce qui écrase considérablement cette éventuelle imposition. « Comparé à l'assurance-vie, le démembrement est une solution tout à fait intéressante pour préparer sa retraite : il y a une grande facilité de souscription, et une sortie totalement bordée : l'investisseur n'a aucune démarche à faire pour récupérer les revenus, c'est automatique, il n'y a pas d'avenant à signer pour la mise en place de rachats programmés, etc. », constate Franck Inghels.

## Aider ses enfants ou ses parents

Autre utilisation intéressante du démembrement temporaire : l'aide intergénérationnelle. Elle peut concerner des parents qui veulent aider leurs enfants, par exemple des enfants étudiants. A l'inverse, il peut s'agir d'enfants qui veulent aider leurs parents, par exemple retraités, et avec peu de revenus. La donation temporaire de l'usufruit d'un bien locatif permet de gratifier les uns de revenus bienvenus, qui seront peut ou pas fiscalisés étant donné la faiblesse



des revenus dont ils disposent par ailleurs. Les nus-proprétaires se séparent des loyers pendant une durée déterminée à l'avance et sont donc déchargés de la fiscalité correspondante.

Ce montage convient aux détenteurs d'un bien locatif soumis à une forte pression fiscale, disposant de revenus conséquents par ailleurs, et déchargés de remboursement d'emprunt sur le bien faisant l'objet du démembrement. Parallèlement, il est impératif que les usufruitiers aient réellement besoin des revenus fournis par le bien démembrement, sous peine d'abus de droit. Au terme de la période définie, la pleine propriété se reconstitue entre les mains des nus-proprétaires. Attention, ce montage suppose le règlement de droits de donation. Pour cette transmission limitée dans le temps et effectuée à titre gratuit, l'usufruit est évalué à 23 % de la valeur du bien par tranche de dix ans. Elle profitera de l'abattement de 100 000 € par enfant et par parent.

## Transmettre un patrimoine

Le démembrement permet, bien sûr, d'organiser la transmission du patrimoine. Outre le schéma classique du démembrement viager d'un bien immobilier possédé par les parents qui conservent l'usufruit et transmettent la nue-propriété aux enfants, il existe également des montages faisant intervenir le démembrement temporaire. « Les parents peuvent acquérir la nue-propriété d'un bien en démembrement temporaire, donc pour un coût équivalent à 60 % de sa valeur, et en faire don à leurs enfants », conseille Alban Gautier.

Notons que, si elle porte sur un démembrement temporaire, la donation, elle, est forcément définitive. « La bonne idée est d'ajuster le montant de l'acquisition pour transmettre jusqu'au plafond des abattements auxquels ils ont droit en ligne directe », poursuit Alban Gautier. Imaginons un bien de 200 000 €. Des parents achètent la nue-propriété temporaire de quinze ans, avec une décote de 40 %, soit un coût d'acquisition de 120 000 €. Ils transmettent le bien au bout de quatre ans. Il reste donc encore

onze ans d'usufruit : sa valeur fiscale est de 46 %, et celle de la nue-propriété 54 %, soit 108 000 € (cf. barème fiscal du démembrement temporaire). Les parents transmettent donc 108 000 €, dont ils pourront déduire l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant. En optimisant selon le nombre d'enfant, ce mécanisme permet de transmettre dans d'excellentes conditions. »

L'opération peut porter sur un bien en direct ou sur des parts de SCPI souscrites en nue-propriété et données aux enfants. « Il est également possible d'acquérir des parts de SCPI en pleine propriété et de demander ultérieurement à la société de gestion leur démembrement afin d'en donner la nue-propriété aux enfants », indique Franck Inghels.

Les applications du démembrement sont multiples : le modèle couvre un champ considérable de problématiques patrimoniales.

## Optimiser la trésorerie d'entreprise

Montage plus délicat, mais non moins intéressant : l'optimisation de la trésorerie d'entreprise. L'entreprise acquiert l'usufruit temporaire d'un bien immobilier, généralement des parts de SCPI, sur une durée de trois à sept ans. Une contrepartie, souvent le chef d'entreprise achète la nue-propriété. La durée du démembrement étant assez courte, la décote pour l'usufruitier est très forte. « L'entreprise va acheter l'usufruit pour une valeur autour de 20 % et percevoir 100 % des loyers : elle profitera d'une rentabilité de 5 %, par exemple pendant toute la durée du démembrement, pour un coût d'acquisition très faible », explique Franck Inghels. Par ailleurs, les charges étant déductibles comptable-

ment, elle pourra amortir le montant de l'acquisition. Le placement est donc très rentable pour l'entreprise. De plus, sur ce type d'actifs, la trésorerie n'est pas surexposée et la volatilité est faible.

Seul inconvénient : le problème de la sortie à une date fixe. Du côté du chef d'entreprise, pour un montage sur cinq ans, il aura payé 80 un bien qui vaut 100, sans compter sa valorisation. Et il percevra par la suite des revenus. Quelques points de vigilance sur ce montage : « attention à la clé de répartition qui doit coller à ce qu'impose la loi », prévient Franck Inghels. Le fisc regarde d'où viennent les fonds utilisés par l'entreprise pour acheter l'usufruit. Il doit s'agir de sa trésorerie, et en aucun cas d'un prêt réalisé pour l'occasion. Enfin, le risque d'abus de droit est réel dans le cas où c'est le chef d'entreprise lui-même qui tient lieu de contrepartie nue-proprétaire. Là encore, le fisc observera l'origine des fonds : ils doivent être dans ses liquidités. Il n'est pas envisageable de se verser des dividendes pour payer la nue-propriété. Rappelons l'entrée en vigueur du mini-abus de droit, à partir du 1<sup>er</sup> janvier, dont les contours sont encore très flous et qui peut remettre en cause ce type de montage.

Certains particuliers ont, eux aussi, besoin d'acquérir de l'usufruit temporaire. « Par exemple s'ils ont un déficit foncier trop important : ils n'ont que dix ans pour le reporter. Générer du revenu foncier sur une durée courte via l'achat d'usufruit leur permet d'effacer tout leur déficit foncier, au centime près et ainsi de percevoir des revenus non fiscalisés. C'est un schéma que l'on rencontre de plus en plus », décrit Jérémy Schorr, directeur commercial de Primaliance.

Les applications du démembrement sont donc multiples : le modèle couvre un champ considérable de problématiques patrimoniales. « Il intéresse particulièrement une clientèle fiable, hyper-conseillée et qui ne se désiste pas. Le prix est souvent secondaire pour ces clients qui sont capables d'investir beaucoup », constate Christophe Lachau. Une manne pour les CGP qui ont tout intérêt à se l'approprier !