

Acquisition associée de SCPI et de Nue Propriété optimisée

Parmi les supports d'investissement que nous préconisons figurent l'investissement immobilier démembré d'immeuble d'habitation et l'achat de parts de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI), en particulier sur les bureaux et les murs de magasins.

Nous allons considérer dans cette note l'intérêt d'une acquisition à crédit de nue-propiété d'immobilier couplée à une acquisition de SCPI cash.

Nous allons reprendre brièvement les caractéristiques de chaque produit, puis vous présenter les atouts de l'association des deux.

L'intérêt patrimonial

L'investisseur peut se constituer un patrimoine haut de gamme à un prix décoté par le biais de l'achat de la nue propriété d'un bien, tout en se constituant des revenus complémentaires immédiats par le biais de l'achat de parts de SCPI.

L'investissement en nue propriété

▪ Acquisition et revente

- Le nu-propiétaire acquiert un bien à un prix réduit de 40 à 50 % par rapport à sa valeur en pleine propriété pour une durée de 15 à 20 ans. L'usufruit est détenu par un bailleur institutionnel.
- En tant que nu-propiétaire il n'a aucun souci de gestion des risques locatifs.
- A la fin de la période de démembrement, l'investisseur devient plein propriétaire sans aucun droit à payer, peut occuper l'immeuble, continuer à le louer, ou le vendre.

▪ Impôt sur le revenu :

- Le bailleur institutionnel **acquitte tous les impôts afférents** au bien, tel que l'impôt sur le revenu, la taxe foncière et les charges.
- Le nu-propiétaire ne perçoit pas de loyers pendant la durée du démembrement, donc pas d'augmentation de la pression fiscale.
- Les intérêts d'emprunt liés au financement de la nue-propiété sont déductibles des autres revenus fonciers existant ou à venir (dans la limite de 10 ans) sans limitation de montant.
- Il y a une exonération au titre des plus-values immobilières en cas de revente du bien, dès lors que l'acquisition est réalisée depuis plus de 15 ans.
- Il est opportun de réaliser l'investissement par un crédit in fine, car pendant la durée du démembrement seuls les intérêts de l'emprunt sont remboursés, ce qui permet d'accroître les déficits fonciers.

▪ **Impôt sur la fortune :**

- Le bailleur institutionnel est **le seul redevable de l'ISF pour la valeur du bien en pleine propriété.**
- En complément, L'investisseur peut inscrire le montant de l'emprunt contracté pour l'achat de la nue propriété dans son passif ISF, ce qui réduit l'assiette taxable.
L'emprunt in fine étant remboursé en fin de période, le passif inscrit à l'ISF restera constant chaque année ce qui réduit l'assiette taxable pendant toute la durée du démembrement.

L'achat de parts de SCPI

L'achat en cash de parts de SCPI va permettre de créer des revenus fonciers **immédiats**, lesquels vont être neutralisés par l'investissement en nue-propiété ; en effet les intérêts d'emprunts de l'achat en nue-propiété vont s'imputer sur les revenus fonciers générés par les SCPI.

Simulation

Monsieur et Madame DUPONT possèdent un patrimoine taxable à l'ISF de 1,4 millions d'euros.

Ils sont taxés à un taux marginal d'imposition qui est de 40 % et un taux d'imposition à l'ISF qui est de 0.75%.

L'ISF annuel est de 2.230 euros.

Ils ont un revenu annuel de 150.000 euros.

Ils n'ont pas de revenus fonciers

Le montant de l'impôt sur le revenu s'élève à 24.929 euros

- **Achat de la nue propriété pour une valorisation économique de 382.464 euros, représentant 56 % de la valeur de la pleine propriété**, à crédit in fine sur 15 ans à 4,20 % + 0,25% d'ADI, soit une mensualité de 1418,30 euros.
Le démembrement est à durée fixe de 15 ans.

Le prêt sera adossé à un contrat d'assurance vie.

- Le versement initial sera de 185 000 euros et les versements mensuels de 340 euros au taux de 3,50%, ce qui permettra un capital au terme de 382 464 euros. Les intérêts de l'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Le montant de l'emprunt est à inscrire au passif de l'ISF.
- **Achat de 1570 parts de PRIMOPIERRE à 191 euros la part**, soit un investissement de 299.870 euros. Le loyer net mensuel est 1424 euros, indexation annuelle de 1% (loyer cumulés sur 15 ans : 260.894 euros).

Année	Revenu imposable	Economie d'impôt		
		Incidence IR	Incidence CSG + RDS	Incidence ISF
2010	152 849 €	1 140 €	345 €	2 868 €
2011	167 264 €	6 906 €	2 089 €	2 868 €
2012	167 437 €	6 975 €	2 110 €	2 868 €
2013	167 611 €	7 044 €	2 131 €	2 868 €
2014	167 787 €	7 115 €	2 152 €	2 868 €
2015	167 965 €	7 186 €	2 174 €	2 868 €
2016	168 145 €	7 258 €	2 196 €	2 868 €
2017	168 326 €	7 330 €	2 271 €	2 868 €
2018	168 509 €	7 404 €	2 240 €	2 868 €
2019	168 694 €	7 478 €	2 262 €	2 868 €
2020	168 881 €	7 553 €	2 285 €	2 868 €
2021	169 070 €	6 808 €	2 059 €	2 868 €
2022	169 261 €	6 808 €	2 059 €	2 868 €
2023	169 454 €	6 808 €	2 059 €	2 868 €
2024	169 648 €	6 808 €	2 059 €	2 868 €
2025	169 845 €	3 404 €	1 030 €	-6 538 €
Total		104 023 €	31 467 €	36 488 €

Soit une économie d'impôt globale sur 15 ans de 171 978 euros décomposée comme suit :

- 104 023 euros d'économie d'IR du fait de la déduction des intérêts d'emprunt
- 31 467 euros d'économie de prélèvements sociaux.
- 36 488 euros d'économie d'ISF du fait de l'inscription au passif du bien démembré,

Cette économie fiscale représente 45 % du montant de l'acquisition en Nue Propriété.

La valeur en pleine propriété à l'issue du délai de 15 ans sera d'environ 900.000 euros, avec une revalorisation annuelle de 2%.