

années 1980, conçus pour n'être que des bureaux, la reconversion s'avère plus complexe en raison de leur gabarit, de leur trame assez normée, du manque ou de

Lorsque la transformation du local implique la réalisation de travaux, ce qui est presque toujours le cas, il faut demander un permis de construire.

naître ses droits à l'égard de ce local. Bref, l'opération n'est pas simple, et mieux vaut se protéger et acheter avec une condition suspensive. — L. B.

DÉMEMBREMENT

Les nombreux atouts d'une acquisition en nue-propiété

L'opération est gagnante sur le plan patrimonial.

Elle est recommandée aux contribuables les plus imposés.

Avec ce montage juridique, la propriété du bien immobilier est scindée en deux. L'épargnant achète la nue-propiété d'un logement neuf (ou en Véfa). Face à lui, un investisseur institutionnel (bailleur social) se réserve l'usufruit de ce même bien. Durant quinze à vingt ans, le particulier ne profite pas du logement acquis. Autrement dit, il n'en jouit pas et il n'empêche pas non plus les revenus locatifs. Au terme de cette période assez longue et à l'extinction de cet usufruit temporaire, l'épargnant récupère alors gratuitement (et sans frais annexes) la pleine propriété de l'appartement acheté quinze ans plus tôt. Ce dernier se retrouve alors à la tête d'un patrimoine qui vaut 100 % de sa valeur, sans compter son éventuelle valorisation au fil du temps.

Ni charges ni impôts locaux
« Ayant recouvré tous les droits de la propriété, l'investisseur peut alors disposer de cette habitation à sa guise c'est-à-dire l'habiter pour son usage personnel, le louer pour en tirer des revenus complémentaires ou le céder », détaille Emmanuel Charlet, directeur associé de Fidexi. Le seul fait d'acheter en

nue-propiété permet de bénéficier d'une décote non négligeable. En général, l'investissement est en théorie de 40 à 50 % moins cher que celui réalisé en pleine propriété. Les logements proposés se situent souvent dans des programmes neufs, donc bénéficiant de frais de notaire réduits proches de 2 %. Autre avantage notable : il n'existe aucun tracassant concernant la gestion locative du bien acheté. Comme il ne touche aucun revenu, le nu-propiétaire ne s'occupe de rien pendant toute la période de location et d'occupation du bien. Conséquence directe, il ne paie aucune dépense liée à l'usage de l'habitation (frais d'entretien et de réparations).

Le nu-propiétaire ne règle pas non plus les charges et les travaux de copropriété. Le temps de cette opération, le titulaire de la nue-propiété ne paie pas les impôts locaux (taxes foncière et d'habitation) liés à la détention d'un bien immobilier, ni même la ponction fiscale sur les revenus fonciers générés par cette opération. Lorsque le bien est financé avec un crédit immobilier, l'épargnant peut profiter de la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt du prêt de ses revenus fonciers existants ou à venir, à condition que ces dépenses se rapportent à un immeuble donné en location nue à titre onéreux. Enfin, en

matière d'ISF, un bien démembré ne rentre pas dans le patrimoine du nu-propiétaire mais dans celui de l'usufruitier.

Ce type d'opération est envisageable pour ceux qui souhaitent acheter un bien locatif neuf avec une décote importante. C'est une solution notamment pour les contribuables soucieux de se constituer un patrimoine immobilier sans accroître leur pression fiscale. La seule inconnue dans ce genre d'opération reste le niveau du marché immobilier lors de l'éventuelle revente à terme du bien. Sur une durée aussi longue, il est bien difficile de prévoir si le marché aura continué à se valoriser ou, au contraire, s'il sera revenu à des niveaux plus conformes au pouvoir d'achat des Français.

Enfin, l'immobilier acquis flambant neuf sera devenu de l'ancien quinze ans après, d'où une décote... La plus-value n'est pas automatiquement au rendez-vous.

Malgré cette incertitude, l'opération recèle de nombreux avantages dont celui d'éviter la perception des revenus locatifs, et donc leur taxation pour des contribuables imposés à la tranche marginale maximale.

Lancés au début 2000, les premiers montages ne sont pas encore arrivés à leur terme.

— **Laurence Boccara**

La seule inconnue dans ce genre d'opération reste le niveau du marché immobilier lors de l'éventuelle revente du bien à terme.

