

FISCALITÉ OPTIMALE

Le schéma juridique d'investissement en nue-propiété trouve son **origine au sein du Code Civil** et n'est aucunement soumis à un régime fiscal temporaire (type Scellier, Pinel, ...).

Sur le plan fiscal, l'investissement en nue-propiété ne génère **aucune fiscalité**, il permet même dans la majorité des cas d'**optimiser la fiscalité globale** de l'investisseur.

IMPÔTS SUR LE REVENU

L'investisseur nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer pendant la durée du démembrement. De fait, il n'aura aucun impôt sur le revenu à payer. Par ailleurs, l'abattement qu'il obtient sur le prix d'acquisition n'est soumis à aucune fiscalité.

TAXE FONCIÈRE

L'investisseur nu-propiétaire ne paye **aucune taxe foncière** durant toute la période de démembrement. En effet, dans le schéma de démembrement développé par CATELLA Patrimoine c'est le bailleur usufruitier qui la prend à sa charge !

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Lorsqu'un investisseur acquiert une nue-propiété, celle-ci **n'entre pas dans l'assiette taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**.

En effet, le propriétaire d'un bien sous usufruit locatif, dans notre modèle, n'a rien à déclarer au titre de cet impôt.

Nombreux sont alors les investisseurs qui décident de vendre un investissement immobilier taxé à l'IFI pour réinvestir en nue-propiété.

NB. Art 968 du CGI, loi de finance pour 2018

DÉDUCTION DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

L'investisseur nu-propiétaire peut aussi **optimiser sa fiscalité** en contractant un emprunt bancaire pour financer l'acquisition d'un bien en nue-propiété. L'investisseur peut **ainsi déduire les intérêts d'emprunt** de ce crédit sur ses revenus fonciers perçus par ailleurs. Cela est possible uniquement lorsque l'usufruit est détenu par un bailleur institutionnel à vocation sociale. Cette faculté permet alors d'augmenter la performance financière globale du placement de manière significative. **NB. Art 31 du CGI, BOI-RFPI-BASE-20-80-20170901 n°171**

«FRAIS DE NOTAIRES» RÉDUITS

Les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO), que l'on appelle communément « **frais de notaire** », sont acquittés par tout investisseur au moment de l'acquisition de son bien immobilier.

En comparaison à l'acquisition d'un bien immobilier en pleine propriété, les droits de mutation acquittés pour l'achat d'une nue-propiété sont réduits pour les raisons suivantes :

- Les droits sont calculés sur la **valeur fiscale de la nue-propiété du bien**. Mécaniquement, les frais d'acte sont donc nécessairement moindres que s'ils étaient calculés sur la valeur en pleine propriété.
- La base taxable calculée est encore plus favorable lorsque la **durée d'usufruit est supérieure à 10 ans**. En effet, pour un usufruit compris entre 10 et 20 ans, la base taxable sera de 54% de la valeur en pleine propriété.

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Le calcul de l'impôt sur la plus-value, en cas de cession d'un investissement en nue-propriété au terme du démembrement, est très favorable à l'investisseur.

En effet, la base taxable de l'impôt sur la plus-value se calcule comme suit :

$$\text{PRIX DE CESSION} - \text{PRIX D'ACQUISITION}$$

Or, plusieurs leviers permettent de réduire très fortement cet impôt :

- On retient comme prix d'acquisition la **valeur en pleine propriété du bien**, au moment de son acquisition et non pas le prix de la nue-propriété réellement acquitté par l'investisseur.
- De plus ce prix d'acquisition peut être **majoré** :
 - du forfait « frais de notaire » de 7,5% quel que soit le montant des frais de notaire acquittés au départ.
 - du forfait « travaux » de 15% bien qu'aucun travaux ne sera à la charge du nu-proprétaire pendant le démembrement.
- L'abattement pour durée de détention est appliqué dès le jour de l'acquisition du bien en nue-propriété.

Bulletin officiel des finances publiques BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10

