

La lettre de **Magellan** C O N S E I L

Octobre 2012
n° 210

Également dans
ce numéro :

**Panorama des
marchés
financiers et
chiffres clés.**

L'IMMOBILIER EN NUE PROPRIETE : LA RENTABILITE ET LA SERENITE

Si l'investissement dans l'immobilier locatif demeure un véhicule incontournable pour se constituer des revenus futurs en vue de la retraite, il n'en reste pas moins vrai que les contraintes liées à l'immobilier d'habitation restent nombreuses et peuvent rebuter les investisseurs. Ainsi, aux risques de vacances locatives, d'impayés et de dégradations, s'ajoutent des charges qui peuvent rapidement devenir significatives (frais de copropriété, taxe foncière, travaux...). Sans compter une faible rentabilité en raison de la hausse des prix des biens qui s'est avérée être supérieure à celle des loyers. Il est à noter que ce phénomène ne va pas s'améliorer compte tenu de la mise en place du mécanisme d'encadrement des loyers à compter du 20 juillet 2012.

L'autre point défavorable de l'immobilier locatif concerne l'aspect fiscal. En effet, les loyers sont en définitive lourdement taxés puisqu'imposés à la tranche marginale du contribuable ainsi qu'aux contributions sociales (15,50 %). Pour une personne imposée à la tranche marginale supérieure qui se monte désormais à 45 % suite aux nouvelles dispositions de la loi de finances, l'addition est particulièrement salée (61,50 %). Et si l'on y ajoute les effets de la taxe sur les hauts revenus, la barre des 65 % est dépassée !

Il existe toutefois une solution qui permet de s'affranchir des contraintes fiscales et locatives : l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier.

Pour mémoire, le code civil **subdivise la propriété d'un bien en deux parties : la nue-propriété et l'usufruit**. Par définition, l'usufruit donne le droit de jouir et d'utiliser un bien qui est la propriété d'une tierce personne dénommée nue-propriétaire. Autrement dit, le nu-propriétaire ne peut ni habiter le bien ni en percevoir les loyers. A contrario, l'usufruitier peut jouir du bien et en percevoir les fruits mais ne peut ni le vendre ni le donner. L'usufruit peut être viager ce qui est le cas lorsqu'il s'éteint au décès de son titulaire ou temporaire ce qui est le cas lorsqu'il est constitué pour une durée fixée à l'avance. Dans l'un et l'autre cas, la reconstitution de la pleine propriété

OFFRE EXCEPTIONNELLE :

3,375 % garantis sur 2012 et 2013

Aucun frais sur les versements et sur les retraits.

**Versement à partir de 1 500 €. Retrait possible à tout moment.
A SAISIR IMPERATIVEMENT AVANT LE 29 OCTOBRE 2012.**

au bénéfice du seul nu-propiétaire s'effectue automatiquement sans formalité ni complément de prix au jour même de l'extinction de l'usufruit et n'entraîne aucune fiscalité. Par ailleurs, usufruit et nue-propiété sont cessibles, transmissibles et hypothécables séparément.

Pour que le démembrement se déroule de façon optimale pour le nu-propiétaire, il est important que l'usufruitier ne soit pas un simple investisseur particulier mais un opérateur institutionnel tel qu'un bailleur social. **Il est impératif que l'usufruitier** qui va louer le bien pendant une durée allant de quinze à vingt ans **soit un spécialiste de la gestion locative présentant tous les gages de pérennité et de solvabilité nécessaires à la sécurité et à l'entretien du logement du nu-propiétaire**. D'autant plus qu'à l'échéance, l'usufruitier a pour obligation de restituer le bien dans un parfait état et donc de procéder à une remise en état des parties communes et privatives. Autrement dit, si le nu-propiétaire a en face de lui un bailleur institutionnel de premier plan, il pourra alors tirer toute la quintessence de son investissement et bénéficier en toute sérénité des nombreux avantages de l'acquisition en nue-propiété, à savoir :

- **Décote de 40 % à 50 % sur le prix d'acquisition.** Cette réduction sur le prix d'achat est la contrepartie de l'abandon des loyers durant la période du démembrement. L'intérêt réside dans le fait que **cette réduction est supérieure à la fraction du prix que le loyer net perçu aurait permis d'autofinancer sur la même durée**. Cette réduction immédiate du prix a également pour conséquence directe de limiter l'engagement financier du nu-propiétaire et donc son endettement.
- **Absence de souci de gestion.** Compte tenu du montage, le nu-propiétaire n'a pas à trouver de locataire, ni à acquitter une assurance couvrant la carence locative et les loyers impayés. **Le gain de l'opération ne dépend donc aucunement de l'exploitation locative** qui est trop souvent sujette à de nombreux soucis et aléas.
- **Absence de frais et charges.** Le nu-propiétaire n'a aucun débours à supporter pour l'entretien du bien puisqu'il est convenu contractuellement que les travaux de rénovation des parties privatives et des parties communes sont à la seule charge de l'usufruitier. Le nu-propiétaire n'est pas non plus redevable des charges de copropriété ni des taxes afférentes au logement qui sont intégralement supportées par l'usufruitier. Par convention, il est expressément prévu que la taxe foncière est à la charge de l'usufruitier.
- **Exonération de l'ISF.** L'investissement acquis en nue-propiété n'a pas à être déclaré au titre de l'ISF et l'emprunt lié au financement est déductible du patrimoine taxable, d'où une économie non négligeable sur la durée.
- **Economies d'impôt sur les revenus fonciers existants :** En l'absence de loyers, l'investisseur ne subit aucune imposition sur les revenus fonciers. Il a même la faculté de déduire les intérêts d'emprunt sur les revenus provenant de la location d'autres biens permettant ainsi des économies d'impôts et de prélèvements sociaux.
- **Récupération automatique de la pleine propriété sans frais ni formalité.** A l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propiétaire récupérera automatiquement et gratuitement l'usufruit, en conséquence, il disposera de la pleine propriété du bien. Il pourra alors le louer pour en tirer des revenus, l'habiter ou encore le vendre.
- **Absence de toute contrainte de durée de détention.** Le nu-propiétaire n'est pas tenu à une durée minimale de conservation du bien comme dans le cadre du dispositif Scellier qui prévoit un engagement minimum de neuf ans. **Le bien peut donc être vendu à tout moment sans devoir attendre l'extinction de l'usufruit** d'autant plus qu'il existe un marché de la revente des biens acquis en nue-propiété.

En résumé, un tel montage a pour but de **sécuriser la rentabilité de l'investissement qui est entièrement orienté vers la capitalisation, mécanisme beaucoup plus sécurisant et rentable qu'un rendement locatif aléatoire**. La plus-value à terme est constituée de la valeur de l'usufruit récupérée gratuitement et de la revalorisation intrinsèque du bien sur toute la durée d'usufruit.

Afin de mesurer pleinement l'intérêt financier de cette formule, il suffit de comparer l'acquisition d'un même bien sous différentes formes : classique, Scellier BBC (réduction d'impôt de 13 %) et nue-propiété. Pour un bien d'une valeur de 268 700 € en pleine propriété, la valeur en nue-propiété, compte tenu d'un démembrement sur 15 ans, est fixée à 161 200 €, ce qui correspond à une décote immédiate de 40 %. Ce montant de 107 500 € (268 700 € - 161 200 €) correspond à la somme payée par le bailleur social pour percevoir les loyers sur la période des 15 ans.

Le loyer de marché est fixé à 1 000 € par mois et compte tenu des plafonds en vigueur, le loyer en loi Scellier est limité à 830 € par mois. L'acquisition est réalisée par un couple qui ne dispose pas de revenus fonciers et dont le revenu imposable est de 65 000 € (TMI de 30 %). Leur patrimoine est fixé à 1,5 millions d'euros et, compte tenu du rétablissement de l'ancien barème ISF par le gouvernement, il en résulte que leur tranche ISF ressort à 0,75 %. Cette acquisition est financée en totalité par recours à un emprunt amortissable sur 15 ans.

Le tableau ci-dessous met clairement en évidence la suprématie de l'acquisition en nue-propiété par rapport aux autres modes d'acquisition.

		Acquisition en pleine propriété "CLASSIQUE"	Acquisition en pleine propriété "SCELLIER"	Acquisition en Nue-Propriété
	PRIX D'ACQUISITION (frais d'acte inclus)	275 418 €	275 418 €	165 230 €
TRESORERIE	Loyers bruts indexés	178 439 €	148 104 €	- €
	Remboursement d'emprunt (amortissable)	- 382 085 €	- 382 085 €	- 229 343 €
	Gestion, entretien, travaux, taxes, assurances	- 31 905 €	- 28 870 €	- €
	Impôt sur le revenu (TMI 30 %)	- 13 773 €	29 412 €	- €
	ISF (TMI 0,75 %)	- 16 931 €	- 17 255 €	29 676 €
	Débours net total de l'acquéreur sur 15 ans	- 266 255 €	- 250 694 €	- 199 667 €
RESULTATS	VALEUR A TERME DU PATRIMOINE	316 600 €	316 600 €	316 600 €
	PLUS-VALUE A TERME	41 182 €	41 182 €	151 370 €
	Gain net en pourcentage de l'investissement	18%	24%	71%

Dans le cas d'un emprunt in fine réalisé par un investisseur imposé au taux de 45 % qui dispose d'au moins 10 000 € de revenus fonciers, il en ressort que l'acquisition en nue-propiété demeure également nettement plus rentable.

		Acquisition en pleine propriété "CLASSIQUE"	Acquisition en pleine propriété "SCELLIER"	Acquisition en Nue-Propriété
	PRIX D'ACQUISITION (frais d'acte inclus)	275 418 €	275 418 €	165 230 €
TRESORERIE	Loyers bruts indexés	178 439 €	148 104 €	- €
	Remboursement d'emprunt (in fine)	- 421 519 €	- 421 519 €	- 244 827 €
	Gestion, entretien, travaux, taxes, assurances	- 31 905 €	- 28 870 €	- €
	Impôt sur le revenu (TMI 45 %)	35 790 €	86 920 €	72 156 €
	ISF (TMI 0,75 %)	- 2 534 €	- 2 918 €	38 169 €
	Débours net total de l'acquéreur sur 15 ans	- 241 729 €	- 218 283 €	- 134 502 €
RESULTATS	VALEUR A TERME DU PATRIMOINE	316 600 €	316 600 €	316 600 €
	PLUS-VALUE A TERME	41 182 €	41 182 €	151 370 €
	Gain net en pourcentage de l'investissement	27%	36%	110%

En conclusion, l'acquisition d'un bien en nue-propiété permet d'optimiser l'acquisition immobilière, qui plus est à l'abri de tout souci de gestion et des futures hausses d'impôt. Plusieurs programmes en nue propriété dont l'usufruit est confié à des bailleurs sociaux sont actuellement en cours de commercialisation sur **LILLE** (59), **DINARD** (35), **ROUEN** (76) **SUCY EN BRIE** (94), **NANCY** (54), **GEX** (01), **LA ROCHELLE** (17)... N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations.

Panorama des marchés financiers

Données arrêtées au 28 septembre 2012

<i>Marchés des Actions</i>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	3 354,82	-1,71%	6,17%	-11,61%	-41,31%
PARIS (CAC Mid&Small)	6 433,38	2,74%	13,82%	3,68%	-22,29%
PARIS (CAC All-Tradable)	2 528,44	-0,96%	7,85%	-6,79%	-37,60%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 518,19	3,17%	8,70%	-12,34%	-42,53%
NEW YORK (Dow Jones)	13 437,13	2,65%	9,98%	38,35%	-3,30%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	3 116,23	1,61%	19,62%	46,82%	15,35%
FRANCFORT (Dax Xetra)	7 216,15	3,52%	22,34%	27,15%	-8,21%
LONDRES (FTSE 100)	5 742,07	0,54%	3,05%	11,85%	-11,18%
TOKYO (Nikkei 225)	8 870,16	0,34%	4,91%	-12,46%	-47,16%
MONDE (Msci World) en Euros	110,74	0,85%	11,71%	31,16%	-11,02%

<i>Taux d'intérêt</i>	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,10%	0,11%	0,29%	2,02%	3,01%
ETATS-UNIS	0,17%	0,36%	0,41%	1,49%	2,36%
ROYAUME-UNI	0,38%	0,60%	0,25%	1,53%	2,65%
JAPON	0,03%	0,10%	0,54%	0,77%	1,75%

<i>Or et Devises</i>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	43 610 €	3,07%	10,71%	95,65%	161,45%
NAPOLEON	268,10 €	3,08%	5,59%	95,12%	179,27%
EURO / DOLLAR	\$ 1,2850	2,15%	-0,69%	-12,24%	-9,37%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,7955	0,34%	-4,76%	-12,52%	14,16%
EURO / 100 YENS	¥ 100,08	1,62%	-0,12%	-23,64%	-38,81%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2083	0,61%	0,44%	-19,86%	-27,22%

Chiffres clés de l'économie française

Données arrêtées au 28 septembre 2012

BUDGET 2012	276,1 milliards d'euros (dt déficit = 81,1 mds)
PIB 2011	1 996,6 milliards d'euros
DETTE PUBLIQUE	1 832,6 milliards d'euros soit 91 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,00 % au 2ème trimestre 2012
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 031 euros par mois à compter du 01/01/2012
SMIC	9,40 euros à compter du 01/07/2012
INDICE DES PRIX	+ 2,10 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 5,68 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 2,20 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,70 % de la population active

2, Avenue de Flandre 59700 MARCQ-EN-BAROEUL - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 €-R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311. Société de courtage d'assurance N° ORIAS 07 005 844.

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Code des assurances.

Transactions sur immeubles et fonds de commerce. Carte professionnelle N° 2032 T (préfecture de Lille)

Carte de démarchage financière N° 2050880203VB. Conseiller en Investissement Financier N° E001631-ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF.