

La nue-propriété : les bénéfices du statut



Crédits photos : Freepik

Si vous envisagez d'investir dans l'immobilier, la nue-propriété peut être une option intéressante. Avant de vous lancer dans ce type d'opération, il est nécessaire de connaître toutes les caractéristiques du statut, ses avantages et inconvénients.

Nue-propriété : définition

Être nu-proprétaire signifie que vous possédez un bien immobilier sans avoir le droit d'en jouir ou d'en disposer. Le logement vous appartient et vous pouvez le vendre. En revanche, vous ne pouvez pas y habiter ou profiter de revenus comme des loyers. Le droit d'usage et de jouissance est réservé à l'usufruitier pour une période définie. Entre 10 et 20 ans si vous achetez par le biais d'un professionnel de la nue-propriété. Dans le cadre d'une vente en viager, la durée peut s'étendre jusqu'au décès de l'usufruitier. À la fin du cycle, le nu-proprétaire va récupérer la pleine propriété du logement. En d'autres termes, il va pouvoir y habiter ou le mettre en location.

À savoir, la nue-propriété est une solution fréquente pour transmettre du patrimoine à ses enfants. Dans le cadre d'une donation ou d'une succession, le parent donne la nue-propriété de son bien immobilier à ses héritiers tout en continuant d'y habiter jusqu'à son décès.

Devenir nu-propriétaire : un statut attractif et mal connu

Des avantages attractifs

- **Un prix d'achat réduit** par rapport à celui de la pleine propriété. En effet, la décote peut aller de 30 à 50 % sur le prix d'acquisition. En contrepartie, le nu-propriétaire n'y réside pas ou ne perçoit pas les loyers et laisse sa place à l'usufruitier.
- **Une fiscalité intéressante** : le nu-propriétaire ne sera pas imposable sur les revenus fonciers, contrairement à l'usufruitier qui peut recevoir des loyers. Par ailleurs, il pourra profiter de réductions fiscales pour certaines charges, les frais d'administrations du bien ou encore les grosses réparations.
- **Une gestion simplifiée** : l'usufruitier prend en charge les travaux d'entretien sur les parties privatives ou communes. En revanche, le nu-propriétaire devra s'occuper des réfections plus importantes en lien avec le gros œuvre et listées dans l'article 606 du Code civil (voûtes, poutres, couvertures, etc.).
- **Une transmission de patrimoine facilitée** : un parent pourra transmettre son bien à ses enfants par la nue-propriété afin de réduire les droits de succession.
- **Un placement sur le long terme** : c'est en effet une solution pour placer vos économies dans l'immobilier. Vous profitez d'un prix d'acquisition plus bas que le marché et vous percevrez des revenus à la fin de la période de l'usufruit.
- **Un statut qui relève du droit commun** : les articles du Code civil dédiés au fonctionnement de la nue-propriété datent de la rédaction de ce corpus en 1804 et n'ont pratiquement pas changé depuis ! C'est dire si le statut est stable, comparé aux autres dispositifs fiscaux immobiliers qui peuvent être remis en cause à chaque vote de loi de finance...

Des points à maîtriser

- **L'absence de jouissance** : le nu-propiétaire ne dispose pas du bien donc ne peut pas percevoir de revenus pendant toute la période d'usufruit à la différence d'un investissement locatif classique. En conséquence, vous ne pouvez pas compter sur les loyers pour rembourser votre crédit immobilier.
- **Une liquidité réduite** : il est plus difficile de revendre en nue qu'en pleine propriété, car il y a moins d'acheteurs potentiels.
- **Placement sur le long terme** : la phase de démembrement se situe entre 10 et 20 ans. Dans le cadre d'une succession, elle peut être beaucoup plus allongée.
- **Les risques liés à l'usufruitier** : en cas de faillite de l'usufruitier, le bien peut être saisi par les créanciers et le nu-propiétaire peut perdre ses droits dessus. En cas de décès de ce dernier, le bien reviendra à ses héritiers, ce qui peut entraîner des désaccords et des problèmes dans sa gestion. De plus, si l'usufruitier décède très prématurément, il y aura potentiellement un impact sur la valeur de la nue-propiété.
- **Des règles juridiques complexes** : l'achat en nue-propiété implique deux personnes distinctes avec des obligations. Ainsi, l'opération nécessite souvent d'être encadrée par un notaire, un fiscaliste, un gestionnaire de patrimoine ou encore un avocat. Dans le cas d'une acquisition suite à l'intervention d'un opérateur, le contrat de nue-propiété a été préalablement négocié, ce qui vous allège de cette contrainte.
- **Des coûts à assumer** : le nu-propiétaire devra payer les factures liées à l'achat, comme les frais de notaire, les éventuels travaux de gros œuvre ainsi que les frais de gestion s'il passe par les services d'un professionnel. Dans le cas cependant d'une opération de démembrement, le contrat d'usufruit intègre la plupart des travaux prévus et une remise en état du logement à la fin de la convention. Le nu-propiétaire est ainsi déchargé au maximum des frais liés à son bien tant que l'usufruitier en a la jouissance.

La fiscalité en cas de nue-propiété

En matière de fiscalité, le statut de nue-propiété offre de nombreux privilèges :

- L'acheteur en nue-propiété n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). C'est l'usufruitier qui a l'obligation de déclarer la valeur du bien en pleine propriété.
- Concernant l'impôt sur les revenus fonciers, le nu-propiétaire ne perçoit pas de loyers. Il n'est donc pas assujéti à l'impôt sur les revenus fonciers, ni à la contribution sociale généralisée (CSG) ou la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS).
- Le nu-propiétaire n'est pas redevable de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation.
- En cas de transmission de patrimoine à des héritiers, les droits de donation sont réduits. Ces derniers sont évalués par rapport à la valeur du bien en nue-propiété qui est moindre qu'une pleine propriété.
- En revanche, en cas de revente, le nu-propiétaire sera imposable sur la plus-value, tout comme une commercialisation classique en pleine propriété.

Dans le cadre d'une nue-propiété, les solutions fiscales vont différer selon les situations et la réglementation en vigueur. Un professionnel du domaine comme Ikory saura vous accompagner pour fixer les meilleures options en fonction de vos objectifs.