

DOSSIER

# Pleine propriété ou démembrement ?

Ces deux stratégies d'investissement en parts de SCPI répondent à des objectifs très différents et ne vous font pas courir les mêmes risques

**V**ous envisagez d'acheter des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) pour vous constituer un patrimoine à long terme ? Ce placement investit dans l'immobilier tertiaire (bureaux, murs de commerces, hôtels...) et sa gestion est assurée par des professionnels. Explications.

Si vous disposez que de quelques années pour vous constituer un patrimoine en pierre-papier, il sera difficile d'investir un montant assez important pour générer de larges revenus complémentaires. Dans ce cas, plutôt que d'acheter des parts en pleine propriété, optez pour une acquisition en démembrement temporaire. Cela signifie que « la société de gestion cède pendant une durée, fixée dès le départ, la nue-propriété, c'est-à-dire la possession des parts sans le droit de jouissance, à une personne, et l'usufruit, qui correspond à la perception des revenus, à une autre », explique Jérémie Schorr, directeur commercial chez Primaliance. La majorité des investisseurs opte pour des durées de cinq à douze ans.

**Profiter de la décote**

Pendant toute l'opération, le nu-propiétaire n'encaisse aucun loyer. En contrepartie, il achète ses parts moins cher. « La décote dépend d'une clé de démembrement, variable selon les sociétés de gestion et le profil de rendement de la SCPI », précise Nicolas Van Den Hende, directeur de l'épargne chez Sofidy. Entrent en jeu la qualité du patrimoine immobilier détenu, celle du gérant et la régularité des performances. Mais plus le démembrement dure longtemps et plus la SCPI

distribue des revenus élevés, plus la décote est forte et vice versa.

En moyenne, pour un démembrement de cinq ans, un nu-propiétaire peut acheter des parts avec une ristourne qui oscille autour de 20 % – pour quinze ans, elle atteint souvent 40 %. En face du nu-propiétaire, l'usufruitier investit également un capital moindre – dans les deux exemples précédents, respectivement 80 % et 60 % du prix de la part – et touche tous les revenus avec un rendement souvent supérieur à 4,5 %. Au terme du démembrement, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire récupère la pleine propriété de ses parts sans payer aucun frais.

**Un complément pour la retraite**

Un achat de parts de SCPI en nue-propriété temporaire est donc une bonne solution pour un particulier qui veut se garantir des revenus différés. « Ce type d'investissement est vivement conseillé pour les personnes qui craignent une chute de leurs revenus au moment de leur retraite », souligne Jérémie Schorr. Mais également pour les pensionnés qui anticipent un besoin de revenus complémentaires encore plus important lors de leur entrée dans le quatrième âge.

Il présente enfin un net intérêt fiscal, notamment pour les contribuables les plus taxés. En effet, « comme c'est l'usufruitier qui perçoit les revenus pendant la durée du démembrement, la fiscalité du nu-propiétaire reste inchangée pendant l'opération », note Sonia Fendler, présidente d'Altixia REIM. Le nu-propiétaire ne paie pas plus d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux et sa base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière n'augmente

pas non plus : c'est l'usufruitier qui reste redevable de cet impôt. Et en programmant l'extinction du contrat avec le moment où les revenus chutent, l'impact fiscal des revenus versés par les SCPI est faible.

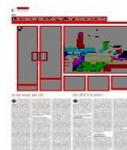
Pour l'usufruitier, le démembrement temporaire permet de s'assurer des revenus complémentaires pendant une période donnée, « ce qui est utile, par exemple, pour des parents qui veulent financer les études d'un enfant », assure Sonia Fendler. Il est aussi tentant pour un chef d'entreprise qui cherche à placer la trésorerie excédentaire de sa société pour quelques années, tout en profitant d'un rendement largement supérieur à celui des fonds monétaires. Enfin, un usufruit temporaire doit également être considéré par un profil d'investisseurs : ceux qui ont réalisé une opération immobilière ayant généré un très gros déficit foncier, impossible à imputer en intégralité sur leurs revenus fonciers.

Attention, un achat en démembrement temporaire n'est pas destiné à tous les épargnants. Ceux qui optent pour la nue-propriété doivent être certains de pouvoir se passer de revenus et de rendement pendant toute l'opération. Car la liquidité de parts démembrées est quasi nulle et il est très difficile de vendre la nue-propriété temporaire de parts de SCPI avant le terme du contrat. Il s'agit bien d'un placement de diversification, et il ne faut surtout pas y placer toute son épargne. Pour l'usufruitier, l'écueil est d'avoir mal calibré la durée de l'opération et de se retrouver à son terme sans aucun capital et sans source de revenus complémentaires.

Enfin, dans tous les cas, il ne faut pas sous-estimer les frais d'entrée élevés de ce placement, 10 % en moyenne, et les intégrer aux calculs de rendement. Car leur montant pèse, surtout pour un horizon de placement court. ■

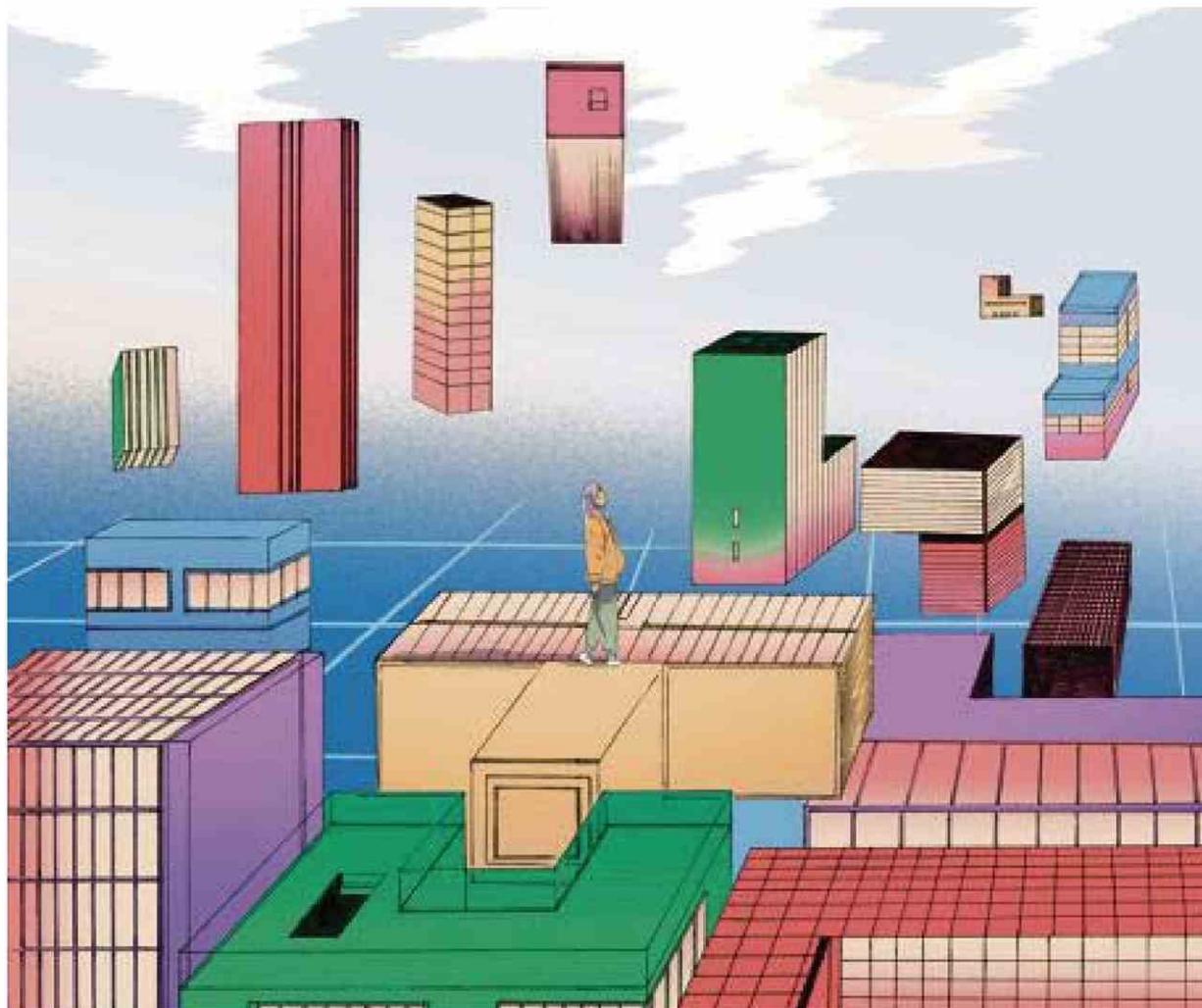
MARIE PELLEFIGUE





► 14 février 2023 - N°24295 - Argent

**Attention aux  
frais d'entrée  
élevés de ce  
placement,  
10 % en moyenne**



XAVIER LISSILLOUR

