

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PARTS DE SCPI PAR LA CNCEF



Le démembrement est un acte juridique consistant à séparer la propriété d'un bien en deux parties : la nue-propriété (la possession du bien), et l'usufruit (le droit de jouir du bien, pour un bien immobilier : le droit de l'habiter ou d'en percevoir les loyers).

Le démembrement peut être temporaire. Il est alors conclu pour un nombre d'années convenu à l'avance, au terme desquelles l'usufruit s'éteint et le nu-proprétaire retrouve la pleine propriété du bien.

Appliqué aux SCPI, le démembrement temporaire est particulièrement pertinent dans le cadre de la préparation de la retraite : c'est l'objet de ce décryptage.

• Quel intérêt pour le nu-proprétaire ?

L'acheteur de SCPI en nue-propriété est typiquement une personne disposant d'un capital à investir, souhaitant percevoir des revenus complémentaires dans le futur, sans pour autant avoir besoin de revenus immédiats.

L'achat de SCPI en nue-propriété répond à cette problématique : l'achat est réalisé dès aujourd'hui, mais la perception des revenus ne démarre qu'au terme du démembrement.

En contrepartie de cet abandon des loyers pendant un certain nombre d'années, l'acheteur bénéficie d'une décote à l'achat, plus ou moins importante selon le nombre d'années du démembrement.

Cette décote peut être mise à profit pour démultiplier les revenus au terme du démembrement : avec la même somme, l'acquéreur peut acheter plus de parts et donc bénéficier de davantage de loyers futurs qu'avec un achat fait en pleine propriété.

Fiscalement, le nu-proprétaire bénéficie d'avantages importants :

1. Pendant la période de démembrement, aucun revenu n'est perçu, donc aucun impôt sur les loyers n'est dû. Pour être exact, signalons que le nu-proprétaire peut toucher certains revenus qui lui reviennent, comme la distribution de plus-values exceptionnelles lors de la cession de biens par la SCPI. Néanmoins, ces versements sont généralement anecdotiques ;
2. La nue-proprété de SCPI n'intègre pas l'assiette de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) : c'est l'usufruitier qui l'intègre dans son patrimoine, en vertu de l'article 968 du CGI (« *Les actifs taxables à l'IFI grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété* ») ;
3. Enfin, pour le nu-proprétaire, le prix de revient reconnu par l'administration fiscale est celui de la pleine propriété.

Voici un exemple qui illustre toute la portée de ce dernier avantage. Un investisseur achète aujourd'hui la nue-proprété d'une part de SCPI de valeur 1000 € avec une décote de 30 % : il débourse aujourd'hui 700 €. Au terme du remembrement, s'il revend sa part à 1000 €, il ne paiera aucun impôt, malgré une plus-value financière de 300 €. Par le même principe, l'impôt sur une éventuelle future plus-value est allégé (une cession à 1050 € ne sera imposée que sur 50 €, alors que la plus-value réelle s'élèvera à 350 €).

Ainsi, la disparition progressive de la décote fournit un rendement implicite du simple fait du passage du temps, et ce rendement n'est pas imposé.

Pour ces raisons, l'achat de nue-proprété est parfaitement adapté aux contribuables encore en activité, soumis à une forte pression fiscale, et souhaitant obtenir des revenus complémentaires à la retraite.

- **Quel intérêt pour l'usufruitier ?**

Compte tenu des nombreux avantages pour le nu-proprétaire, il est naturel de s'interroger sur les motivations de l'usufruitier !

Qui aurait intérêt à payer un montant proche de la somme des loyers futurs, pour se les voir restituer petit à petit de façon imposable ?

En pratique, les usufruitiers sont souvent des personnes morales soumises à l'IS qui ont la possibilité de considérer l'achat d'usufruit comme un investissement amortissable, tant comptablement que fiscalement. En déboursant 30 % pour acquérir 10 ans de loyers, un usufruitier pourra par exemple déduire 3 % chaque année, ce qui allègera la charge fiscale.

Ainsi, aux yeux de l'usufruitier, l'achat de SCPI démembrées revient à un placement de trésorerie :

- dont la durée est connue à l'avance,
- dont la rémunération est égale au différentiel entre les loyers perçus et l'amortissement,
- avec une indexation sur les loyers.

L'usufruit peut aussi, plus marginalement, présenter un intérêt pour des personnes physiques disposant de déficits fonciers.

• **Comment souscrire des parts de SCPI en démembrement temporaire ?**

La décision se prend au moment de la souscription : il suffit d'indiquer à son intermédiaire financier son souhait de souscrire en démembrement. L'opération n'entraîne pas de frais supplémentaires.

En pratique, c'est la société de gestion qui organise les mariages entre futurs nu-proprétaires et futurs usufruitiers. Le démembrement de SCPI se pratique généralement sur des durées comprises entre 3 et 25 ans, la majorité des transactions se situant entre 10 et 15 ans.

Avant de souscrire, il est important de se renseigner sur les clés de répartition, qui déterminent la ventilation du coût d'acquisition entre nu-proprétaire et usufruitier. Ces clés sont déterminées par la société de gestion. Elles dépendent de la durée du démembrement, et sont propres à chaque SCPI. Un ordre de grandeur typique est de 20 % à 5 ans et 30 % à 10 ans.

Une fois que la société de gestion a trouvé les deux parties de ce mariage de raison, elle réalise une souscription conjointe et transmet à chaque partie un certificat attestant sa part de propriété.

Au terme du démembrement, le remembrement est automatique. La société de gestion cesse de verser les revenus à l'usufruitier et les redirige vers le nu-proprétaire, désormais devenu détenteur de la pleine propriété.

Le démembrement de SCPI est donc une opération particulièrement adaptée pour la préparation de la retraite du fait du décalage temporel entre la souscription et la perception des revenus.

C'est une alternative à la souscription à crédit, adaptée pour les contribuables préférant mobiliser leur épargne existante que leur capacité d'emprunt.

N'hésitez pas à consulter un conseiller financier adhérent de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers sur l'annuaire : <https://www.cncef.org/annuaire/>

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**