



## FOCUS SUR LA NUE-PROPRIETE

La fiscalité des SCPI est celle des revenus fonciers pour les loyers et des plus-values immobilières lors de la cession. Le fait que les SCPI distribuent des revenus après leur souscription engendre des frottements fiscaux qui diminuent la rentabilité de l'investissement.

Il est cependant possible de différer la date de versements de premiers revenus en acquérant la seule nue-propiété des parts de SCPI. **Cette acquisition se fait à titre gratuit.**

S'il est à noter que le marché de la nue-propiété de part de SCPI est nettement moins liquide que celui de la pleine propriété, l'acquisition de la seule nue-propiété permet d'activer un triple levier :

### DECOTE SUR LE PRIX D'ACQUISITION DES PARTS.

L'acquisition de la seule nue-propiété permet **d'obtenir un rabais de 20%** sur le prix des parts, en contrepartie de la non perception de revenus **les cinq premières années.**

A l'issue de cette période, les parts de SCPI ne sont plus démembrées et l'usufruit vient rejoindre la nue-propiété. Cette réunion de la pleine propriété se fait **sans frais ni impôts** (article 1133 du Code

Général des Impôts) pour le nu-propiétaire qui devient plein propriétaire. L'associé de la SCPI commence alors à percevoir les loyers.

### Exemple :

Acquisition le 01/01/2005 de la nue-propiété sur 5 ans de parts de SCPI, dont le prix de souscription est de 100. Compte tenu de la décote de 20%, l'investissement du nu-propiétaire est de 80.

Le 01/01/2010, l'usufruit rejoint la nue-propiété. A cette date et toutes choses égales par ailleurs :

- le prix de souscription des parts de SCPI dont l'usufruit vient de rejoindre la nue-propiété est de 100.

- L'investissement initial étant de 80, le gain de l'opération est de 20, soit **+ 25%, ou 4,5% par an.**

En cas de progression du marché de l'immobilier sur cette période, **le nu-propiétaire bénéficiera de cette plus-value.** Ainsi, si le prix de souscription des parts de la SCPI est revalorisé de 1,5% par an, le taux de rendement de l'opération passera de 4,5 à 6% par an.

### OPTIMISATION FISCALE DE L'IMPOT SUR LE REVENU

Au cours de la période de démembrement de la propriété des parts de SCPI, les loyers sont fiscalisés entre les mains de l'usufruitier, le nu-propiétaire étant totalement exonéré.

Enfin, le Bulletin Officiel des Impôts (BOI) 8 M-1-05 n° 135 du 4/08/2005, p 33 n° 14, stipule qu' « il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable [...], la valeur de la pleine propriété, à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant. » Le gain réalisé lors de la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété (20 dans l'exemple ci-dessus) n'est donc pas taxé.

En revanche, la plus-value liée à la revalorisation des parts de SCPI (1,5% par an dans l'exemple ci-dessus) sera taxée comme une plus-value immobilière.





## **OPTIMISATION FISCALE DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE**

L'IFI est due par le seul usufruitier. En conséquence, les capitaux investis dans l'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI n'entrent plus dans l'assiette du patrimoine taxable à l'IFI, d'où une réduction de cet impôt.

Cette exonération d'ISF dure tant que l'usufruit n'aura pas rejoint la nue-propiété. Après cette date, la valeur des parts de SCPI entre dans l'assiette du patrimoine taxable.

