

NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS DE SCPI

LE PRINCIPE

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des organismes de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié pour le compte des associés.

L'acquisition de parts de SCPI est en général réalisée en pleine propriété, mais il est possible que celle-ci ne porte que sur la nue-propiété, une autre personne physique ou morale détenant l'usufruit pour une durée temporaire.

Les SCPI de rendement détiennent un patrimoine essentiellement composé d'immeubles (bureaux, entrepôts, boutiques, établissements du secteur social, éducatif, ou de la santé ...) dont les revenus locatifs sont généralement supérieurs à ceux de l'immobilier résidentiel. Leur principal objectif est la distribution de revenus réguliers à leurs associés. De plus, la mutualisation du parc immobilier ainsi que la diversification géographique et sectorielle limitent les aléas locatifs et assurent une pérennité des loyers. Les SCPI étant soumises aux fluctuations du marché de l'immobilier, la souscription doit être envisagée dans une optique de placement à long terme.

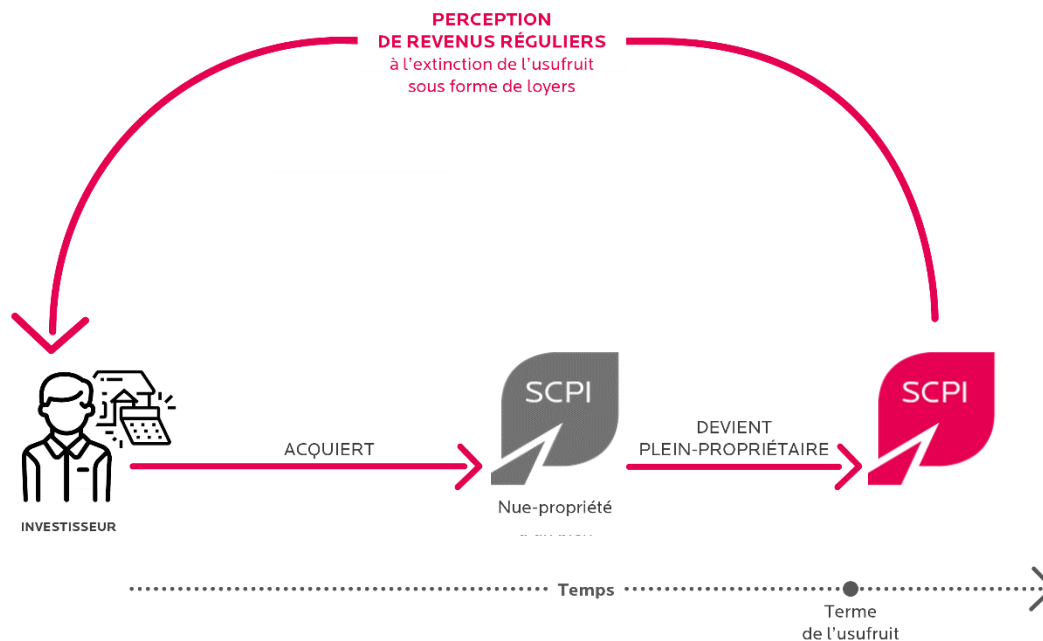
Le droit de propriété est un droit réel qui confère toutes les prérogatives possibles sur un bien. Ce droit peut faire l'objet d'un **démembrement**, c'est-à-dire d'une répartition des prérogatives en deux droits réels : l'usufruit et la nue-propiété. Ce **démembrement de propriété** trouve à s'appliquer sur les parts de SCPI.

Ainsi, la **valorisation des droits** est déterminée à partir du **barème économique de l'usufruit** (flux actualisé de revenus futurs). La valorisation de la nue-propiété résulte de la différence entre la valeur de pleine propriété et de l'usufruit. En général, lors de l'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI, le démembrement de propriété est constitué pour **une durée temporaire de 5 à 20 ans**.

Ainsi, le démembrement de propriété donne des prérogatives différentes pour les parties :

- **L'usufruitier** bénéficie de son droit à perception des revenus distribués par la SCPI. Il peut céder ou donner son droit sauf clause contraire figurant dans le contrat ou l'acte. Il supporte l'ensemble des impôts.
- Le **nu-propiétaire**, propriétaire en sommeil, doit laisser l'usufruitier percevoir les fruits et revenus de la SCPI. Son droit est cessible, transmissible et saisissable. Au terme **du démembrement, l'investisseur en nue-propiété devient plein propriétaire**, sans formalités et sans frais.

Cette acquisition présente plusieurs avantages et répond à des objectifs patrimoniaux particuliers.



Le nu-propriétaire de parts de SCPI

Les investisseurs souscrivent au capital de la SCPI et deviennent associés. Le nu-propriétaire de parts de SCPI bénéficie de prérogatives limitées. En effet, la répartition des pouvoirs politiques et des droits financiers est définie dans les statuts de la SCPI. Le nu-propriétaire ne perçoit aucune distribution de revenus dits « courants » pendant la période de démembrement. Les distributions provenant de revenus exceptionnels sont définies statutairement.

La société de gestion

La société de gestion est chargée de :

- d'investir les fonds en acquérant des immeubles,
- collecter les loyers et assurer la gestion locative,
- arbitrer et entretenir le parc immobilier pour le compte des associés.

Périodiquement (chaque trimestre), les loyers encaissés par la société de gestion sont :

- redistribués aux associés après paiement des frais et charges de gestion,
- ou réinvestis au sein de la société,
- ou placés en réserve.

À SAVOIR : horizon de placement minimum recommandé : 10 ans.

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide. La SCPI ne garantit pas la revente des parts qui nécessite l'existence d'une contrepartie. Les revenus potentiels versés dépendent des conditions de location des immeubles et du marché de l'immobilier. Il existe un risque de perte en capital lié à l'évolution du marché immobilier. Dans le cas de financement de SCPI à crédit, l'investisseur ne doit pas tenir compte des revenus potentiels de la SCPI ou de la revente des parts pour faire face à ses obligations de remboursement, ces derniers ayant un caractère aléatoire.

LES OBJECTIFS

CONSTITUTION DE CAPITAL

L'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI permet de se **constituer un patrimoine** dont le montant d'investissement est limité à la valeur du droit démembré. Au terme du démembrement, il est possible de conserver les parts ou de les revendre afin de **disposer d'un capital valorisé** en fonction de la pleine propriété.

RECHERCHE DE REVENUS

L'investissement en nue-propiété de parts de SCPI permet de **générer des revenus complémentaires futurs**, au jour de l'extinction de l'usufruit, afin de pallier la baisse des revenus notamment en cas de départ en retraite ou en cas de cessation d'activité.

En effet, au cours de la période de démembrement, le nu-propiétaire ne perçoit pas de revenus fonciers.

VALORISATION DE CAPITAL

L'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI est un moyen de **valoriser son capital** sur le long terme. Ce dispositif permet de diversifier son patrimoine tout en générant potentiellement, à terme, une plus-value.

En cas de cession des parts après la reconstitution de la pleine-propiété, **la date retenue pour le décompte** de la durée de détention **est la date d'acquisition de la nue-propiété**, et le **prix d'acquisition retenu** est la valeur en **pleine propriété**. La **valorisation des parts par reconstitution de la pleine propriété** ne constitue **pas une assiette taxable** aux plus-values immobilière des particuliers.

LA FISCALITÉ

FISCALITÉ SUR LES REVENUS

La détention de parts de **SCPI en nue-propiété** ne procure **aucun revenu foncier** durant toute la période de démembrement. Les **intérêts d'emprunt éventuellement payés au titre de l'acquisition** de la nue-propiété de parts de SCPI **ne sont pas déductibles des revenus fonciers existants**.

Au terme du démembrement, les résultats des SCPI sont imposables au nom des associés, au prorata des parts détenues dans le capital. Les détenteurs de parts sont donc soumis à l'impôt sur le revenu selon les règles des **revenus fonciers pour les loyers** et, éventuellement, **des revenus mobiliers lorsque la SCPI** perçoit des revenus au titre **du placement de ses disponibilités**. Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux.

FISCALITÉ SUR LES PLUS-VALUES

La plus-value de cession est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux.

Pour la détermination du prix d'acquisition, il conviendra de distinguer deux situations :

- si la **cession intervient après la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété**, il est admis de retenir la valeur de la **pleine propriété des parts** au jour de l'acquisition de la nue-propiété,
- si la **cession intervient avant la réunion de la pleine propriété**, la plus-value se calcule uniquement sur la **valeur de la nue-propiété** des parts.

La plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et le prix d'acquisition revalorisé des frais d'acquisition (honoraires de notaire, frais de timbre et de publicité foncière...) pour leur montant réel (en cas d'acquisition à titre onéreux) appliqué uniquement sur la valeur de la nue-propriété.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Abattement pour l'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux de 17,2 %
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

La plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013, une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

IMPOSITION DE LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les biens détenus en nue-propriété **n'entrent pas dans la base taxable au titre de l'IFI**. Seul l'usufruitier est soumis à l'IFI sur la valeur en pleine propriété du bien¹.

L'emprunt éventuellement souscrit pour acquérir la nue-propriété **n'est pas déductible de l'assiette taxable de l'IFI**.

DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT

En cas de donation ou succession, les parts objet de la transmission sont taxées aux droits de mutation à titre gratuit.

Les fiches techniques ne remplacent pas la documentation commerciale et contractuelle disponible auprès de votre conseiller et qui doit être consultée avant tout investissement. Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Primonial et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.

PRIMONIAL - Société par Actions Simplifiée au capital de 173 680 euros. 484 304 696 RCS Paris. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier, garantie par Zurich Insurance PLC, 112 avenue de Wagram 75017 Paris. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière N° 7400021119. Siège social : 6-8 rue du Général Foy - 75008 Paris.

¹ Art. 968 du CGI