

Démembrement de parts de SCPI

Publié le : 05/10/2017

Auteur : Olifan Group

Le démembrement de parts de SCPI de rendement dans une stratégie patrimoniale

Exemples d'application

- Usufruit acquis par une société d'exploitation soumise à l'IS
- Usufruit acquis par une SCI de nos partenaires

LA SCPI DE RENDEMENT : DEFINITION

Les investissements des SCPI (société civile de placement immobilier) de rendement s'effectuent essentiellement dans des locaux d'entreprises, de bureaux, d'entrepôts et des locaux commerciaux. Leur objectif principal est la distribution de revenus réguliers aux associés.

Souscrire à des parts de SCPI de rendement permet ainsi d'investir dans des immeubles difficiles d'accès en direct.

LA NUE-PROPRIETE : DEFINITION

La propriété se caractérise par l'addition de plusieurs droits : droit de jouir du bien (c'est-à-dire en user et en percevoir les revenus) + droit d'en disposer.

PLEINE PROPRIÉTÉ = USUFRUIT + NUE-PROPRIÉTÉ

EXEMPLE DE DUREE DE L'USUFRUIT : 10 ANS

Valeur de l'usufruit Temporaire=Valeur économique* négociée conventionnellement	Valeur économique de la nue-propriété=Valeur pleine propriété - valeur usufruit temporaire
---	--

* La ventilation est calculée selon la méthode de l'évaluation économique (valeur actuelle des revenus futurs) en prenant un taux de rendement de 4,5%/an (pour une période de 10 ans). Cette répartition est légèrement supérieure au barème fiscal de 23% utilisé avec la méthode fiscale (art 669 du CGI) afin de tenir compte de la spécificité du marché des SCPI.

ABSENCE DE SOUCI ET D'ALÉA LOCATIFS

Investissement maîtrisé

- Le nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer.
- En contrepartie, il évite :
- la **fiscalité** des revenus fonciers,
- les **aléas locatifs** (impayés, vacances),
- et **toutes les dépenses** (entretien, travaux de remise en état - pris en charge exclusivement et contractuellement par l'usufruitier).

INTÉRÊTS FINANCIERS

- **Investissement initial plus faible** par rapport à la valeur de l'immobilier
- Potentiel de **valorisation** de la pleine propriété
- **Rendement** amélioré

Valorisation de la nue-propriété

Hypothèses :

- Durée de l'usufruit temporaire : 10 ans
- Valeur de la nue-propriété lors de l'acquisition 65 %, valeur de l'usufruit 35 %

Valorisation de rendement

Hypothèses :

- Durée de l'usufruit temporaire : 10 ans
- Valeur de la nue-propriété lors de l'acquisition 65 %, valeur de l'usufruit 35 %
- Rendement initial (loyer) : 5 %

A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devient plein propriétaire et perçoit les loyers.

Rendements	
Si achat de la pleine propriété* 5 % Rapporté à 100 % du prix de vente (en pleine propriété)	Si achat en nue-propriété* 7,69 % Rapporté à 65 % du prix de vente (en nue-propriété)

* Sans revalorisation des loyers ou du prix de la part.

AVANTAGES FISCAUX PENDANT LA PÉRIODE D'INVESTISSEMENT

EN NUE-PROPRIÉTÉ

- **Pas d'assujettissement à l'IR** ni à la CSG-CRDS (toutefois les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles des autres revenus fonciers)
- **Pas de taxe foncière** (art. 1400 II du CGI)
- **Pas d'assujettissement à l'ISF des sommes investies** (art. 885 G du CGI)

ET POUR L'USUFRUIT

Pour pouvoir souscrire des parts en nue-propriété, encore faut-il trouver une personne souhaitant en acquérir l'**usufruit** !

Profils des usufruitiers :

- **Des particuliers peu imposés à la recherche de revenus complémentaires immédiats ou disposant d'un stock de déficits fonciers en report.**
- **Des sociétés souhaitant renforcer le rendement de leur trésorerie.**

EXEMPLES D'APPLICATION

USUFRUIT ACQUIS PAR UNE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION SOUMISE À L'IS

SCHÉMA ENVISAGÉ

INTERET FINANCIER POUR L'USUFRUITIER

- **Améliorer la rentabilité de sa trésorerie long terme**
- **Faculté d'amortir le droit d'usufruit temporaire**
- L'usufruit de part de SCPI est **un droit incorporel** inscrit au bilan dans la catégorie des **immobilisations incorporelles**.
- Sur le principe, l'usufruit temporaire d'une immobilisation incorporelle **peut s'amortir tant sur le plan fiscal que comptable**.
- **Amortissement linéaire obligatoire**(le plan comptable général n'autorise pas l'amortissement dégressif pour les immobilisations incorporelles de ce type).

L'administration fiscale a parfois refusé l'amortissement sur les éléments incorporels. Une décision du Tribunal Administratif de Paris a autorisé l'amortissement de l'usufruit temporaire **sous réserve que l'usufruit soit constitué dans l'intérêt**

économique de l'entreprise = perception réelle de flux, acquisition à un bon prix.

Acquisition de l'usufruit temporaire sur 5 ans pour 100.000 €

► **Valeur capitalisée* sur 5 ans ≈ 120.000 €** * Taux de rendement du fonds de trésorerie : 2% par an avant IS

PRÉCAUTIONS À PRENDRE

- Object social

⇒ Attention si l'objet social est limité.

- Cohérence avec la politique de trésorerie

⇒ Eviter le démembrement temporaire sur 10 ans.

- Convention réglementée

⇒ Attention selon la forme de la société, les conventions réglementées doivent soit être indiquées a posteriori dans le rapport de gestion annuel présenté à l'AGO, soit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Abus de bien social / Abus de confiance / Acte anormal de gestion

⇒ Attention si le prix payé pour acquérir l'usufruit ou si la rentabilité versée sont délirantes.

- Répercussion ISF

⇒ Les actifs non affectés à l'activité de l'entreprise sont taxés à l'ISF. Attention à la proportion de la trésorerie utilisée pour acquérir l'usufruit de parts de SCPI.

USUFRUIT ACQUIS PAR UNE SCI DE NOS PARTENAIRES

POURQUOI UNE SCI DE PARTENAIRES ?

Trouver l'acquéreur de parts en usufruit n'est pas toujours simple.

- Peu de personnes physiques intéressées avec l'alourdissement constant de la fiscalité sur les revenus fonciers.
- La mise en relation « nu-propiétaire/usufruitier » n'est pas réellement organisée.
- Limitation des investissements par les personnes morales.

⇒ **Les SCI de nos partenaires peuvent se porter acquéreur.**

- Pour l'usufruit des SCPI.
- Pour des durées de **5 ans** ou de **10 ans**.
- Pour des clés de répartition déterminées par les SCI de partenaires

[Par Olifan Group](#)

Découvrez notre offre SCPI

[NOUS CONTACTER](#)