

Sérénides

Des maisons « **faciles à vivre** » en milieu rural,
proposées en
démembrement temporaire de propriété !



Présentation – sept 2012

Définition du démembrement de propriété

- Mécanisme juridique régi par le Code Civil par lequel le droit de propriété est séparé, pour une durée donnée, en deux éléments constitutifs :
 - La nue-propriété
 - L'usufruit
- La période du démembrement définit, selon un barème fiscal, la répartition entre ces deux éléments : la valeur de l'usufruit correspond à 23 % de la pleine propriété, par tranche indivisible de 10 ans.

Nos études nous ont amenées à proposer un démembrement sur une période de 15 ans, et la valorisation de cette répartition est donc la suivante :

- Nue-propriété = 54 %**
- Usufruit = 46 %**

La nue-propriété = ABUSUS

- Durée moyenne : 15 ans
- Pas de taxe foncière pendant 15 ans
- Bien non soumis à l'ISF
- Absence de problème de gestion locative
- Déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers
- Aucune prise en charge des travaux de réparation / entretien

L'usufruitier = USUS FRUCTUS

- Perception des loyers
- taxe foncière à payer
- dépenses d'entretien du logement



Répartition fiscale des taux d'acquisition

Barème fiscal : Quand l'usufruit n'est pas viager, mais fixé pour une durée déterminée, sa valeur fiscale est de 23 % de la valeur du bien par période indivisible de 10 ans.

- Nu-propiétaire = 54 %
- Usufruitier = 46 %

Mais le calcul sur la base de l'usufruit économique permet la ventilation généralement appliquée de :

- **Nu propriétaire = 60 %**
- **Organisme social = 40 %**

Quels particuliers peuvent être intéressés par l'achat en nue-propriété ?

Des personnes disposant d'une trésorerie à placer ou souhaitant faire
une acquisition patrimoniale :

- sans besoin de revenus locatifs immédiats
- sans soucis de gestion locative,
- désireux de se constituer des revenus complémentaires (à la retraite notamment...)
- Et/ou sensibles à l'effort social en milieu rural envers les Seniors et personnes à mobilité réduite.

Qui peut être usufruitier ?

- **Des organismes sociaux ou communes**
 - Les taux de répartition peuvent être modulés à 60 % pour le nu-pro et 40 % pour l'usufruitier (= calcul économique) sur 15 ans.
- **Des particuliers**
 - pour investir dans l'usage d'une maison « à loyer bloqué » pendant 15 ans (financement personnel ou emprunt) et y vivre ou la louer au titre de bailleur si besoin.
 - Calcul du coût d'usufruit : application d'une décote de 2 % par an sur le prix de vente : exemple : 40 % sur 15 ans mais 34 % sur 12 ans

Intérêt spécifique du P.L.S. (Prêt Locatif Social) dans le cadre d'un démembrement

– Pour l'usufruitier (exemple d'une commune) :

- répondre à la demande locative des seniors en milieu rural,
- bénéficier de l'achat en TVA à 7 %
- ne pas payer de taxe foncière pendant toute la durée du prêt
- pouvoir proposer des loyers encore plus économiques,
- constituer une provision pour réhabiliter le logement au terme des 15 ans

– Pour le nu-propiétaire :

(particulier hautement fiscalisé ou pas, contrairement aux investisseurs en loi Malraux ou déficit foncier) :

- Bénéficie également de la TVA à 7 % (- 12,6 % sur le prix de vente initial)

Les règles de base du Prêt Locatif Social

Avantages

- Economie de TVA de 12,6 % sur le prix total (19,6 % à 7 %)
- Loyers sécurisés (plafonds au dessus des loyers du marché).
- Pas de taxe foncière durant 15 ans.
- Revente potentielle au bout de 15 ans avec revalorisation de 0,5 % minimum sur le prix en TVA à 19,6 %.
- Emprunt de 50 % minimum en PLS à un taux indexé sur le livret A (actuel : 3,60 %)

Contraintes

- Location obligatoire durant 15 ans
- Pas de location aux ascendants ou descendants (communes non concernées...)
- Impôts déclarés sur revenus fonciers



Cas pratique :

Démembrement
entre un nu-propiétaire particulier
et un usufruitier social
bénéficiant d'un prêt PLS

Exemple : Achat d'une maison
« Sérénides » à Moncontour (86)

1. exemple d'achat de la nue-propiété avec PLS par un particulier à Moncontour

Calcul de la nue-propiété en TVA à 7 %	
prix de vente « catalogue » (TVA 19,6 %) d'une « Sérénides » de Moncontour	148 500 €
prix de vente PLS en pleine propriété (TVA 7 %) (148 500 € / 1,196 x 1,07)	132 855 €
Prix de la nue-propiété : 60 %	79 713 €
Emprunt sur 15 ans à 4 %	
79713 € + frais (3%)	82 105 €
Remboursement mensuel (avec possibilité de déduction des intérêts d'emprunt)	607 €

2. exemple d'achat d'usufruit avec et sans PLS par la commune de Moncontour

	Prêt Locatif Social	Emprunt classique
Prix TVA 19,6 % du pavillon	148 500 €	148 500 €
Prix HT	124 164 €	124 164 €
Prix TVA 7 %	132 855 €	/
Achat de l'usufruit : soit 40 % de la valeur totale du bien TTC	53 142 €	59 400 €
Frais notariés 3 %	1 594 €	1 782 €
TOTAL EMPRUNTE	54 736 €	61 182 €
Remboursement mensuels sur 15 ans à 4 % de taux d'intérêt*	399 €	452 €

	RESSOURCES LOCATIVES	
	plafonnés à 550 € en PLS	non plafonnés
Réglementation des loyers sur la commune prise en exemple		
Loyer marché local , appliqué au T3 neuf	500 €	500 €
Trésorerie mensuelle acquéreur**	+ 101 €	+ 48 €
Trésorerie annuelle **	1 212 €	576 €
Au terme des 15 ans**	18 180 €	8 640 €

*PLS = Indexation du taux sur le livret A, taux à 3,60 % (Sept 2012) ; 50 % de l'emprunt minimum, 100 % maximum en P.L.S.

** (calculés sans les 1 % d'augmentations annuelles normalement applicables aux loyers)

A l'issue des 15 ans

- **Le nu – propriétaire**

Est pleinement propriétaire

- **L'usufruitier**

L'usufruit s'éteint

Plusieurs possibilités

- Il garde le bien pour y **habiter**
- Il **renouvelle le contrat de démembrement**
- Il **revend** le bien :
100 % du prix + revalorisation
exonération de la taxe sur la plus -
value

- Il **renouvelle la jouissance du bien**
- Il est **propriétaire** par l'achat du bien, a un prix convenu au contrat initial

Situation du locataire :

Il doit être informé de l'arrivée à l'échéance du démembrement et il lui sera proposé un renouvellement du bail ou à défaut son relogement.