

L'essentiel de l'Investissement en Usufruit de SCPI

Le démembrement de parts de SCPI permet de séparer, pour une durée déterminée, le droit de percevoir les revenus (l'usufruit) de la propriété future des parts (la nue-propriété). L'achat de l'usufruit temporaire, souvent méconnu, constitue une stratégie patrimoniale et fiscale à part entière, aussi bien pour un particulier que pour une entreprise.

Voyons le principe du démembrement de parts de SCPI, qui achète l'usufruit et pourquoi, la durée du démembrement et son barème de valorisation, la fiscalité de l'usufruitier particulier, la fiscalité de l'usufruitier personne morale, les avantages et inconvénients comparés à la pleine propriété et à la nue-propriété, comment acheter un usufruit de SCPI, les risques spécifiques, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE DU DÉMEMBREMENT DE PARTS DE SCPI

Une part de SCPI, comme tout bien, peut être démembrée entre un usufruitier (qui perçoit les revenus locatifs distribués par la SCPI pendant une durée fixée) et un nu-propriétaire (qui ne perçoit aucun revenu pendant cette période, mais récupère la pleine propriété de la part à l'échéance).

Une opération réalisée dès la souscription : De nombreuses sociétés de gestion de SCPI proposent directement, lors de la souscription, une option de démembrement temporaire, avec un nu-propriétaire et un usufruitier distincts qui se positionnent chacun sur leur quote-part de la part de SCPI.

QUI ACHÈTE L'USUFRUIT ET POURQUOI

Les entreprises à la recherche d'un placement de trésorerie optimisé : L'acquisition de l'usufruit temporaire permet à une société soumise à l'IS de percevoir l'intégralité des

revenus de la SCPI tout en amortissant fiscalement le prix payé pour cet usufruit, un mécanisme détaillé dans le guide consacré au placement de trésorerie d'entreprise.

Les particuliers en quête d'un complément de revenu sur une période définie : Un particulier peut également acquérir un usufruit temporaire de SCPI, par exemple pour financer les études de ses enfants sur une durée déterminée (10 à 15 ans), en bénéficiant d'un rendement facial élevé sur la période choisie.

Les investisseurs institutionnels : Compagnies d'assurance, caisses de retraite et autres investisseurs de long terme recherchent parfois l'usufruit temporaire de SCPI pour un rendement récurrent sur leur passif, sans chercher à conserver la valeur en capital du bien à terme.

LA DURÉE DU DÉMEMBREMENT ET LE BARÈME DE VALORISATION

Des durées généralement comprises entre 3 et 10 ans : Les opérations de démembrement de parts de SCPI portent le plus souvent sur des durées de 3, 5, 7 ou 10 ans, fixées contractuellement dès la souscription.

Une répartition de valeur qui dépend de la durée : Plus la durée de l'usufruit est longue, plus sa valeur (et donc son prix d'achat) est élevée par rapport à la pleine propriété : à titre indicatif, un usufruit de 5 ans représente souvent 20 à 25 % de la valeur de la part en pleine propriété, contre 35 à 45 % pour un usufruit de 10 ans, ces proportions variant selon les grilles propres à chaque société de gestion.

L'absence de valeur résiduelle au terme : À l'échéance convenue, l'usufruit s'éteint automatiquement et sans indemnité : l'usufruitier ne récupère rien du capital investi, celui-ci ayant vocation à être intégralement rémunéré par les revenus perçus pendant la période (et, pour une société, par l'économie d'impôt liée à l'amortissement).

LA FISCALITÉ DE L'USUFRUITIER PARTICULIER

L'imposition des revenus perçus : Les revenus distribués par la SCPI sont imposés chez l'usufruitier particulier dans la catégorie des revenus fonciers, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, plus les prélèvements sociaux, sans abattement particulier lié au démembrement lui-même.

L'assujettissement à l'IFI : Point de vigilance important : lorsque l'usufruit temporaire a été acquis à titre onéreux (par achat), l'usufruitier reste en principe redevable de l'impôt sur la Fortune Immobilière sur la valeur en pleine propriété du bien démembré, sans que le nu-propriétaire n'ait à le déclarer à son actif — une différence notable par rapport

à d'autres formes de démembrement issues d'une donation ou succession, qui peuvent bénéficier de règles de répartition différentes.

L'absence d'amortissement pour un particulier : Contrairement à une société soumise à l'IS, un particulier ne peut pas amortir fiscalement le prix payé pour l'usufruit temporaire : ce mécanisme d'optimisation reste réservé aux personnes morales (voir le guide dédié au placement de trésorerie d'entreprise).

LA FISCALITÉ DE L'USUFRUITIER PERSONNE MORALE

Pour une société à l'IS, l'acquisition de l'usufruit temporaire de parts de SCPI présente un intérêt fiscal spécifique, détaillé plus longuement dans le guide consacré au placement de trésorerie d'entreprise.

Le rappel du mécanisme : La valeur payée pour l'usufruit constitue un actif incorporel à durée de vie déterminée, amortissable linéairement sur la durée du démembrement, ce qui réduit le résultat imposable de la société en plus des revenus locatifs perçus intégralement pendant la période.

LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS COMPARÉS

L'usufruit temporaire : Rendement facial élevé pendant la période, mais absence totale de restitution de capital au terme ; adapté à un besoin de revenu sur une durée définie plutôt qu'à une logique de constitution de patrimoine.

La nue-propriété : Aucun revenu perçu pendant la période de démembrement, mais récupération automatique de la pleine propriété à l'échéance, sans fiscalité ; adaptée à une logique de capitalisation sans besoin de revenu immédiat (voir le guide consacré aux différentes façons d'investir dans l'immobilier).

La pleine propriété : Combine perception de revenus réguliers et détention du capital, sans les contraintes du démembrement, mais sans les avantages spécifiques (rendement facial élevé de l'usufruit, absence de fiscalité de la nue-propriété) que procure chacune des deux options démembrées.

UNE COMPARAISON CHIFFRÉE : USUFRUIT, NUE-PROPRIÉTÉ ET PLEINE PROPRIÉTÉ

Pour illustrer concrètement les différences, prenons une part de SCPI valorisée 10 000 € en pleine propriété, distribuant un rendement de 5 % par an, avec un démembrement proposé sur 10 ans (répartition usufruit 40 % / nue-propriété 60 % à titre d'exemple).

En pleine propriété : L'investisseur paie 10 000 € et perçoit environ 500 € de revenus par an pendant toute la durée de détention, tout en conservant la valeur en capital de la part.

En usufruit temporaire sur 10 ans : L'investisseur paie environ 4 000 € (40 % de la valeur) et perçoit l'intégralité des revenus, soit environ 500 € par an pendant 10 ans (à comparer aux 4 000 € investis, un rendement facial nettement supérieur), mais ne récupère rien au terme des 10 ans.

En nue-propriété sur 10 ans : L'investisseur paie environ 6 000 € (60 % de la valeur), ne perçoit aucun revenu pendant 10 ans, mais devient plein propriétaire de la part au terme, potentiellement revalorisée, sans fiscalité sur cette réunion de propriété.

LE MARCHÉ SECONDAIRE ET LA CESSION ANTICIPÉE DE L'USUFRUIT

Contrairement à des parts de SCPI en pleine propriété, la revente anticipée d'un usufruit temporaire avant son terme reste une opération peu courante et souvent complexe.

Une liquidité réduite : Peu d'acquéreurs sont intéressés par un usufruit résiduel sur une durée courte, ce qui peut rendre la cession anticipée difficile ou nécessiter une décote importante par rapport à la valeur théorique restante.

La fiscalité d'une cession anticipée : Si une cession de l'usufruit avant son terme est réalisée, la plus-value éventuelle est imposée selon le régime des plus-values applicable à la nature du cédant (particulier ou société), dans des conditions à examiner au cas par cas avec un professionnel.

L'USUFRUIT VIAGER, UNE AUTRE FORME DE DÉMEMBREMENT DE SCPI

À distinguer de l'usufruit temporaire acheté pour une durée fixe, l'usufruit viager résulte le plus souvent d'une donation de nue-propriété par un parent à ses enfants, le parent conservant l'usufruit sa vie durant plutôt que pour une durée déterminée à l'avance.

Une logique patrimoniale différente : Ce montage relève davantage d'une stratégie de transmission progressive du patrimoine familial (voir le guide consacré à la donation et

à la succession) que d'un placement de rendement à durée fixe comme l'usufruit temporaire acheté sur le marché.

COMMENT INTÉGRER L'USUFRUIT DE SCPI DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

Pour un besoin de revenu ponctuel et identifié : L'usufruit temporaire convient particulièrement à un besoin de revenu sur une durée connue à l'avance (financement des études d'un enfant, complément de revenu avant la retraite), plutôt qu'à un objectif de constitution de capital.

En complément d'une allocation patrimoniale diversifiée : Comme les autres classes d'actifs évoquées dans les guides de cette collection, l'usufruit de SCPI ne doit représenter qu'une fraction raisonnable du patrimoine global, cohérente avec l'horizon et l'objectif spécifique recherché par ce placement particulier.

L'USUFRUIT DE SCPI ET LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE

Comme pour un investissement en pleine propriété, le choix de la SCPI sous-jacente reste déterminant pour la qualité et la pérennité des revenus perçus pendant la durée du démembrement.

Vérifier la qualité du patrimoine sous-jacent : Une SCPI diversifiée sur plusieurs secteurs (bureaux, commerces, santé, logistique) et plusieurs zones géographiques réduit le risque qu'un choc sectoriel isolé n'affecte fortement le niveau des revenus distribués pendant la période d'usufruit.

L'historique de distribution de la SCPI : Examiner la régularité et la stabilité historique des revenus distribués par la SCPI constitue un indicateur important avant de s'engager sur un usufruit temporaire, dont le rendement dépend entièrement de ces distributions.

COMMENT ACHETER UN USUFRUIT DE SCPI

Auprès des sociétés de gestion proposant le démembrement : La plupart des grandes sociétés de gestion de SCPI proposent une option de souscription démembrée, avec des grilles de répartition usufruit/nue-propriété publiées et actualisées régulièrement selon la durée choisie.

Via un conseiller en gestion de patrimoine : Un accompagnement professionnel permet de vérifier l'adéquation entre la durée du démembrement choisie et l'objectif patrimonial ou fiscal recherché, ainsi que la qualité et la solidité du patrimoine immobilier détenu par la SCPI concernée.

LES RISQUES SPÉCIFIQUES DE L'USUFRUIT DE SCPI

Le risque sur le niveau des revenus distribués : Le rendement de l'usufruitier dépend directement du niveau des loyers distribués par la SCPI pendant toute la période : une baisse de la collecte, du taux d'occupation ou de la performance locative de la SCPI réduit d'autant le revenu perçu par l'usufruitier, sans possibilité de compensation par une plus-value en capital puisqu'il n'y a pas de restitution de capital au terme.

Le risque de marché immobilier sous-jacent : Bien que l'usufruitier ne soit pas directement concerné par la valeur de revente des parts à terme, la qualité et la pérennité du patrimoine immobilier de la SCPI restent déterminantes pour la stabilité des revenus locatifs perçus pendant la durée du démembrement.

L'absence totale de restitution en capital : Il convient de bien intégrer, avant tout engagement, que la totalité de la somme investie pour l'usufruit ne sera jamais restituée : ce placement doit être appréhendé comme un flux de revenus (et, pour une société, une économie d'impôt) sur une durée définie, non comme un placement en capital classique.

LES TERMES FRÉQUENTS

Usufruit temporaire : Droit de percevoir les revenus d'un bien pour une durée déterminée, sans en détenir la propriété future.

Nue-propriété : Droit de propriété d'un bien sans en percevoir les revenus, avec récupération de la pleine propriété au terme du démembrement.

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière, dû par l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété lorsque l'usufruit a été acquis à titre onéreux.

Amortissement de l'usufruit : Déduction fiscale linéaire, réservée aux personnes morales, de la valeur payée pour un usufruit temporaire sur sa durée.

Rendement facial : Taux de rendement apparent d'un placement rapporté au prix payé, particulièrement élevé pour un usufruit du fait de sa décote d'achat.