

LE DÉMEMBREMENT  
**CAS PRATIQUES**



GRESHAM

BANQUE PRIVÉE

WWW.GRESHAM.FR

•  
0 808 80 70 05

(appel gratuit depuis un fixe ou un mobile)

•  
20 rue de la Baume  
CS 10020  
75 383 Paris Cedex 08

•  
GRESHAM  
RCS Paris 338 746 464  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
SA au capital de 15 144 874 €

•  
GRESHAM Banque  
RCS Paris 341 911 576  
Établissement de Crédit n° 14.120  
SA au capital de 8 460 651 €

•  
Création graphique : Object in mirror

•  
Achévé de rédiger au 11/03/2016

# #1 PRÉPARER

## SA RETRAITE ET COMPENSER UNE FUTURE BAISSÉ DE REVENUS

**PROFIL**  
FORTEMENT IMPOSÉS  
(IRPP ET/OU ISF)

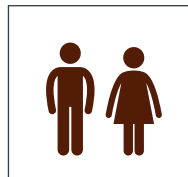
**BESOIN**  
REVENUS COMPLÉMENTAIRES  
POUR PALLIER UNE BAISSÉ  
DE SALAIRE AU MOMENT DU  
DÉPART À LA RETRAITE

**SOLUTION CONSEILLÉE**  
ACQUISITION DE  
LA NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS  
DE LA SCPI PRIMOPIERRE,  
L'USUFRUIT TEMPORAIRE  
ÉTANT ACQUIS PAR LA SCI  
PRIMONIAL CAPIMMO

Charlotte (52 ans) et Roland (56 ans) anticipent une baisse de revenus à la retraite. Ils sont fortement imposés à l'IRPP (tranche à 45%) et à l'Impôt sur la Fortune (tranche à 1%).

Charlotte et Roland veulent anticiper leur départ à la retraite. Ils cherchent un schéma pour se procurer des revenus complémentaires dans un horizon de 10 ans. Ils n'ont pas besoin de revenus immédiats et ne veulent pas alourdir leur fiscalité.

**NUE-PROPRIÉTÉ**



**USUFRUIT  
TEMPORAIRE**



## EN PRATIQUE

Charlotte et Roland souscrivent pour 195 000€ de parts en nue-proprété de la SCPI Primopierre, l'usufruit temporaire étant acquis pour une durée fixée à 10 ans par la SCI Primonial Capimmo. En contrepartie, le couple ne touche pas de revenus sur ce placement pendant 10 ans.

*La SCI Primonial Capimmo peut se constituer usufruitier temporaire sous réserve du respect des durées et des barèmes de valorisation de l'usufruit et de l'accord de Primonial REIM qui s'assure que la SCI dispose des disponibilités financières suffisantes.*



Valeur totale de l'investissement  
**300 000 €**

La valorisation de la nue-proprété est fixée à 65% du prix de la part.

- Nue-proprété (65%) + Usufruit (35%) = Pleine propriété (100%)
- 195 000 € + 105 000 € = 300 000 €



Valeur totale des parts de SCPI au bout de 10 ans  
**300 000 €**

Pendant la période de démembrement, Charlotte et Roland détiennent donc un investissement sans être imposés sur les revenus qu'il engendre et sans que ce patrimoine soit imposé à l'ISF.

Au terme de la période de démembrement, ils obtiennent la jouissance complète des parts puisque l'usufruitier renonce à tous ses droits sur cet investissement. La pleine propriété est reconstituée. Roland et Charlotte bénéficient alors de l'ensemble des revenus fonciers générés par ces parts qui viennent compléter leur retraite.

## AVANTAGES

- Extraction de la valeur des parts de l'assiette ISF
- Le nu-proprétaire ne perçoit aucun loyer. Il évite la fiscalité des revenus fonciers pendant la durée du démembrement
- Investissement initial plus faible par rapport à la valeur de la part en pleine propriété
- Potentiel de valorisation de la pleine propriété au terme du démembrement
- Perception de revenus complémentaires au moment de la retraite

## EN CHIFFRES

- Investissement initial : 195 000 €
- Économie d'ISF (pour une tranche marginale à 1%)  
= 1950 € x 10 ans = 19 500 €
- Valeur des parts de SCPI au bout de 10 ans : **300 000 €**  
(hypothèse d'un taux de revalorisation de 0%)
- Revenus annuels générés après remembrement (avant taxes et impôts) : **12 000 €** (taux de rendement locatif estimé, après remembrement, de 4%)

# #2 PRÉPARER

## SA RETRAITE ET SÉCURISER SON ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

### PROFIL

ACTIFS DE MOINS DE 50 ANS.  
PROPRIÉTAIRE DE LEUR  
RÉSIDENCE PRINCIPALE,  
SANS AUTRES  
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS.  
CAPACITÉ D'ENDETTEMENT  
COMPRISE EN 80 K ET 150 K€

### BESOIN

REVENUS COMPLÉMENTAIRES  
POUR PALLIER UNE BAISSÉ  
DE SALAIRE AU MOMENT DU  
DÉPART À LA RETRAITE

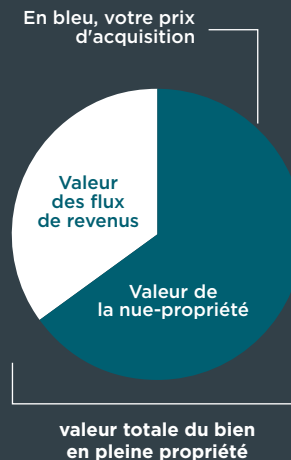
Sophie (41 ans) et Christian (44 ans)  
sont propriétaires de leur résidence  
principale, unique investissement  
immobilier. Ils ont une capacité  
d'endettement comprise entre  
80 000 € et 150 000 €.

### SOLUTION CONSEILLÉE

ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ  
D'UN BIEN IMMOBILIER AVEC UN FORT  
POTENTIEL DE VALORISATION :  
SITE À NOTORIÉTÉ RÉSIDEN-  
TIELLE, 1<sup>ÈRE</sup> OU 2<sup>E</sup> COURONNE PARISIENNE,  
MÉTROPOLIS RÉGIONALES  
DYNAMIQUES, STUDIO OU 2 PIÈCES

## AVANTAGES

- Fort levier de valorisation à terme : récupération de la pleine propriété conjuguée à un prix réduit d'acquisition
- Effort d'épargne connu à l'origine sans aléas liés à la location du bien.
- Neutralité fiscale de l'opération : pas de taxe foncière, pas de revenus fonciers durant le démembrement, hors assiette d'imposition ISF
- Sérénité de la détention : aucun souci de gestion, d'entretien, de taxes ni de charges
- Perception à l'acquisition sous forme de décote du montant estimé des loyers qui auraient été perçus durant la période du démembrement
- Au moment du remembrement (départ à la retraite) : Sophie et Christian percevront des loyers, sur le bien en pleine propriété ou bien pourront revendre la pleine propriété du bien.



## EN PRATIQUE

Sophie et Christian investissent dans un studio avec parking dans les Hauts-de-Seine. Le prix d'achat de la nue-propiété est de 100 000 € (60% de la pleine propriété). Pour réaliser cette acquisition, le couple contracte un emprunt amortissable sur 15 ans (soit la durée du démembrement), à un taux fixe de 3%. Pendant ces 15 ans, ils ne touchent pas de loyers.

Au final, leur effort d'épargne se porte à environ 690€ par mois (coût du crédit de 24 305€).

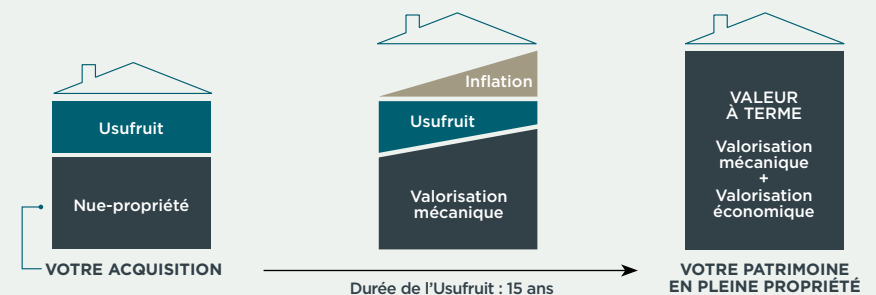
Pendant toute la période d'investissement en nue-propiété, le couple épargne ainsi pour sa retraite de façon sereine sans aléas locatifs, soucis de gestion et frais d'entretien ou de travaux.

En cas de besoin, Sophie et Christian peuvent revendre cette nue-propiété sur un marché secondaire.

Au terme des 15 ans, le couple devient automatiquement plein propriétaire du bien valorisé. Ainsi, en partant de l'hypothèse que le marché connaît une inflation de 1,5%, la valeur estimée du bien lors de la récupération de la pleine propriété est de 208 413€. Ils auront donc fait un gain de 84 108€ par rapport à leur investissement initial, déduction faite du coût de leur crédit.

Montant de l'acquisition en nue-propiété	Valeur du bien en pleine propriété (NP/60%)	Valorisation potentielle à terme après reconstitution automatique de la pleine propriété • 1,5% d'inflation • 0% de revalorisation immobilière	Gain potentiel au bout de 15 ans en cas de revente à terme	Effort d'épargne mensuel Prêt amortissable à 3% sur 15 ans
100 000 €	166 700 €	208 413 €	84 108 €	690 €

Pour s'assurer un complément de revenus à la retraite, Sophie et Christian pourront soit vendre le bien et placer l'argent, soit le louer. En admettant qu'ils choisissent cette dernière solution, et en se basant sur une hypothèse de rendement brut de 3,9%, le complément de revenus annuel sera ainsi de 8 128€.



Christian et Sophie bénéficient, sur toute la période d'investissement, d'un double effet de levier, en dehors de toute réévaluation immobilière :

- Une valorisation mécanique et "contemplative", qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine propriété.
- Une valorisation économique potentielle liée à l'inflation sur toute la durée de l'investissement

[WWW.GRESHAM.FR](http://WWW.GRESHAM.FR)

GRESHAM, une marque APICIL