

## ACTUALITÉS

## BAROMÈTRE AMF

## Intérêt grandissant pour la Bourse

Ce n'est pas encore un revirement à 180 degrés, mais sans doute les prémices d'un changement de stratégie patrimoniale : près d'un Français sur deux considère que les actions sont le meilleur placement de long terme, selon le premier Baromètre de l'épargne de l'Autorité des marchés financiers (AMF) ! De plus, 56 % pensent qu'il s'agit d'une « bonne idée » pour diversifier ses placements et un tiers exprime un réel intérêt pour la Bourse. « Un horizon de placement long, la diversification et la rentabilité constituent les avantages des actions mis en avant par de nombreux épargnants », commente l'AMF, qui décèle dans ces résultats « quelques signes encourageants quant à l'investissement en actions ». Pourtant, la majorité de l'épargne française est placée sur les livrets ou même sur les comptes courants, sans risque, liquides, mais à faible rendement. Le chemin est encore long pour convaincre définitivement les épargnants... Ces résultats rejoignent les conclusions de l'enquête annuelle réalisée il y a peu par Natixis et publiée en avant-première par *Investir* (lire n° 2297).

## JURISPRUDENCE

## Vente de lots achetés en indivision par des concubins

Deux concubins avaient acheté ensemble (en indivision) une parcelle de terrain. L'acte authentique dressé par le notaire au moment de la vente indiquait clairement qu'ils acquerraient cette parcelle pour moitié chacun. Ensuite, ils décidaient de diviser cette parcelle en plusieurs lots afin d'en revendre certains. Le produit de ces ventes devait leur permettre de faire construire une maison d'habitation sur un lot qu'ils s'étaient réservé. Une fois les opérations réalisées, l'un des concubins (désormais séparé) a porté l'affaire en justice pour demander la liquidation et le partage de l'indivision. Pour déterminer les droits de chacun sur le bien immobilier, la cour d'appel avait tenu compte de leur contribution personnelle effective au financement de la construction de la maison, faisant ainsi apparaître que celles-ci n'étaient pas égales. N'étant pas satisfait de la solution apportée par la cour d'appel, l'ex-concubin lésé décidait de se pourvoir en cassation. Étonnamment, les juges de la haute juridiction ne sont pas allés dans le sens de la cour d'appel. Selon eux, « les personnes qui achètent un bien en indivision en acquièrent la propriété, quelles que soient les modalités du financement ». En clair, peu importe que l'un des indivisaires ait financé le bien plus que l'autre, chacun d'eux étant propriétaire du bien dans les mêmes proportions. Lors de l'achat d'un bien en commun, le financement inégalitaire n'a pas d'influence sur la quote-part acquise à défaut de clause contraire dans l'acte d'acquisition.

Cass. civ. 1, 10 janvier 2018, n° 16-25190, Fabrice Gomez.

## L'EXPERT PATRIMOINE



JEAN-JACQUES TEISSEDE  
TEISSEDE & ASSOCIÉS  
GESTION DE PATRIMOINE

## Les modalités d'acquisition des parts de SCPI

## BIEN CHOISIR SON MODE D'ACQUISITION

Un épargnant qui désire acheter des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) dispose de quatre modes d'acquisition : au comptant, à crédit, via l'assurance-vie ou en démembrement de propriété. L'investissement comptant est le plus répandu. Il est privilégié par les épargnants qui disposent de capitaux et dont la tranche marginale d'imposition est peu élevée.

Il est également prisé par ceux qui souhaitent réinvestir les capitaux provenant d'une vente immobilière et par des sociétés à prépondérance immobilière (comme les SCI).

L'achat à crédit concerne un investisseur plutôt jeune qui n'a pas besoin de revenus complémentaires immédiats. Grâce à un effort d'épargne modeste (les revenus remboursant une partie du crédit), il se constitue un patrimoine immobilier. Il peut opter pour un crédit amortissable ou un crédit in fine (remboursement du capital au terme). Dans les deux cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Voici un exemple d'investissement à crédit : un épargnant souhaite acquérir 75.000 € de parts de SCPI. Il apporte 25.000 € et finance 50.000 € à crédit. Profitant des taux bas actuels, il obtient un prêt amortissable au taux de 2 % sur dix ans. Ses mensualités seront de 460 € (hors assurance), soit 5.520 € par an. Avec une hypothèse de rendement de 5 %, les 75.000 € investis rapporteront 3.750 € par an. Son effort d'épargne mensuel sera de 150 € environ (hors impact fiscal).

Lorsque les parts de SCPI sont souscrites à l'intérieur d'un contrat d'assurance-vie, elles deviennent une unité de compte comme une autre. Si la SCPI rapporte 5 %, le rendement net sera de 4 %, une fois déduits les frais de gestion du contrat. Un rendement très appréciable de nos jours. En cas de retrait, la fiscalité qui s'appliquera sera celle de l'assurance-vie et non pas celle des revenus fonciers. Autre avantage concerne la liquidité : celle-ci est assurée par la compagnie d'assurances. La souscription via un contrat d'assurance-vie ou un contrat de capitalisation est avantageuse pour les contribuables qui n'ont pas besoin de revenus immédiats et qui sont fortement imposés.

« Le mode d'acquisition dépend des objectifs et de la fiscalité du souscripteur »

## L'ACQUISITION DES PARTS EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

L'investissement en démembrement de propriété peut survenir lorsque les capitaux proviennent d'une succession ou en cas de vente d'un bien immobilier déjà démembré. Il est également possible d'effectuer un démembrement de propriété temporaire. Un investisseur achète la nue-propriété des parts et un autre l'usufruit. Une convention partage la pleine propriété pour une durée déterminée (cinq ou dix ans). La clé de répartition est calculée à partir de l'usufruit « économique », celui-ci devant assurer une équité entre les deux parties en fonction des revenus à percevoir. Actuellement, sur dix ans, la clé de partage est de 64 % pour la nue-propriété et de 36 % pour l'usufruit (80/20 sur cinq ans).

Pendant dix ans, l'usufruitier perçoit la totalité des revenus ; ensuite, le nu-propriétaire devient plein propriétaire. L'usufruitier est le plus souvent une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés qui désire placer sa trésorerie longue. En déduisant fiscalement l'amortissement de l'usufruit, elle obtiendra un rendement proche de 4,5 %. Le nu-propriétaire est généralement une personne fortement imposée qui souhaite se constituer un patrimoine générateur de revenus futurs. S'il est à l'impôt sur la fortune immobilière, il bénéficie d'une exonération d'impôt car la nue-propriété n'y est pas assujettie.

A l'issue du démembrement, il devient plein propriétaire, passant mécaniquement, dans notre exemple, de 64 % investis (64.000 €) à une valeur de 100 % (100.000 €), sans impôt car la plus-value résultant de l'extinction de l'usufruit n'est ni imposable ni soumise aux prélèvements sociaux. Si le rendement est de 5 %, il perçoit 5.000 € de revenus annuels, ce qui, à partir de la onzième année, porte le rendement réel à 7,8 % compte tenu de son apport initial de 64.000 €.

## EN PRATIQUE

Dans l'environnement de taux bas que nous connaissons actuellement, les SCPI de rendement représentent une source de diversification des plus intéressantes. Constitué d'immobilier d'entreprise (bureaux, boutiques, commerces), elles délivrent un rendement compris entre 4,5 et 5 %. Le choix du mode d'acquisition dépend des objectifs du souscripteur (perception de revenus immédiats ou futurs, distribution ou capitalisation) et de sa fiscalité.



## Croisière connaissance des arts

04 88 91 21 63 | www.ponant.fr.com



Guy Boyer

Directeur de la rédaction de  
Connaissance des Arts

Art & Histoire,  
au fil de la Méditerranée

Pour la première fois en avril 2019, Connaissance des Arts vous invite à une croisière inédite sur les thèmes de l'art et de l'histoire. En présence de Guy Boyer, directeur de la rédaction, partez à la découverte des trésors antiques de la Méditerranée.

« Des secrets de la civilisation minoenne à la beauté fascinante des palais Art Nouveau de Catane, en passant par les merveilles baroques de Bonifacio, je vous ferai revivre 5000 ans d'histoire en Méditerranée. De Cnosos à Pompéi, plongeons ensemble dans un parcours extraordinaire de mystères et de découvertes. »

Îles de Méditerranée : Nice - Athènes  
Du 15 au 22 avril 2019



En partenariat avec  
**PONANT**