



# Les bonnes stratégies pour réduire la note fiscale

Optimisez votre placement en obtenant des déductions fiscales plus importantes grâce au crédit *in fine* ou en allégeant votre ISF avec l'achat en démembrement.



**PHILIPPE PESCAYRE**  
avocat associé  
au cabinet Alérion

**« L'emprunteur ne rembourse pas de capital, la base taxable au titre de l'ISF est ainsi minorée au fil du temps. »**

**S**i vous êtes un investisseur aguerré, et que vous cherchez à obtenir des déductions plus importantes, le crédit *in fine* est une solution intéressante. « Avec un prêt *in fine*, l'emprunteur ne paie que les intérêts et n'amortit pas de capital, ce dernier étant remboursé en une seule fois au terme », confie Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier à Thésaurus. Avec un *in fine*, les intérêts sont donc plus importants, ce qui permet de déduire davantage fiscalement.

### Choisir un crédit *in fine*

Un crédit *in fine* présente également un atout en terme d'ISF. « Comme l'emprunteur ne rembourse pas de capital, son passif reste constant, la base taxable au titre de l'ISF est ainsi minorée au fil du temps », souligne Philippe Pescayre, avocat associé au cabi-



Un opérateur spécialisé construit ou rénove entièrement un immeuble puis en démembre la propriété en cédant la nue-propriété à des investisseurs privés et l'usufruit à un opérateur social.

net Alérion. Avant de vous précipiter sur cette stratégie, réalisez tout de même des simulations (voir notre exemple ci-dessous),

pour vérifier que l'économie fiscale, en impôt sur le revenu et en ISF, est supérieure au surcoût en intérêts. Ce n'est pas certain. En

## Financement d'un logement locatif : prêt amortissable contre prêt *in fine*

Un couple marié avec un enfant à charge dispose d'un revenu de 13.500€/mois. Leur tranche maximale d'imposition se situe à 41%. Ils ont un apport de 50.000 €, de quoi couvrir les frais annexes (frais de notaire, de garantie) et souhaitent investir dans l'immobilier. Ils acquièrent un logement ancien en région parisienne de 45 m<sup>2</sup> pour 200.000 € en vue de le mettre en location. Le loyer prévu est de 10.800€ par an soit 900 € par mois.

Ils souhaitent comparer deux hypothèses de financement de ce bien :  
- par emprunt bancaire d'une durée de dix ans de type amortissable ;  
- par emprunt bancaire d'une durée de dix ans de type *in fine*.  
M. et Mme Acquéreurs vont donc placer 50.000 € sur un produit d'assurance-vie en garantie pour la banque qu'ils abonderont de 950 € par mois.

### SYNTHÈSE ET CONCLUSION AU TERME DES DIX ANS

Financement	Amortissable	<i>In fine</i> avec nantissement
Apport	- 50.000 €	0 €
Nantissement assurance-vie	-	- 50.000 €
Abondement assurance-vie*	-	- 114.000 €
Remboursement	- 178.320 €	- 66.000 €
Loyers	+ 115.589 €	+ 115.589 €
Charges + déduction forfaitaire	- 23.990 €	- 23.990 €
Impôts + CSG, RDS	- 34.730 €	- 13.281 €
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 171.451 €</b>	<b>- 151.682 €</b>

\* Abondement assurance-vie : 950 € x 120 mois = 114 000 €.

Source : CAFPI.

outré, si vous êtes obligé de puiser dans vos liquidités pour rembourser des mensualités supérieures, un *in fine* perdra beaucoup de son intérêt.

### Acheter la nue-propriété

Pour payer moins d'ISF, il est également possible d'investir dans des produits spécifiques. Une des solutions les plus efficaces consiste à acheter la nue-propriété d'un logement. Attention ! Cette stratégie est réservée aux particuliers qui disposent de suffisamment de revenus pour assumer la charge de l'emprunt sans encaisser de loyers pendant toute la période d'emprunt.

Il est possible d'investir dans le neuf ou dans l'ancien. Dans le premier cas, un opérateur spécialisé

construit ou rénove entièrement un immeuble puis en démembre la propriété pour une durée de douze à dix-huit ans. Il cède la nue-propriété à des investisseurs privés et l'usufruit à un opérateur social. « *Le particulier qui investit de cette façon ne paie que 60 à 70 % du prix de marché, car il n'achète que la nue-propriété* », précise Frédéric Goulet, directeur général de PERL.

Comme l'ISF est à la charge de l'usufruitier, il échappe à cet impôt. Au terme de l'opération, il récupère la pleine propriété d'un logement remis en état sans rien payer de plus.

Deuxième solution, acheter dans l'ancien la nue-propriété de loge-

### Le nu-propriétaire évite de payer l'ISF qui reste à la charge de l'usufruitier.

ments appartenant à un bailleur qui démembre une partie de son patrimoine locatif. « *Il est possible de trouver ce type de biens dans les grandes agglomérations où la*

*demande de logements est importante* », confie Julien Séraqui, président du cabinet de gestion de patrimoine indépendant Conseil Capital Plus. Le montage est le même

que précédemment, mais examinez le bâti avec soin avant de vous engager, car les gros travaux sont à la charge du nu-propriétaire.

Si ces montages permettent de réaliser des économies fiscales très substantielles, la finalité d'un investissement immobilier reste patrimoniale. Il ne faut jamais l'oublier. ■

M. P.



FRÉDÉRIC GOULET,  
directeur général  
de PERL.

*« Le particulier ne paie que 60 à 70 % du prix du marché, car il n'achète que la nue-propriété. »*