

mesfinances.fr (Octobre 2001)

Double effet fiscal avec la SCPI Novapierre 1

Par Martine Denoune

(9/10/2001)

« A trois mois de la fin de l'année, Sopargem courtise les contribuables en quête de défiscalisation en leur proposant des parts de SCPI démembrées. Explication.

Les derniers mois de l'année sont particulièrement actifs au regard des placements permettant d'atténuer l'imposition. Conscient de cette opportunité, le groupe Sopargem qui compte parmi ses actionnaires AFG Banque, filiale des Assurances Générales de France et Bielle, innove en lançant un marché organisé du démembrement.

Au lieu de souscrire des parts de SCPI en pleine propriété, les particuliers s'engagent seulement sur la nue-propriété dans le cadre d'un démembrement d'une durée de dix ans.

Fiscalement la nue-propriété échappe à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune), puisque l'usufruit y est taxé à raison de la valeur en pleine propriété.

Quant à l'usufruit, il est immédiatement porté par la foncière Paref, filiale du groupe Sopargem. "Avec cette formule, l'investisseur évite les fastidieuses recherches de la contre-partie usufruitière" souligne Hubert Lévy-Lambert, président de Sopargem.

Le démembrement est conclu pour une durée de dix ans. Au terme, l'usufruit rejoint la nue-propriété. Par conséquent, le contribuable devient un associé en pleine propriété. Et s'il est encore confronté à une préoccupation d'ISF, il aura tout intérêt à renouveler l'opération de démembrement. (...)

Un double effet fiscal

Dans la pratique, cette division de la propriété s'applique sur la Novapierre 1, SCPI spécialisée dans les murs de magasins. Pour un démembrement à dix ans, l'investisseur souscrit uniquement la nue-propriété des parts. Cette dernière représente 65% de la valeur en pleine propriété, soit seulement 1.321,75F (201,5 euros).

S'il finance cette acquisition à crédit, l'investisseur défiscalise également ses revenus fonciers provenant d'autres placements. D'où un double effet fiscal.

De son côté, la foncière Paref qui "porte" l'usufruit des parts percevra pendant toute la durée du démembrement les revenus annuels de la SCPI. (...)