

MONETIVIA

Communiqué de presse
12 février 2024

Expatriés et non-résidents français : les nombreux atouts de l'investissement immobilier en nue-propriété

Avis d'expert d'Amaury De Calonne, président et co-fondateur de Monetivia



Investir en immobilier lorsque l'on est expatrié se révèle souvent difficile. L'éloignement géographique comme les difficultés d'établir une communication fluide en raison du décalage horaire peuvent décourager. Pourtant, une grande majorité d'expatriés - quelque 2,5 millions de Français vivant à l'étranger^[1] - souhaitent, même à distance, se constituer un patrimoine immobilier. La plupart parce qu'ils restent viscéralement attachés à la France, mais aussi, parce qu'investir dans le pays de résidence peut s'avérer risqué en raison de législations locales parfois extrêmement complexes voire déroutantes.

Un nombre croissant d'expatriés se tournent vers l'investissement en démembrement. Cette solution, qui permet de séparer la nue-propriété (les murs) de l'usufruit (le droit d'occuper le bien ou de le mettre en location), se révèle être une réponse adéquate pour faire un investissement performant et sécurisé, sans aucune contrainte de gestion.

Un investissement adapté à l'éloignement géographique

Leurs salaires, souvent plus conséquents que ceux qu'ils auraient perçus dans l'Hexagone, permettent aux expatriés de mettre en place des stratégies d'investissement immobilier sans avoir nécessairement besoin de générer des revenus locatifs immédiats. La spécificité de l'investissement en nue-propriété, qui est de laisser à un tiers le droit de retirer des revenus locatifs du bien qu'on achète, en contrepartie de l'acheter avec une belle décote, n'est souvent pas une contrainte pour les expatriés.

D'autant plus que l'investisseur expatrié s'épargne ainsi les contraintes de gestion locative et les frais liés à l'habitation et l'entretien du logement, l'usufruitier devant assurer la conservation du bien en l'état^[2]. Les charges de copropriété sont également à la charge de ce dernier, ce qui constitue un indéniable atout lorsque l'on vit à plusieurs milliers de kilomètres sans possibilité d'assister aux AG de copropriété !

^[1] Chiffres du Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/services-aux-français/l-action-consulaire-missions-chiffres-cles/la-communauté-française-a-l-etranger-en-chiffres/#:~:text=Au%201er%20janvier%202023%2C%20le,France%20n'est%20pas%20obligatoire>.

^[2] Durant la période de démembrement, les travaux d'entretien (parties communes et privatives) sont en effet à la charge de l'usufruitier. Seuls les « travaux importants » sont à la charge du nu-propiétaire (articles 605 et 606 du code civil).

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Un prix d'acquisition décoté jusqu'à 50% et une fiscalité avantageuse

Les expatriés apprécient la suppression du risque d'impayés inhérent au modèle d'investissement en nue-propriété puisque les loyers futurs (ceux correspondant à la période de démembrement) sont transformés en une réduction de prix immédiate à l'achat. Cette décote, qui varie entre 25 % et 50 % de la valeur de marché du bien en pleine propriété, est fonction de la durée de démembrement choisie, généralement entre 10 et 20 ans.

L'investissement en nue-propriété permet aussi par construction d'échapper à la fiscalité des revenus fonciers – puisque le nu-propiétaire ne percevra aucun loyer – mais aussi à la taxe foncière. À noter également que les frais d'achat (souvent appelés « frais de notaire »), calculés sur la valeur de la nue-propriété, s'en trouvent également allégés. Enfin, si le nu-propiétaire devenu plein propriétaire souhaite revendre l'actif immobilier, il bénéficie alors d'une imposition sur les plus-values très favorable. Les modalités de calcul tiennent en effet compte, pour établir le prix d'achat, de la valeur du bien en pleine propriété, sans la décote initiale, ce qui minore l'assiette de taxation de la plus-value, qui correspondra uniquement à la hausse de la valeur vénale de l'actif.

En optant pour la nue-propriété, les expatriés français peuvent donc optimiser leur situation fiscale tout en se constituant un patrimoine immobilier à distance. En outre, à l'issue du démembrement, ils récupéreront automatiquement la pleine propriété du logement, sans frais ni formalités.

Une stratégie d'investissement orientée vers la valorisation patrimoniale

Les expatriés français privilégient majoritairement des solutions d'investissement patrimoniales. La nue-propriété répond à ces attentes en rendant possible l'achat d'un bien immobilier qualitatif avec une décote conséquente. Cette dernière permettra de dégager mathématiquement une plus-value future, d'autant plus importante si dans l'intervalle le marché aura été haussier.

Ce type d'investissement peut, de surcroît, parfaitement s'inscrire dans un plan de vie à long terme, qui intégrant l'anticipation d'un retour en France à horizon 15 ou 20 ans. D'ailleurs, de nombreux expatriés font le choix d'acquérir la nue-propriété d'un logement dans une région agréable dans laquelle ils envisagent de s'installer au moment de leur retraite (littoral, villes moyennes en région...) ou pour se rapprocher de proches restés en France.

Une fois la pleine-propriété recouvrée, ils pourront suivant leur stratégie initiale ou leurs souhaits du moment, occuper le bien, le louer pour percevoir des revenus complémentaires (cette fois assujettis à la fiscalité attenante aux revenus fonciers ou aux BIC, en fonction du mode de location choisie) ou le revendre avec, à la clé, une plus-value intéressante.

A propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-propriété et le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus.
<https://www.monetivia.com>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphane Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>