

MONETIVIA

Communiqué de presse

7 août 2023

Monétiser sa résidence secondaire : l'intérêt du démembrement temporaire

Les seniors, soucieux de leur « bien-vieillir » à domicile, peuvent vendre la nue-propiété de leur logement et en conserver l'usufruit. Ils perçoivent alors un capital qu'ils pourront utiliser pour investir et toucher des revenus complémentaires, assumer certaines charges (réaliser des travaux d'aménagement et d'adaptation, par exemple), gratifier leurs héritiers ou, simplement, profiter de la vie ! Cette opération porte, généralement, sur une résidence principale. Mais il peut être plus intéressant, financièrement notamment, de la réaliser sur sa résidence secondaire. Une stratégie facile à mettre en place : selon un récent sondage réalisé fin 2022 par Opinionway pour Monetivia, 43 % des propriétaires seniors interrogés possèdent, au moins, un bien immobilier en plus de leur résidence principale. Atout supplémentaire, l'usufruit, contrairement au DUH (droit d'usage et d'habitation) pratiqué dans la vente en viager ou la vente à terme à jouissance différée (solution parfois mise en place dans le cadre de la monétisation d'une résidence secondaire), autorise la mise en location du bien. Ce qui peut constituer un appréciable complément financier lorsque la maison de vacances se trouve dans un secteur touristique.

Disposer de liquidités immédiatement

Les pensions de retraite se révèlent parfois insuffisantes pour assumer l'ensemble des charges liées à la possession d'un patrimoine immobilier composé de plusieurs biens. Il peut, en effet, y avoir un déséquilibre entre la valeur de ce patrimoine et les liquidités disponibles pour s'acquitter des taxes, impôts, travaux et autres dépenses. Le propriétaire s'expose, alors, à se retrouver « prisonnier » de son patrimoine immobilier, véritable capital dormant. Vendre la nue-propiété d'un bien en conservant l'usufruit est une solution permettant de le rendre liquide tout en continuant d'en profiter. Dans le cadre d'une résidence secondaire, que l'on occupera vraisemblablement moins, voire plus du tout, passé un certain âge (trop éloignée, trop grande, trop coûteuse à entretenir ou difficilement adaptable à la dépendance), il peut être intéressant d'opter pour un démembrement non pas viager mais temporaire ; c'est-à-dire pour une durée limitée, dont le terme est connu au moment de la cession.



La Teste de Buch (33) – Maison de 233 m²
Bien vendu en démembrement temporaire 10 ans
Valeur de la pleine-propiété : 1 000 000 €
Investissement en nue-propiété : 715 000 €
©Monetivia

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

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

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

D'une part, la durée du démembrement peut s'adapter précisément aux besoins du senior en fonction de son âge ou du capital nécessaire pour réaliser ses projets et, d'autre part, la somme obtenue sera dans bien des cas supérieure à celle d'un démembrement viager puisque l'acquéreur s'engage sur un délai fixe. Si le vendeur continue d'entretenir le bien, il échappe toutefois aux dépenses dites de « grosses réparations ». Précisées à l'article 606 du Code civil, elles, incombent au nu propriétaire.



Vence (06) – Maison de 124 m²
 Valeur en pleine propriété : 770 000 €
 Investissement en nue-propiété : 475 000 €



Mandelieu (06) – Appartement de 83 m²
 Valeur en pleine propriété : 359 000 €
 Investissement en nue-propiété : 260 000 €



Nice (06) – Appartement de 82 m²
 Valeur de la pleine propriété : 550 000 €
 Investissement en nue-propiété : 310 000 €



Pertuis (84) – Maison de 186 m²
 Valeur de la pleine propriété : 620 000 €
 Investissement en nue-propiété : 355 000 €



Soulac sur Mer (33) – Maison de 194 m²
 Valeur de la pleine propriété : 1 000 000 €
 Investissement en nue-propiété : 620 000 €



Nantes (44) – Appartement de 71 m²
 Valeur de la pleine propriété : 260 000 €
 Investissement en nue-propiété : 187 000 €

Exemples de résidences secondaires vendues en démembrement temporaire ; crédits photos ©Monetivia

Cet apport financier est d'autant plus appréciable que les frais pesant sur les propriétaires de résidences secondaires croissent inexorablement : factures d'énergie, coût des travaux... La fiscalité est, elle aussi, de plus en plus élevée. Si la taxe d'habitation disparaît pour les résidences principales, elle demeure, en revanche, pour les résidences secondaires. Par ailleurs, un projet de décret prévoit d'élargir la liste des communes autorisées à appliquer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires ; et ce, dès 2024. Cette majoration peut aller jusqu'à 60 % de la part revenant aux communes, ce qui représente un surcoût non négligeable pour les propriétaires.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

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

Avoir la liberté de louer le bien quelques semaines par an

Le vendeur conservant l'usufruit du bien, il peut soit continuer de l'occuper, soit le louer. En effet, juridiquement, l'usufruit permet de percevoir les fruits du bien (fructus), en l'occurrence des loyers. Ajoutés à la somme perçue au moment de la vente, ils assurent de disposer de revenus complémentaires, parfois très conséquents lorsque la résidence secondaire est située dans une zone touristique autorisant la location saisonnière. C'est là une différence de taille entre la vente en nue-propriété par rapport aux ventes en viager et aux ventes à terme à jouissance différée ; le vendeur ne conservant qu'un droit d'usage et d'habitation, incompatible avec toute mise en location du bien.

Profiter d'une fiscalité allégée sur sa résidence secondaire

La cession de la nue-propriété d'une résidence secondaire est taxée à 19 % (plus prélèvements sociaux à 17,2 %) après application d'abattements pour durée de détention. L'exonération totale est acquise au-delà de 30 ans. Pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), l'usufruitier temporaire doit seulement déclarer 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de 10 ans (art. 669 II du code général des impôts, CGI). Une décote appréciable pour les seniors à la tête de plusieurs actifs immobiliers (résidences principale et secondaire, investissements locatifs en direct ou via la pierre papier). °A noter ; dans le cadre d'un usufruit viager la décote est généralement moindre : 30 % de la valeur du bien en pleine propriété si l'usufruitier a entre 71 et 80 ans, 20 % s'il a entre 81 et 90 ans et 10 % à partir de 91 ans (article 669 I du CGI)

La vente en nue-propriété d'une résidence secondaire est ainsi une opération « gagnant-gagnant » qui, tout en permettant au vendeur de monétiser son patrimoine immobilier, offre à l'investisseur la possibilité de s'offrir, à terme, un bien de villégiature à moindre coût.

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 simple et la nue-propriété à prix ajusté, 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.

Couvrant toute la France à partir des bureaux 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

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

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