

LE PRIX DE L'IMMOBILIER – COMMENT ACHETER MOINS CHER

Quels que soient les événements, l'immobilier sera trop cher pour beaucoup. Or justement, « beaucoup » ignorent que la propriété foncière peut être divisée en deux éléments.

On dit alors qu'il y a démembrement.

Un des deux éléments se nomme usufruit. C'est le droit d'user de la chose. Si nous le rapprochons des droits d'un propriétaire de pommiers, l'usufruitier a le droit de manger des pommes ou de les vendre.

Le second élément a pour nom la nue-propriété. Dans notre exemple du pommier, le nu-propriétaire est celui à qui le pommier appartient.

Actuellement, compte tenu des prix élevés du marché de l'immobilier, de nombreuses personnes qui ne disposent pas du capital financier suffisant pour accéder à la propriété de leur résidence principale sont obligées de vivre en location. Pourtant une alternative à la location existe : acheter l'usufruit d'un bien immobilier sur 10, 15 voir même 20 ans

L'usufruitier aura acheté beaucoup moins cher, juste pour le temps nécessaire, par exemple, de partir en vacances dans un espace suffisant avec ses enfants. Le vendeur lui recevra une somme conséquente immédiatement et pourra augmenter une retraite trop petite, la donner ou la placer.

Compte tenu de son intérêt économique, l'achat de l'usufruit temporaire sur un bien immobilier est amené à se développer considérablement dans les prochaines années. Quelques chiffres vont nous permettre de comprendre pourquoi :

Prenons le cas d'une personne qui paie un loyer annuel égal à 6 % de la valeur d'un bien estimé à 300.000 euros. Et comparons la situation de cette personne avec une autre qui achèterait l'usufruit sur 10 ans de ce même bien pour faire des études. Nous évaluons le montant de l'usufruit à 23 % de la valeur du bien immobilier par période de 10 ans (chiffre donné par le syndicat immobilier FNAIM).

La différence de coût est considérable. Même si la personne achetait son usufruit à crédit, celui-ci lui reviendrait à 83.835 € (crédit sur 10 ans à 4 % TEG), ce qui rend tout à fait envisageable cet achat.

Si on ramène cette différence à l'effort de trésorerie mensuel, on s'aperçoit que le loyer classique coûte 1.500 € par mois, alors que l'usufruit payé cash ne coûte que 575 € par mois (et 698 € par mois pour l'usufruit acheté à crédit).

L'économie sera de 111.000 € sans intervention de la taxe foncière et des coûts d'entretien. Pour ces derniers, tout dépend de l'âge de la maison et des propriétaires.

CHEF D'ENTREPRISE qui possédez les murs de votre entreprise, vous avez tout intérêt à recevoir un capital tout de suite en vendant l'usufruit, au lieu d'attendre de placer des loyers. Votre société pourra déduire l'investissement immobilier en l'amortissant car l'usufruit est pour votre comptable, de l'immobilier.

Notre cabinet est à votre disposition dans l'organisation d'une telle opération.

Chaque cas doit être traité par un professionnel pour éviter les embûches des cas particuliers et les conseils ne valent que dans le cadre de la législation en vigueur aujourd'hui.

CABINET JURIHAND

06 63 92 83 20

04 73 79 18 77

contact@jurihand.fr