

# Priorité Information

N° 17 JUIN 2023

PATRIMOINE :

## LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER DÉMEMBRÉ

 TETRA  
FINANCE  
CABINET DE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE  
GÉRER AUJOURD'HUI POUR MIEUX PRÉVOIR DEMAIN



## ÉVOLUTION DES MARCHÉS

Le ralentissement de l'inflation sous-jacente américaine ainsi que la bonne santé du marché de l'emploi ont fortement affaibli les anticipations de fin de cycle de hausse des taux. Les actions mondiales, quant à elles, reculent de 2 % et les marchés émergents de 1,5 %. Sur le marché des taux, le ton toujours aussi prudent des banques centrales pousse les taux vers le haut.

La forte proposition en valeur de l'industrie des produits de luxe et du secteur bancaire protègent activement l'Europe. Les taux obligataires refluent avec l'anticipation d'une baisse au troisième trimestre des taux de la FED.

## POINT DE SITUATION

En mars, il était question d'anticiper la fin du cycle de resserrement monétaire, entre maîtrise de l'inflation et préservation de la croissance. Tandis

que l'inflation en zone euro atteignait les 5,7 %, la BCE devrait de nouveau monter ses taux trimestriels, de 3,0 % à 3,5 %.

En avril, il est observé que la santé économique mondiale s'est nettement améliorée dans le monde. Les attentes par les consensus économiques diffèrent vis-à-vis des données publiées, offrant de belles surprises économiques et un optimisme naissant, dans les pays développés comme émergents. L'inflation est restée quant à elle stable, à l'image de l'Europe.

## PERSPECTIVES

Au niveau mondial, la remontée des taux impose un rééquilibrage des finances publiques, tout en évitant de casser la croissance par un rythme trop exagéré. Le Fonds Monétaire International anticipe une moyenne de 3 % à venir pour la croissance mondiale, avant un ralentissement de cette dernière à 2,8 %, courant 2023.

Du côté de l'Europe, le Parlement européen a récemment adopté un texte de loi à la direction climatique, ayant comme fond d'action la réduction des quotas carbone ainsi que la mise en place d'une taxation aux frontières des émissions des produits importés. Véritable instrument de la lutte contre le réchauffement climatique, c'est également à contrario un facteur majeur d'une inflation durable.

En France, la Banque de France a publié sa dernière enquête de conjoncture économique qui démontre une économie résistante, malgré un contexte social des plus tendus au premier trimestre, soutenue par une hausse des prix par les entreprises et une politique budgétaire accommodante ■



## INVESTISSEMENT

PAR OLIVIER DAJNAK,  
RESPONSABLE DE L'INGÉNÉRIE  
PATRIMONIALE ET FINANCIÈRE

# DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LA DÉCLARATION DES BIENS IMMOBILIERS

**L'année 2023 acte la disparition de la taxe d'habitation sur la résidence principale pour l'ensemble des Français. Toutefois, l'administration fiscale ne vous oublie pas !**

Afin d'identifier les biens immobiliers taxables (taxe d'habitation sur la résidence secondaire, taxe sur les logements vacants, impôts sur les logements loués, impôt sur la fortune immobilière), l'administration impose aux propriétaires de déclarer la destination de chaque logement à usage d'habitation.

Pour ce faire, ils doivent se rendre dans leur espace particulier (ou espace professionnel pour les associés de société civile immobilière ou de personne morale détentrice de tels biens) du site internet « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) » dans la rubrique « biens immobiliers » puis « déclaration d'occupation et de loyer ». La déclaration est pré-remplie, les pro-

priétaires se doivent de vérifier, compléter les informations manquantes et rattacher les parkings, caves et autres dépendances aux lots auxquels ils appartiennent. Attention, Bercy utilise sa propre nomenclature pour la description des biens. Ainsi, un T3 de 70 m<sup>2</sup> dans le bâtiment B peut être répertorié par l'administration fiscale en T5 de 83 m<sup>2</sup> au bâtiment A.

Pour les personnes averses aux nouvelles technologies, cette déclaration doit être réalisée sur papier et envoyée avec accusé de réception au centre des impôts dont elles dépendent.

Cette déclaration est à réaliser avant le 30 juin 2023. Une amende de 150 € par local pourra être appliquée en cas d'absence ou de fausse déclaration.

Néanmoins, la France compte 34 millions de propriétaires pour 73 millions de logements à déclarer, les agents de l'administration croulent sous les demandes d'information concernant cette nouvelle obligation. Il est donc envisageable une certaine mansuétude de la part des services fiscaux en faveur des contribuables retardataires de bonne foi ■

## IMMOBILIER 21

Immobilier 21 est un Fonds Commun de Placement coté de la zone euro avec une liquidité quotidienne. Il investit dans des actions de foncières cotées qui offrent une diversification à la fois par typologie d'actif (centres commerciaux, bureaux, logements...) et par zones géographiques (France, Allemagne, Pays-Bas...).

Le FCP Immobilier 21 investit dans des actions de foncières cotées qui détiennent des portefeuilles d'immeubles gérés par des équipes immobilières. Ces foncières perçoivent des loyers de leurs locataires puis reversent une partie de ceux-ci sous forme de dividendes aux actionnaires, permettant ainsi au fonds de profiter d'une typologie d'actif ayant prouvé la récurrence et la solidité de ses résultats économiques. Les foncières cotées offrent une grande prévisibilité de leurs résultats économiques grâce à la récurrence des baux. Au 1<sup>er</sup> janvier, elles connaissent déjà leur chiffre d'affaires à 90 % puisque seuls 10 % des baux seront renouvelés. Un trimestre de loyers collectés permet de couvrir l'ensemble des frais financiers et généraux de l'année. Les foncières cotées sont également liquides (liquidité quotidienne sur le fonds Immobilier 21) et volatiles. Par conséquent, la prévisibilité des résultats économiques des

CODE ISIN

FR0010541821

ÉCHELLE DE RISQUE\*

5/7



foncières contraste parfois avec les variations boursières, offrant des points d'entrée intéressants. La liquidité sur l'immobilier coté revêt une importance accrue en période de marchés incertains, permettant au gérant d'être plus réactif et d'arbitrer les valeurs et les secteurs très rapidement. De plus, les foncières cotées sont indexées à l'inflation, ce qui permet d'amortir l'impact de la hausse des taux sur leur dette. Enfin, il est important de noter que le fonds Immobilier 21 est hors IFI et qu'il est labellisé ISR (Investissement Socialement Responsable)<sup>(1)</sup> ■

### PERFORMANCES NETTES<sup>(2)</sup> AU 31/03/2023

	YTD	2022	2021	2020	2019	ANNUALISÉE DEPUIS CRÉATION
IMMOBILIER 21	-4,4 %	-27,80 %	+3,85 %	-24,11 %	+18,12 %	+0,4 %

<sup>1</sup> Retrouvez les informations qui doivent être publiées en application du règlement européen dit « SFDR » : [reglementaire-priips.suravenir.fr](http://reglementaire-priips.suravenir.fr)

<sup>2</sup> Performances nettes de frais liés au fonds, brutes des frais liés au cadre d'investissement et hors fiscalité et prélèvements sociaux.

## CPR INVEST - HYDROGEN

CPR Invest - Hydrogen est un fonds actions internationales qui soutient le développement de l'énergie décarbonée qu'est l'hydrogène<sup>(3)</sup>. Il a pour objectif de surperformer les marchés d'actions mondiaux (sur cinq ans minimum) en investissant dans des actions de sociétés actives du secteur.

La philosophie d'investissement du fonds s'inscrit sur le long terme, avec pour objectif d'aider à développer une nouvelle filière énergétique. L'univers d'investissement est volontairement large et inclut notamment de l'hydrogène dit « propre », produit grâce à une source d'énergie elle-même décarbonée : des sources d'énergie renouvelables aux fournisseurs d'équipements nécessaires à la production d'hydrogène, en passant par les usagers. Le fonds est exposé à toute la filière industrielle et l'équipe de gestion thématique a identifié un peu plus de 300 valeurs qui constituent l'univers d'investissement « Hydrogène ». Le processus d'investissement du fonds intègre une approche durable pour s'assurer de l'alignement des valeurs des sociétés avec les ambitions responsables de CPR AM ainsi qu'une sélection de sociétés basée sur une analyse de leur « investissabilité » (liquidité, capitalisation). Les sociétés soumises à

CODE ISIN

LU2389405080

ÉCHELLE DE RISQUE\*

4/7



controverse ou ayant une mauvaise note sur les 4 dimensions ESG<sup>(4)</sup> suivantes : émissions carbone, gestion de l'eau, santé / sécurité et gestion des communautés locales et des droits de l'Homme, sont exclues de l'univers.

Environ 200 titres passent les filtres et ce sont 60 à 80 titres qui entrent en portefeuille. Ce dernier est géré de manière active et réconcilie les critères de sélection des valeurs dans le portefeuille et les vues tactiques en adéquation avec l'environnement macroéconomique du moment ■

### PERFORMANCES NETTES<sup>(5)</sup> AU 31/03/2023

	YTD	2022	2021	2020	2019	ANNUALISÉE DEPUIS CRÉATION
CPR INVEST - HYDROGEN A EUR - ACC	+1,88 %	-9,53 %	-	-	-	-5,21 %

<sup>3</sup> Retrouvez les informations qui doivent être publiées en application du règlement européen dit « SFDR » : [reglementaire-priips.suravenir.fr](http://reglementaire-priips.suravenir.fr)

<sup>4</sup> Les critères Environnement, Social et Gouvernance (ESG) permettent d'évaluer la responsabilité des sociétés vis-à-vis de l'environnement (E), de leurs employés (S) et au travers de la structure de la Direction (G).

<sup>5</sup> Performances nettes de frais liés au fonds, brutes des frais liés au cadre d'investissement.

## EIFFEL NOVA EUROPE ISR - A

Eiffel NOVA Europe ISR est un fonds actions qui investit dans les PME et ETI innovantes en Europe<sup>(6)</sup>. Il permet d'accéder à une classe d'actif attractive et peu couverte, se distinguant par son approche européenne et centrée sur l'innovation. Avec l'appui d'une équipe spécialisée de onze personnes, Eiffel NOVA Europe ISR met en œuvre une approche de sélection de valeurs issue du private equity.

Eiffel NOVA Europe ISR sélectionne des sociétés tournées vers l'international et dotées d'innovation (considérées par la société de gestion comme mieux armées tant pour capter la croissance que pour résister dans les univers macro-économiques moins favorables). Ces PME-ETI évoluent sur des secteurs structurellement porteurs tels que le digital, les sciences de la vie ou l'industrie de pointe<sup>(7)</sup>. L'univers européen des PME et ETI cotées est vaste et mal couvert par les cabinets d'analyse classique. Ainsi, les équipes d'Eiffel mettent à profit leurs capacités d'identification d'opportunités d'investissement qui sont issues des méthodes du capital investissement (visite de site, rencontre avec les dirigeants, modèle financier propre). Le fonds repose sur l'expertise géographique et sectorielle de 11 personnes dont la majorité travaillent en-

CODE ISIN

FR0011585520

ÉCHELLE DE RISQUE\*

4/7



semble depuis plus de 10 ans. La conjugaison de cette stratégie d'investissement et d'une politique de diversification des risques rigoureuse a permis historiquement à Eiffel NOVA Europe ISR d'amortir les pertes dans les phases de marchés baissiers, tout en captant le potentiel de la classe d'actif dans les environnements plus favorables, illustrant bien l'objectif de création de valeur sur le long terme (performance annualisée de 10,38 %/an depuis le lancement du fonds le 10/12/2013, à comparer à 7,33 %/an pour l'indicateur de référence au 31/03/2023). Durée de placement recommandée : supérieure à 5 ans ■

### PERFORMANCES NETTES<sup>(8)</sup> AU 31/03/2023

	YTD	2022	2021	2020	2019	ANNUALISÉE DEPUIS CRÉATION
EIFFEL NOVA EUROPE ISR - A	+1,65 %	-26,15 %	+33,65 %	+12,01 %	+26,59 %	+10,38 %

<sup>6</sup> Retrouvez les informations qui doivent être publiées en application du règlement européen dit « SFDR » : [reglementaire-priips.suravenir.fr](http://reglementaire-priips.suravenir.fr)

<sup>7</sup> Les exemples de secteurs ou de zones géographiques mentionnés ne présagent des investissements futurs du fonds.

<sup>8</sup> Performances nettes de frais liés au fonds, brutes des frais liés au cadre d'investissement.

\* L'ÉCHELLE DE RISQUE INDIQUÉE EST LE SRI. LE SRI (OU « SUMMARY RISK INDICATOR » OU « INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE ») EST UN INDICATEUR DE RISQUE PERMETTANT À L'INVESTISSEUR D'AVOIR UNE IDÉE DU RISQUE DE PERTES LIÉES AUX PERFORMANCES FUTURES DU PRODUIT SUR LA DURÉE DE VIE RECOMMANDÉE. CET INDICATEUR EST BASÉ SUR UNE ÉCHELLE ALLANT DE 1 À 7, DU NIVEAU DE RISQUE LE PLUS FAIBLE AU PLUS ÉLEVÉ ET COMBINE DEUX TYPES DE RISQUE : LE RISQUE DE MARCHÉ ET LE RISQUE DE CRÉDIT.

LES UNITÉS DE COMPTE PRÉSENTENT UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL. ELLES SONT SOUMISES AUX FLUCTUATIONS DES MARCHÉS FINANCIERS À LA HAUSSE COMME À LA BAISSÉ. LEURS PERFORMANCES PASSÉES, PRÉSENTÉES DANS CE DOCUMENT, NE PRÉJUGENT PAS DE LEURS PERFORMANCES FUTURES. AVANT DE SÉLECTIONNER UN SUPPORT D'INVESTISSEMENT, NOUS VOUS RECOMMANDONS DE LIRE SON DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS (DIC) OU DOCUMENT D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES (DIS), DISPONIBLE SUR LE SITE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION CONSIDÉRÉE. LA LISTE COMPLÈTE DES UNITÉS DE COMPTE RÉFÉRENCÉES DANS LES CONTRATS CONÇUS PAR SURAVENIR EST DISPONIBLE DANS LES CONDITIONS CONTRACTUELLES.

# LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER DÉMEMBRÉ

Il arrive fréquemment qu'un bien immobilier soit détenu en démembrement. Cette situation peut être le fruit d'une stratégie (donation de la nue-propriété par exemple) ou le résultat d'une situation plus fortuite telle que l'option légale du conjoint survivant pour l'usufruit de la succession<sup>(1)</sup>.

## QUE SE PASSE-T-IL SI LES DÉTENTEURS D'UN BIEN DÉMEMBRÉ SOUHAITENT LE CEDER ?

Ils devront tout d'abord se concerter, l'accord de tous étant requis. S'il existe un usufruitier successif, son consentement sera également nécessaire car, sur le plan civil, son droit est considéré comme étant ouvert.

## QUEL SERA LE SORT DU PRIX DE CESSION ?

Le principe est celui de la ventilation de cette somme, à hauteur des droits des parties<sup>(2)</sup>, ce qui met fin au démembrement (chaque partie perçoit des fonds en pleine propriété). La valeur des droits démembrement peut être évaluée économiquement ou selon le barème fiscal indiqué par le législateur à l'article 669 du Code général des impôts<sup>(3)</sup>. L'usufruitier successif, s'il existe, perçoit une partie de ce prix de cession, à condition que son espérance de vie soit supérieure à celle du premier usufruitier (à défaut, son droit est sans valeur). Ce principe n'est pas d'ordre public : les parties peuvent donc y déroger, par écrit. Cette mention doit apparaître dès l'acte de cession.

## QUELLES OPTIONS SONT OFFERTES AUX DÉTENTEURS D'UN BIEN DÉMEMBRÉ ?

■ Reporter le démembrement sur le prix de cession : l'usufruitier devient alors quasi-usufruitier<sup>(4)</sup>. Il reçoit la totalité du prix de vente, qu'il pourra utiliser comme il le souhaite. Quant au nu-propiétaire, il détient une créance de restitution, à faire valoir à la succession de l'usufruitier.

■ Maintenir un démembrement co-géré sur les fonds en vue d'employer ces sommes sur un nouvel actif démembrement (autre bien immobilier, contrat d'assurance-vie ou de capitalisation...). Il est conseillé de rappeler les conditions du démembrement initial au sein d'une convention de démembrement : Existait-il un usufruitier successif ? En cas de donation, les donateurs avaient-ils prévu un droit de retour conventionnel ? Cette convention intégrera également les modalités de gestion de ce nouvel actif démembrement, afin de régir les droits des parties.



Contrairement à la répartition du prix de cession, ces deux options permettent de conserver l'intérêt fiscal du démembrement en matière de transmission : la valeur de l'usufruit cédé n'entrera pas dans l'actif successoral de l'usufruitier<sup>(5)</sup>.

## QU'EN EST-IL DU PAIEMENT DE L'IMPÔT DE PLUS-VALUE ?

Le droit commun prévoit qu'en cas de ventilation du prix de vente, l'acquittement de cet impôt est partagé par les parties, selon la même clé de répartition. En cas d'option pour le quasi-usufruit, cette fiscalité sera entièrement prise en charge par l'usufruitier. Si les sommes sont employées sur un nouvel actif démembrement, le paiement incombe au nu-propiétaire.

Ces règles ne sont pas d'ordre public. Il pourrait être opportun d'y déroger en cas de report du démembrement sur un nouveau bien puisque le nu-propiétaire ne perçoit pas de liquidités à cette occasion.

<sup>1</sup> Article 757 du Code civil

<sup>2</sup> Article 621 du Code civil

<sup>3</sup> Ce barème s'impose uniquement lorsqu'il s'agit de calculer des droits d'enregistrement.

<sup>4</sup> Article 587 du Code civil

<sup>5</sup> En cas de quasi-usufruit, cette neutralité fiscale est conditionnée à une juste indexation de la créance de restitution.

## CE NUMÉRO DE PRIORITÉ INFORMATION VOUS EST OFFERT PAR :

### TETRA FINANCE

SARL au capital de 40 000 € - 492 556 436 RCS Nice

Cabinet de Conseil en Gestion de Patrimoine Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07 008 973 (www.orias.fr) en qualité de :

- Courtier d'assurance (COA) - Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) - Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement en catégories : Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP)

- Conseiller en investissements financiers (CIF) adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce

Carte professionnelle n° CPI 0605 2017 000 018 528 délivrée par CCI de Nice-Côte d'Azur

Absence de garantie financière, non détention de fonds, effets ou valeurs pour compte de tiers

Activité de démarchage bancaire et financier Bureaux (siège social) : 17 rue de l'Hôtel des Postes 06000 Nice Tél : +33 (0) 4 93 81 24 15

E-mail : contact@tetrafinance.com Site internet : www.tetrafinance.com

Priorité information 06/2023  
ISSN 2678-6516

Directrice de la publication :  
Anne-France Gauthier

Responsables de la rédaction :  
Nicolas Delvert, Margaux V.R-Deri, Romane Le Goff, Raphaël Le Rue et Léa Merdy

Crédits photos :  
Adobe Stock, Mika Baumeister sur Unsplash

Maquette : Disain.fr

Vie Plus : filière commerciale de Suravenir dédiée aux CGP et courtiers Tour Ariane - La Défense 9 - 5, place de la Pyramide - 92088 Paris la Défense Cedex.

Suravenir : Siège social : 232, rue Général Paulet - BP 103 29802 Brest Cedex 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 235 000 000 euros. Société mixte régie par le Code des assurances / Siren 330033127 RCS Brest. Société soumise au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (4, place de Budapest 75436 Paris Cedex 9).

Document commercial dépourvu de valeur contractuelle.

