

# Dispositif **NUE-PROPRIÉTÉ**

## ► Objectifs



**Se créer un revenu complémentaire**  
au terme de la période de démembrement



**Protéger**  
sa famille



**Se constituer un patrimoine**  
de qualité, à moindre coût et sans contrainte de gestion,  
hors assiette fiscale IFI

## Avantages

Le nu-proprétaire est bien le propriétaire du bien et voit son **prix d'achat réduit du cumul des loyers** (soit 30 à 50% de sa valeur en pleine propriété) sur la durée du démembrement. Pendant cette période, il est déchargé du risque locatif, de l'entretien, des charges et de la fiscalité qui sont assumés par le bailleur. Au terme des 15 à 20 ans, il devient **pleinement propriétaire de l'appartement** gratuitement et automatiquement et peut disposer librement du bien (le louer, le vendre, l'occuper,...)

## L'optimisation fiscale

- La nue-proprété permet de capter dès l'achat, **sous forme de réduction de prix**, l'équivalent de 15 à 20 années de loyers totalement défiscalisés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.
- Économie sur les **frais de notaire** qui sont calculés sur la nue-proprété seulement.
- Économie sur la **taxe foncière** qui est prise en charge par l'usufruitier pendant toute la période du démembrement temporaire, soit pendant 15 à 20 ans.
- **Non augmentation de l'Impôt sur la Fortune Immobilière** tout en investissant en immobilier : tant que l'investisseur n'a pas récupéré la pleine propriété, la base taxable à l'IFI, pour ce bien, est neutralisée. Tout en se constituant un patrimoine immobilier et un complément de revenus à terme, l'investissement immobilier en nue-proprété, n'augmente pas la facture IFI.
- Si vous réalisez votre investissement en nue-proprété au moyen d'un prêt immobilier, **les intérêts sont déductibles** des revenus fonciers existants, ce qui permet de réduire le montant de l'impôt sur le revenu ainsi que les prélèvements sociaux.

## PRINCIPE GÉNÉRAL

Le principe est de dissocier la pleine propriété sur une durée de 15 à 20 ans en deux composantes :

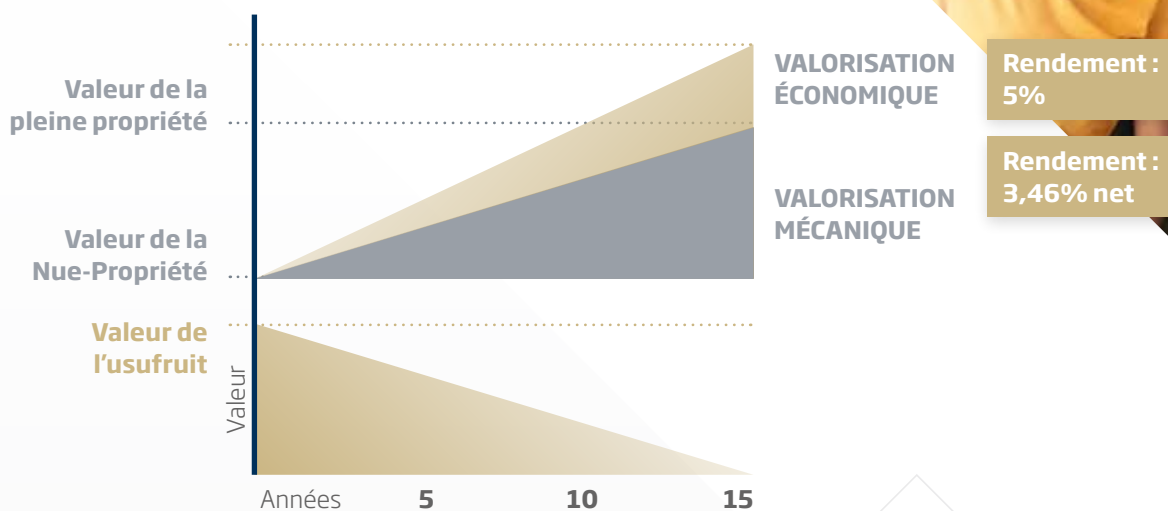
- L'usufruit (droit d'usage)
- La nue-proprété (patrimoine).

La nue-proprété est acquise par l'investisseur et l'usufruit est acquis par un bailleur institutionnel qui louera le bien à des ménages sous conditions de ressources.

Cette dissociation du patrimoine et de l'usage permet de maîtriser les coûts et les aléas pour l'investisseur, tout en préservant l'objectif principal de chaque acteur.

# Développer son patrimoine grâce à l'acquisition d'un bien en Nue-Propriété en bénéficiant d'un coût de revient réduit de 30% à 50% !

## La rentabilité mécanique du dispositif Nue-Propriété



**Explications** (valeur bien pleine propriété base 100)\* :

### Valorisation mécanique\*\* :

L'investisseur / nu-propiétaire s'assure ainsi d'une valorisation mécanique de son placement, qui offre un rendement minimal de 3,4 % hors inflation.

### Valorisation économique :

Avec une inflation de 1,5 % /an pendant 15 ans, la valorisation économique permet d'atteindre une rentabilité  $\geq 5$  % par an.

## Les conseils iSelection

- Les avantages fiscaux du dispositif Nue-Propriété ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.

\*Pour une valeur de la nue-propiété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

\*\*Valorisation mécanique liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété.