Fiche pratique

NUE PROPRIÉTÉ

BIENS CONCERNÉS

Tous biens immobiliers neufs en VEFA ou existant réhabilité, non meublé.

ATOUT DU DISPOSITIF

Se constituer un patrimoine immobilier de grande qualité, sans aucune contrainte d'entretien et de gestion locative.

PROCESSUS

La nue-propriété est l'acquisition d'un bien à prix réduit, réduction générée par le cumul des loyers marché actualisés sur la durée d'usufruit, totalement défiscalisés, et obtenu en une fois. De ce montant déduit du prix d'achat, aucune fiscalité n'est appliquée. Cet investissement consiste à séparer en deux la vente de la pleine propriété d'un bien :

- L'usufruit temporaire est cédé à un Bailleur Institutionnel qui en aura la gestion pendant une période comprise entre 15 et 20 ans.
- La nue-propriété est acquise par des investisseurs particuliers.

AVANTAGES

- Percevoir immédiatement, et sans imposition fiscale, la totalité des loyers cumulés qui auraient dû être perçus tout au long de la durée d'usufruit temporaire, sous la forme d'une réduction de prix de 30 % à 50 % sur le prix d'achat de l'appartement.
- Aucun loyer impayé, ni frais de gestion locatifs, ni charges de copropriété courantes (tout est pris en charge par l'usufruitier).
- Aucune dépense d'entretien, de maintenance ou de grosses réparations.
- Exonération de la taxe foncière.
- Les frais de notaire s'appliquent à la seule nue-propriété.
- Déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers par ailleurs sur la part de l'investissement financée par un crédit.
- La valeur de la nue-propriété acquise ne rentre pas dans l'assiette IFI.
- A l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propriétaire devient plein-propriétaire du bien remis en l'état, sans aucun frais complémentaires, ni formalité.
- Valorisation automatique de la pleine-propriété assortie de la prise de valeur du bien.
- Bénéficier d'un outil patrimonial permettant d'optimiser la transmission.
- Pouvoir choisir, à terme de l'usufruit temporaire, de louer le bien (bénéficier de revenus complémentaires), de le vendre (percevoir un capital) ou de l'habiter.

DURÉE

15 à 20 ans (durée d'usufruit temporaire)

CONDITION

Le bien est confié pendant la durée d'usufruit temporaire à un bailleur institutionnel.

PLAFOND

Aucun.

05/05/2023