

Devenez propriétaire grâce à la Nue-Propriété

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-propriété (patrimoine).

La nue-propriété est acquise par l'investisseur et l'usufruit est géré par un bailleur social qui loue à des ménages sous conditions de ressources.

Au terme du démembrement, l'épargnant nu-propriétaire devient plein propriétaire automatiquement et gratuitement. 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.

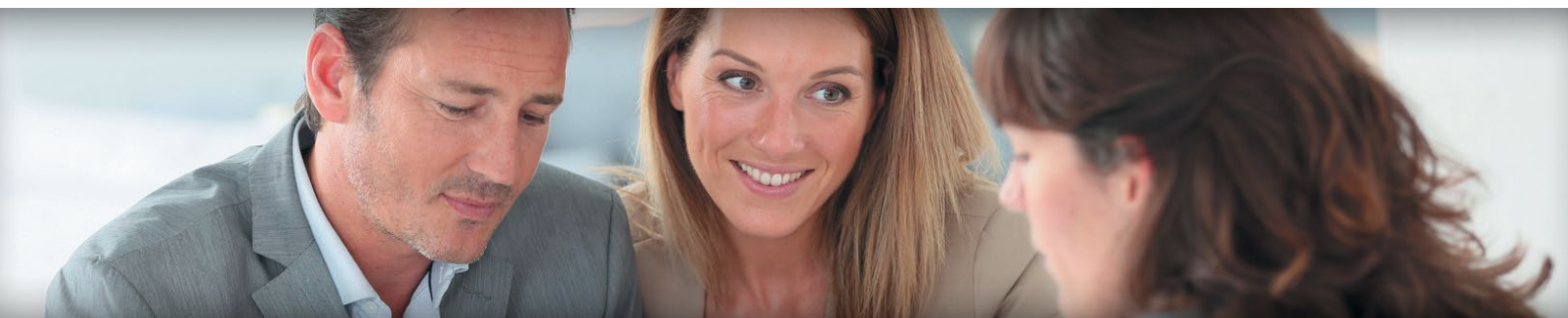
AVANTAGES

L'investisseur achète la nue-propriété d'un bien immobilier pour 50 à 60 % de sa valeur actuelle selon 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 l'usufruitier.

Au terme des 15 à 20 ans, il retrouve gratuitement et automatiquement la pleine propriété de l'appartement.

L'OPTIMISATION FISCALE

- La nue-propriété 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-propriété 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
- Économie sur l'impôt sur la fortune : tant que l'investisseur n'a pas récupéré la pleine propriété, la base taxable à l'ISF, pour ce bien, est neutralisée. Tout en se constituant un patrimoine immobilier et un complément de revenus à terme, l'investissement immobilier en nue-propriété est donc un modérateur de facture ISF.
- Si vous réalisez votre investissement en nue-propriété 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



L'OFFRE ISELECTION NUE-PROPRIÉTÉ



Prix sous réserve de disponibilités