



DEMEMBREMENT (NUE-PROPRIETE) 2025

Nature : Zéro Fiscalité IR et IFI
Durée de l'avantage : jusqu'à 20 ans

Dispositif

Investir en nue-propriété, c'est :

- Une économie substantielle sur le prix du bien
- Une économie d'impôts sur les revenus fonciers
- Une économie d'IFI
- Un investissement sécurisé pendant toute la durée de l'usufruit dans le cadre de nos programmes que nous sélectionnons avec soin.

Principe

L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien moyennant 50 à 60% de sa valeur.

La nue-propriété est assortie d'un usufruit temporaire pouvant aller jusqu'à 20 ans selon les programmes, toujours constitué au profit d'un bailleur institutionnel de premier plan, qui va louer le bien et en percevoir les loyers. Ce dernier va en assurer la maintenance (payer les charges et risques locatifs, effectuer les petites et grosses réparations, supporter les impôts, y compris la taxe foncière, s'engager à remettre en état les parties communes et privatives avant restitution du bien)

Pour plus de sécurité, le syndic est nommé par les nus-proprétaires

Au terme du démembrement, l'investisseur récupère sans frais ni formalité la pleine propriété du bien, en réalisant ainsi une économie de 40 à 50% sur le prix d'achat, et aura réalisé une plus-value de par la revalorisation du bien au cours des années écoulées.

Aucune durée minimale obligatoire de détention : l'investisseur peut revendre sa nue-propriété

Avantage fiscal

Pendant la durée du démembrement, en raison de l'absence de loyers, pas d'imposition au titre des revenus fonciers (donc pas de CSG non plus) De plus, si l'usufruitier est un bailleur social, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers existants (ou reportables 10 ans)

Le bien n'entre pas dans l'assiette de l'IFI.

Par conséquent le prêt contracté pour le financer ne sera pas non plus déductible de l'IFI.
Attention : Dans le cas d'un prêt in finé, le capital restant dû (par hypothèse le capital initialement emprunté) ne peut pas être porté au passif pour son montant total : un amortissement fictif est appliqué.

A l'extinction de l'usufruit, la valeur à retenir sera celle de la valeur globale, l'emprunt restant dû pouvant toujours être déduit.