



NUE PROPRIÉTÉ

L'investissement immobilier **autrement !**

Intérêt patrimonial et financier

Dans le dispositif PERL, l'acquéreur de la nue-propiété ne finance que **50 à 60 %** de la valeur totale du bien, selon la durée de l'usufruit qui varie de 15 à 20 ans.

Pour l'acquéreur, investir en nue-propiété revient ainsi à percevoir, dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qu'il aurait encaissés sur la période, nets de frais, taxes et charges.

Aucune dépense ni risque locatif ne pèsera sur lui pendant toute la durée de l'usufruit.

Lors de l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propiétaire devient aussitôt plein-propiétaire.

La réunion gratuite et automatique de l'usufruit et de la nue-propiété s'effectue sans aucune formalité ni complément de prix.

Il constate alors une plus-value constituée du cumul de :

- la valeur de l'usufruit, reçue gratuitement,
- la revalorisation du bien immobilier sur toute la durée de l'usufruit.

Le schéma d'investissement immobilier conçu et proposé par PERL c'est :

- **aucun risque et aléa locatif** (vacance, impayés)
- **aucun souci de gestion** (mise en location, entretien, recouvrement des loyers)
- **aucun frais ni aucune charge** (gestion, travaux, entretien...)
- **aucune fiscalité** (IRPP+prélèvements sociaux, ISF, taxe foncière, plus-values)

Financement

L'acquéreur peut financer son investissement jusqu'à 100 % en crédit, amortissable

ou remboursable in fine, ou en fonds propres.

Fiscalité

Impôt sur le revenu : en l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu.

ISF : non-imposition du nu-propiétaire, soit une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propiété.

Défiscalisation des revenus fonciers : Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP et de prélèvements sociaux (max. 49,7 %).

Taxe foncière : à la charge de l'usufruitier.

Plus-values : exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15^{ème} année.

Dénouement de l'opération

La loi de 2006 "Engagement National pour le Logement" (ENL) précise que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit temporaire. Le nu-propiétaire peut ainsi donner congé pour vendre ou habiter six mois avant l'extinction de l'usufruit.

Au terme de la période d'usufruit, le nu-propiétaire, devenu plein-propiétaire par la réunion gratuite et auto-

matique de la nue-propiété et de l'usufruit, aura la faculté de céder ses biens et de réaliser ainsi une plus-value exonérée d'imposition ou encore de les louer pour en percevoir le revenu.

Pendant la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire peut à tout moment revendre la nue-propiété de ses biens. Il n'est soumis à aucune durée minimum de détention de ceux-ci.



Le Briand Plaza • Levallois (92)

Parc Océan • Bassin d'Arcachon Audenge (33)



Découvrez nos programmes en cours >>> www.perl.fr

Modalités de démembrement **de la propriété**

Tandis que vous acquérez la nue-propriété d'un ou plusieurs appartements, l'usufruit temporaire est acquis concomitamment pour une durée de 15 à 20 ans selon les programmes par un bailleur de premier plan à vocation sociale.

Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, notamment dans le cadre de conventions PLS conclues pour une durée limitée à celle de l'usufruit avec des entreprises ou des administrations en vue de réserver en priorité les appartements à leurs salariés.

L'usufruitier assurera l'entretien permanent de l'ensemble immobilier et procédera, préalablement à l'extinction de l'usufruit, à la remise en état des parties communes et privatives, selon un cahier des charges contractuel.

Une veille technique est assurée pour les nus-propriétaires : deux visites annuelles de contrôle sont effectuées. Celles-ci donnent lieu à un rapport adressé à chaque nu-propriétaire et à l'usufruitier.

L'usufruitier

L'usufruitier temporaire est toujours un bailleur de premier plan.

A vocation sociale, le bailleur retenu par PERL fait l'acquisition de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 à 20 ans, selon les programmes, période pendant laquelle il assure l'exploitation locative et supporte la totalité des charges et taxes.

Il est sélectionné pour son expérience de gestionnaire et sa solidité financière.

Ces conditions sont indispensables au respect des engagements contractuels qu'il souscrit à l'égard des nus-propriétaires en termes d'entretien préventif des constructions et de remise en état des logements à l'échéance.

La loi "Engagement National pour le logement" de 2006 définit les rapports entre nu-propriétaire, usufruitier et locataire et les modalités applicables lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Le Prieuré • Issy-les-Moulineaux (92)



Le Champ Royal • Versailles (92)



Marché **secondaire**

Acquérir un bien en nue-propriété n'impose aucune durée minimale de détention. La nue-propriété est un droit réel immobilier librement cessible indépendamment de l'usufruit qui se poursuit jusqu'à son terme contractuel.

La revente de la nue-propriété avant l'extinction de l'usufruit n'entraîne aucune pénalité ni réintégration fiscale.

Les acquéreurs successifs de la nue-propriété d'un bien bénéficient du même contexte fiscal.

La plus-value constatée intègre à tout moment l'évolution du marché et la durée écoulée de l'usufruit.

Le marché secondaire de la nue-propriété est tout naturellement organisé par PERL

PERL a conçu le schéma d'investissement en nue-propriété.

Près de 1 600 logements en usufruit locatif réalisés à :

Paris, Levallois, Versailles, St Maur-des-Fossés, Châtillon, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Clichy, St Germain-en-Laye, Evreux, Compiègne, Soissons, Le Havre, Nice, Antibes...

