

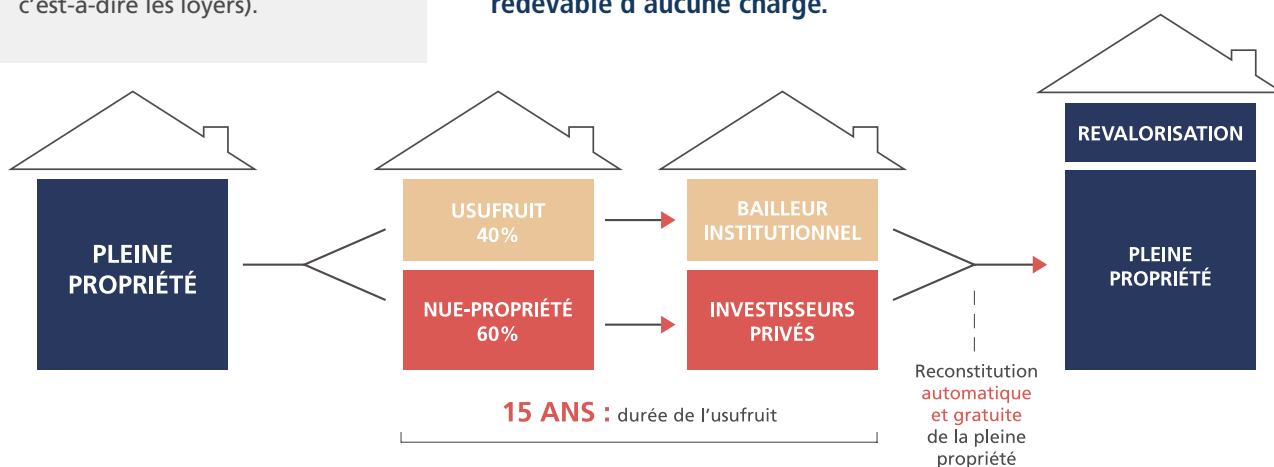
Démembrement : principe de base

Le **démembrement de propriété temporaire** consiste à **dissocier la nue-propiété et l'usufruit pour une période donnée**.

La nue-propiété correspond au droit de disposer du bien (*abusus*, c'est-à-dire le droit de vendre, donner, léguer, hypothéquer) alors que l'usufruit est composé de l'*usus* (droit d'user/utiliser le bien) et du *fructus* (percevoir les fruits civils, c'est-à-dire les loyers).

Investir en nue-propiété

L'investissement en nue-propiété permet d'acquérir un bien avec une décote de 40 à 44 % par rapport au prix de la pleine propriété. En contrepartie, l'investisseur n'a pas la jouissance du bien pendant toute la période du démembrement (15 à 17 ans). L'opération permet de se constituer à moindre coût un patrimoine immobilier. Autre avantage, pendant la durée du démembrement, le nu-propiétaire est délivré de tous soucis de gestion et n'est redevable d'aucune charge.



Exemple d'investissement en nue-propiété :

Monsieur Durand se porte acquéreur d'un appartement de 75 m² en nue-propiété à Courbevoie. La durée du démembrement étant de 15 ans, il profite d'une décote de 40%, valorisant donc la nue-propiété à 60% de la valeur pleine propriété.

1



MONSIEUR DURAND ACHÈTE UN APPARTEMENT DE 75 M² EN NUE-PROPRIÉTÉ. PRIX D'ACHAT : 180 000 €.

Le bien en pleine propriété a une valeur de 300 000 €. Pour un démembrement sur 15 ans la valeur de la nue-propiété est de 60% x 300 000 € = 180 000 €.

PENDANT 15 ANS M. DURAND N'A PAS LA JOUISSANCE DU BIEN : NI REVENU, NI POSSIBILITÉ DE L'OCCUPER. EN CONTREPARTIE IL N'A AUCUNE CHARGE, NI IMPÔT, NI TRAVAUX, RIEN À DÉBOURSER.

La gestion et l'usage du bien reviennent au bailleur social pendant toute la durée du démembrement.

2



3



APRÈS 15 ANS DE DÉMEMBREMENT, M. DURAND RÉCUPÈRE SON APPARTEMENT SANS AUCUN FRAIS. IL PEUT :

- **REPRENDRE LE BIEN POUR L'OCCUPER**
- **VENDRE LE BIEN**
- **POURSUIVRE LA LOCATION.**

Le bailleur a l'obligation de restituer l'appartement à M. Durand en bon état d'usage et d'habitabilité immédiate.

M. DURAND A PROTÉGÉ ET FAIT FRUCTIFIER SON PATRIMOINE SANS AUCUN SOUCI DE GESTION.

Il est désormais pleinement propriétaire d'un bien de 300 000 €, valeur à laquelle il faut ajouter la valorisation sur 15 ans.

4



nue-pro select

La nue-propiété en toute sérénité • • • • •

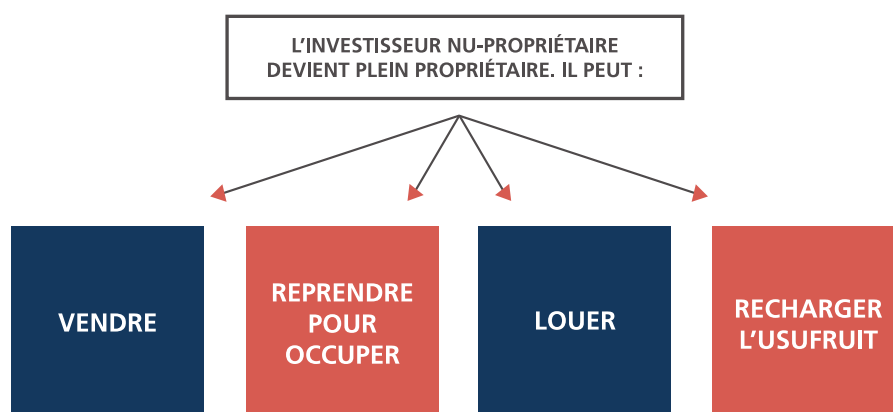
Quels sont les avantages de la nue-propriété ?

- + **Aucun risque locatif.**
- + **Frais de notaire réduits** : ils sont calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété.
- + **Aucun souci de gestion** : celle-ci est à la charge de l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement.
- + **Tout est à la charge de l'usufruitier** : la taxe foncière, toutes les charges, assurances, travaux d'entretien, gros travaux et mise aux normes (par convention)...
- + **Aucun frais notarié sur la récupération de l'usufruit** au moment de la reconstitution de la pleine-propriété.
- + **Remise en état du bien par l'usufruitier** : il doit restituer le bien en bon état d'usage et d'habitabilité immédiate.
- + **Aucune durée de détention minimale** : revente facile du bien pendant la période du démembrement sur le marché secondaire, accompagnée par **Nue Pro Select**.
- + **Accéder à un marché immobilier** normalement inaccessible en pleine propriété.

Quels sont les avantages de la nue-propriété d'un point de vue fiscal ?

- + **Pas d'impôt sur le revenu ni de prélèvement social.**
- + **Plus-value immobilière** : l'administration fiscale admet de retenir comme valeur d'acquisition la valeur vénale de chacun des droits, c'est-à-dire nue-propriété et usufruit.
- + **IFI** : si l'investissement est financé par des fonds propres, alors le montant utilisé pour financer cette acquisition ne sera plus taxé à l'IFI.
- + **Déductibilité des intérêts d'emprunts sur revenus fonciers** : si l'acquisition est réalisée par le biais d'un prêt immobilier, alors les intérêts d'emprunts sont déductibles des autres revenus fonciers actuels et des 10 prochaines années.
- + **Niches fiscales non plafonnées** : vous pouvez donc ajuster librement le montant de votre investissement en fonction de la diminution d'impôt souhaitée.
- + **Donation et succession** : les droits de donation / succession sont réduits.

Comment se passe la fin du démembrement ?



<http://www.egi-patrimoine.fr/trouver-logement-neuf-nue-proprieite/page/3.html>