

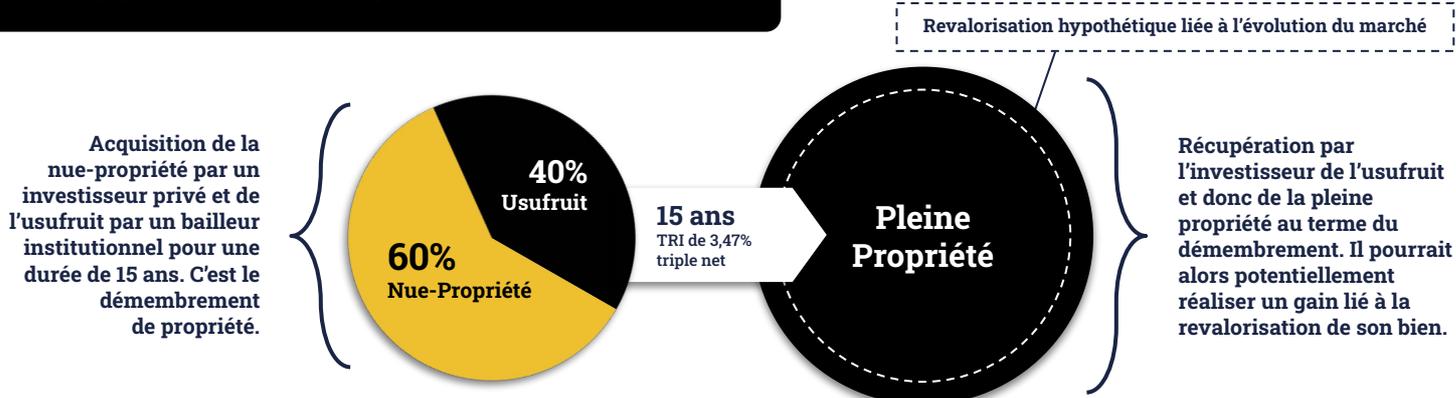
POUR TOUT SAVOIR SUR LA NUE-PROPRIÉTÉ

L'investissement en nue-propiété permet d'acquérir un bien avec une décote de 36 à 46% 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 (elle revient à un bailleur institutionnel pendant 15 à 20 ans). L'opération permet donc de se constituer un patrimoine immobilier en zone tendue à moindre coût.

LES AVANTAGES JURIDIQUES ET FISCAUX

- ✓ Pas d'imposition sur revenus fonciers
- ✓ Aucune charge, ni aucun souci de gestion
- ✓ Plus-value calculée sur la valeur pleine propriété
- ✓ Frais de notaire calculés sur la valeur nue-propiété
- ✓ Déductibilité des intérêts d'emprunts
- ✓ Aucune durée de détention minimale
- ✓ Rare investissement immobilier hors IFI
- ✓ Droits de mutation réduits à la donation/succession

LE SCHÉMA TYPE D'UN DÉMEMBREMENT



QUE SE PASSE-T-IL À LA FIN DU DÉMEMBREMENT ?

L'investisseur devenu plein propriétaire peut alors :

- ✓ VENDRE
- ✓ HABITER
- ✓ LOUER

QUI ENTRETIENT LE BIEN PENDANT 15 À 20 ANS ?

	Nu-propiétaire Investisseur	Usufruitier Bailleur
Parties communes et parties privatives	✗	✓
Grosses réparations (art. 605 et 606 Cciv)	✗	✓
Impôts fonciers, charges de copropriété et assurances	✗	✓
Mise aux normes et réfection des parties éventuellement abîmées	✗	✓

ET LES EXPATRIÉS ?

- **Aucun revenu foncier** n'est perçu par le nu-propiétaire, donc aucune imposition pour l'expatrié
- Être expatrié nu-propiétaire, c'est **bénéficier d'une réelle tranquillité de gestion** pendant 15 à 20 ans.
- La possibilité pour l'expatrié de se **constituer un patrimoine** et de récupérer son bien lors de son retour en France.

À QUI S'ADRESSE LA NUE-PROPRIÉTÉ ?

AUX 25-40 ANS

- À un attrait pour l'immobilier et une **capacité d'épargne potentiellement importante**.
- Souhaite se **constituer un patrimoine immobilier sans charge ni souci de gestion**.

AUX 40-60 ANS

- Souhaite **préparer sa retraite en bénéficiant de revenus complémentaires à terme**.
- Souhaite **bénéficier d'une réduction de ses impôts fonciers**.

AUX 60 ANS ET +

- Souhaite **transmettre un patrimoine** à moindre coût.
- Souhaite réaliser un **investissement immobilier hors Impôt sur la Fortune Immobilière**.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Monsieur Martin se porte acquéreur d'un appartement de 45 m² en nue-propiété à Rueil-Malmaison. 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 de la pleine propriété.

1

M. Martin achète un appartement de 45 m² en nue-propiété pour 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 : $60\% \times 300\ 000\text{€} = 180\ 000\text{€}$

ACHAT : 180 000€

Pendant les 15 ans M. Martin 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 déboursier. La gestion et l'usage du bien reviennent au bailleur institutionnel pendant toute la durée du démembrement.

2

3

Après 15 ans de démembrement, M. Martin récupère son appartement sans aucun frais. Il peut donc, le vendre, l'habiter ou le louer comme bon lui semble. Le bailleur institutionnel a l'obligation de restituer l'appartement en bon état d'usage et d'habitabilité immédiate.

4

M. Martin a protégé et fait fructifier son patrimoine sans aucun problème de gestion. Il est pleinement propriétaire d'un bien de 300 000€, valeur à laquelle il faut ajouter la valorisation sur 15 ans.

RÉCUPÉRATION : 300 000€

Taux de Rendement Interne : 3,47% /an triple net