

## ACHETER UN BIEN EN NUE-PROPRIETE UN OUTIL PATRIMONIAL UNIQUE

### Qu'est-ce qu'un investissement en nue-propiété ?

Cette opération également appelée démembrement consiste à partager temporairement les droits attachés à un bien immobilier entre un investisseur privé et un bailleur institutionnel.

L'investisseur privé acquiert la nue-propiété d'un logement.

Le bailleur acquiert l'usufruit, droit d'usage du bien, pour une durée déterminée (appelée période de démembrement). Il s'agit souvent d'un bailleur social.

À la fin de cette période, d'une durée moyenne de 15 ans, l'investisseur nu-propiétaire redevient automatiquement plein propriétaire du bien.

### Quels sont les avantages d'un achat en nue-propiété ?

#### Un prix attractif

L'achat en nue-propiété vous permet de vous constituer un patrimoine immobilier à moindre coût, avec un décote sur le prix d'achat de l'ordre de 40 % par rapport au même bien acquis en pleine propriété.

#### L'absence de charge pour le nu-propiétaire

Pendant toute la durée du démembrement, c'est le bailleur usufruitier qui met le bien en location et assume l'ensemble des charges, entretien, travaux et risques liés à la gestion locative.

#### La pleine propriété sans frais et sans fiscalité à la sortie

La taxe foncière est assumée par l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement. Au terme de la période de démembrement, vous retrouvez la pleine propriété du bien, sans avoir rien à déboursier. Une opération en nue-propiété permet à l'investisseur d'optimiser sa fiscalité et d'améliorer la performance de son investissement (L'achat en NP a été reconnue par les professionnels du patrimoine, plus rentable que la loi PINEL).

#### Défisicaliser ses revenus fonciers

Pendant toute la période du démembrement, l'opération n'a aucune incidence en termes d'impôt sur le revenu puisque vous n'encassez pas les loyers du logement. En cas d'acquisition à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles dans la catégorie des revenus fonciers (déduits immédiatement sur des revenus fonciers pré-existants ou déductibles pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs).



#### Réduire sa base IFI

C'est l'usufruitier qui doit déclarer le bien dans son patrimoine imposable, à condition qu'il soit assujéti à l'IFI. Si c'est le cas, il sera redevable de l'IFI (l'impôt sur la fortune immobilière) sur la pleine propriété du bien. Pendant toute la période du démembrement, le nu-propiétaire n'aura rien à déclarer de son côté.

#### Transmettre à moindre coût fiscal

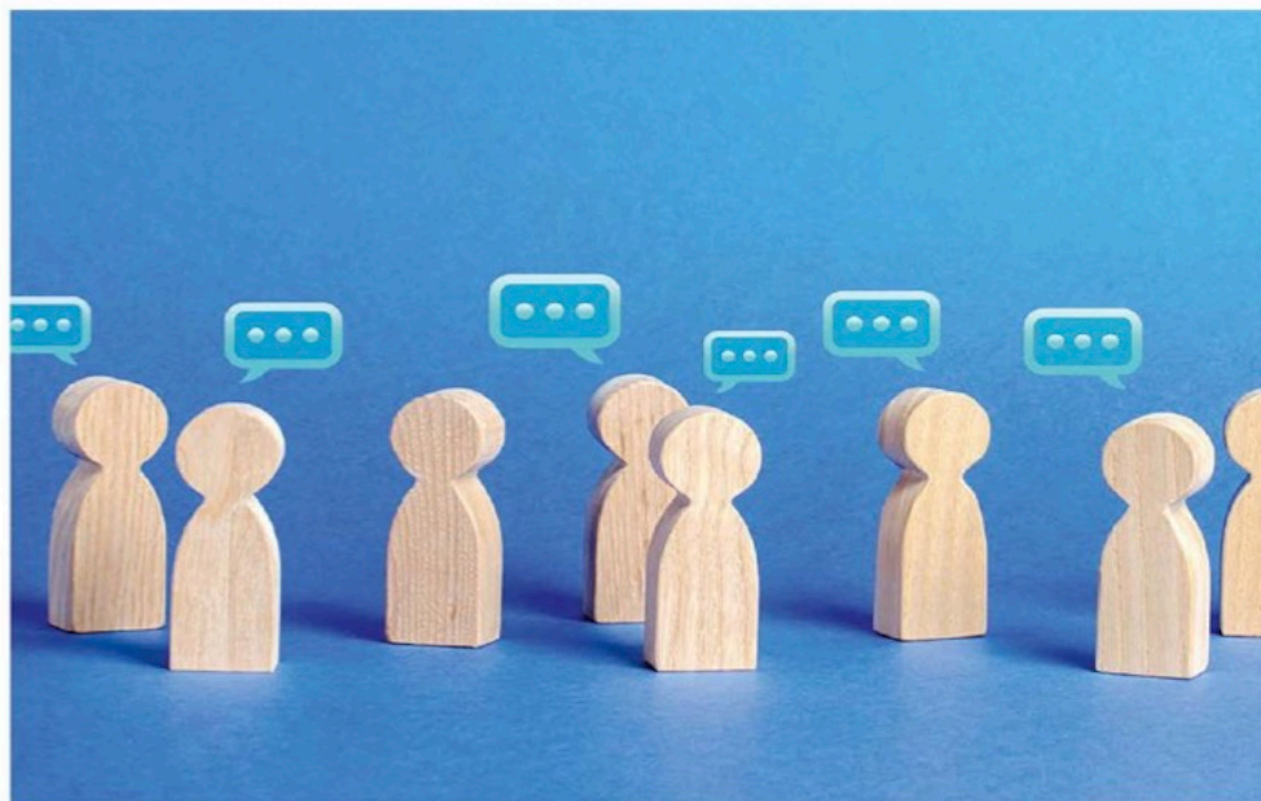
Si vous souhaitez transmettre le bien à vos héritiers, dans la mesure où seule la nue-propiété leur sera transmise, les droits de donation seront calculés uniquement sur la valeur de cette dernière, ce qui réduit les droits de donation à payer.

### Que se passe-t-il à l'issue de la période de démembrement ?

Au terme de la période de démembrement, (prévu contractuellement à l'avance par acte notarié), comme nous venons de le voir, l'investisseur devient automatiquement et sans frais plein propriétaire du bien. Il peut alors jouir de son bien librement : le vendre, l'occuper ou le louer.

Si l'investisseur souhaite vendre son bien après la période de démembrement, la référence prise en compte pour le calcul de la plus-value est la valeur en pleine propriété à la date d'acquisition de la nue-propiété donc l'avantage d'une plus value bien amoindrie.

## ACHETER UN BIEN EN NUE-PROPRIETE UN OUTIL PATRIMONIAL UNIQUE



### La nue-propiété pour qui ?

- Si vous n'avez pas besoin de revenus pendant les 15 prochaines années et pouvez immobiliser un capital ou vous endetter.
- Si vous avez 45 ou 50 ans et souhaitez avoir un complément de revenus à la retraite par exemple.
- Si vous possédez de l'épargne dont la rentabilité est faible. L'achat en nue propriété vous permet une décote immédiate de

presque 40% afin de vous constituer un patrimoine immobilier à moindre coût.

- Si vous êtes redevable de l'IFI : la nue-propiété n'entre pas dans le calcul de l'IFI.
- Si vous avez un bénéfice foncier important : souvent acheté à crédit, les intérêts d'emprunt du bien acheté en nue-propiété viennent en déduction du bénéfice foncier d'un autre bien.

### Exemple

Monsieur X souhaite acquérir la nue-propiété d'un appartement.  
Imaginons un appartement dont la valeur est 200 000€. L'usufruit acheté par le bailleur social a pour valeur 80 000€. La nue-propiété de cet appartement est donc de 120 000€. Monsieur X va donc acquérir un appartement pour 60 % de sa valeur... (120 000 euros)  
Évidemment, il n'aura pas de loyers, mais pas non plus de charges pendant 15 ans.  
A la 15<sup>ème</sup> année, Monsieur X est plein-propiétaire d'un bien dont la valeur est 200 000€ il a déjà réalisé un gain de 80 000€ non imposable.  
Par ailleurs il va bénéficier de la plus-value foncière. En effet, il est fort probable que le bien que monsieur X a acheté, puisse au cours des 15 années bénéficier d'une plus value, et si l'on se réfère aux années passées, la valeur de son bien pourrait être alors bien supérieure à 200 000 euros.

### Rappel

La pleine propriété d'un bien est la somme de deux composantes :

#### **l'usufruit et la nue-propiété.**

La nue-propiété est le droit de posséder les murs d'un bien (abusus en latin), alors que l'usufruit est le droit de se servir de ce bien ou d'en recevoir les revenus (usus et fructus en latin). Le démembrement consiste à séparer la nue-propiété de l'usufruit. Cette stratégie intervient souvent en matière de gestion de patrimoine.

Il existe 2 types de démembrement :

- Le démembrement **viager** : si l'usufruit est "viager" il s'éteint avec le décès de l'usufruitier.
- Le démembrement **temporaire d'usufruit**. C'est à dire que le bien est démembrement pour une durée déterminée.

*site : [cgpi-ajaccio.com](http://cgpi-ajaccio.com)*

CABINET CGPI - Christine GENTILI  
CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE-DEFISCALISATION

DIAMANT 2 PLACE DE GAULLE 20000 AJACCIO  
TEL : 04 95 20 71 97/ 06 25 40 71 22