

LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Cet investissement est fondé sur le principe du démembrement de propriété temporaire, qui consiste à dissocier la Pleine Propriété en deux droits réels distincts :

LA NUE-PROPRIÉTÉ

Le droit de détenir un bien patrimonial de qualité, acquis à un prix très attractif.



L'USUFRUIT

Le droit de disposer du bien et d'en percevoir les fruits, tout en s'occupant de la gestion et de l'entretien du bien.

DANS LE CADRE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ DANS LE NEUF

l'usufruitier est généralement un bailleur institutionnel.



Je me constitue un patrimoine immobilier à un prix fortement décoté de 30 à 40%



Sans aucun souci de gestion

Le bailleur institutionnel s'occupe de tout : entretien du logement, vacances, impayés et frais de gestion



Ni aucun frais et aucune charge

Les charges de copropriété courantes et la taxe foncière sont prises en charge par l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement



Je réalise un investissement fiscalement neutre



Mon impôt sur le revenu **n'est pas alourdi** en l'absence de revenus fonciers. La nue-propiété est cessible à tout moment.



La valeur de la nue-propiété n'entre pas dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).



SI J'ACHÈTE À CRÉDIT

Les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition sont déductibles des revenus fonciers existants, ou à venir.



Je prépare ma retraite



Je transmets sereinement à mes proches

Seule la nue-propiété étant transmise, les droits de donation sont calculés **uniquement** sur la valeur de cette dernière.

AU TERME DU DÉMEMBREMENT



Je deviens pleinement propriétaire sans frais ni formalités supplémentaires



Le bien est remis en l'état



Je bénéficie d'une valorisation mécanique du bien

Je peux l'habiter



Je peux le revendre



Je peux le louer



Je bénéficie d'une **fiscalité allégée** sur la plus-value