



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION

ACHETER LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER

Mars 2022



www.streetfinances.com



www.streetfinances.com

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'investissement immobilier en nue-propiété vous permet de profiter de **nombreuses opportunités patrimoniales** (préparation de la retraite, développement de votre patrimoine, transmission), **dans des conditions financières et fiscales avantageuses.**



C'EST QUOI LA NUE-PROPRIÉTÉ ? : LA PROPRIÉTÉ REGROUPE PLUSIEURS DROITS : OCCUPER UN BIEN, EN PERCEVOIR LES REVENUS, LE VENDRE. SI UNE PERSONNE DÉTIENT TOUS LES DROITS, IL EST PLEIN PROPRIÉTAIRE. SI PLUSIEURS PERSONNES DÉTIENNENT CES DROITS, LA PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉE : ON PARLE D'USUFRUITIER (OCCUPER LE BIEN, PERCEVOIR LES REVENUS) ET DE NU-PROPRIÉTAIRE (DÉTENIR LE BIEN EN PLEINE PROPRIÉTÉ AU TERME DE L'USUFRUIT).

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

De la même manière que l'achat d'un bien en pleine propriété, vous avez la possibilité d'acheter seulement une composante de celle-ci : la nue-propiété.

Vous achetez la nue-propiété d'un bien immobilier dont l'usufruit est détenu **temporairement** par une autre personne (l'usufruitier). Ce dernier est le plus souvent une personne morale (société, bailleur social, collectivité territoriale) qui achète l'usufruit pour une durée généralement comprise **entre 10 et 20 ans** selon les programmes commercialisés.



REMARQUE : L'USUFRUIT PEUT AUSSI ÊTRE ACHETÉ PAR UNE PERSONNE PHYSIQUE ET LA DURÉE DU DÉMEMBREMENT SERAIT LIÉE À LA DATE DE SON DÉCÈS. TOUTEFOIS CETTE SITUATION EST PLUS RARE EN PRATIQUE.

Pendant la durée du démembrement, vous ne pouvez pas utiliser le bien, ni en percevoir les revenus. Ce n'est qu'au terme de la durée de l'usufruit que vous serez pleinement propriétaire de l'appartement, sans coût supplémentaire.

Le prix d'achat de la nue-propiété du bien immobilier est **attractif** puisqu'on applique une décote qui représente généralement entre 30 et 40 % par rapport au même bien acquis en pleine propriété. Elle correspond au montant des loyers théoriques que vous auriez dû percevoir si vous aviez pu louer le bien pendant le démembrement. Plus la durée de l'usufruit est longue, plus le prix d'achat de la nue-propiété est réduit !



Vous n'avez **aucune charge** à payer, sauf les grosses réparations (remplacement des couvertures, maintenance des murs de soutènement), l'usufruitier paie les autres charges (factures d'énergies, impôts, travaux, etc.) et se charge de la gestion des immeubles (formalités administratives, entretien des bâtiments, recherche et sélection des locataires, recouvrement des loyers).

Vous ne pouvez pas louer le bien pendant toute la période de démembrement, vous ne percevez donc **aucun revenu imposable**. Vous ne pouvez pas l'occuper non plus.

Au terme du démembrement, vous devenez plein propriétaire du bien immobilier. Vous pourrez :

- le **conserver** pour en percevoir des revenus réguliers ou l'occuper,
- éventuellement **en donner la nue-propriété** à vos enfants pour anticiper la transmission à moindre coût car la donation sera taxée uniquement sur la valeur de la nue-propriété,
- le **vendre** afin de capter la plus-value mécaniquement réalisée. On considère en effet que le prix d'achat pour calculer la plus-value correspond à la valeur en pleine propriété au jour de l'acquisition de la nue-propriété. **Cette solution est favorable car l'usufruit est acquis gratuitement.**



VOUS POURREZ AUSSI VENDRE OU DONNER LA NUE-PROPRIÉTÉ PENDANT LE DÉMEMBREMENT, SANS AVOIR À OBTENIR L'ACCORD DE L'USUFRUITIER. MAIS IL EST PRÉFÉRABLE D'ATTENDRE LA FIN DE CETTE PÉRIODE CAR LE MARCHÉ SECONDAIRE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ EST ASSEZ LIMITÉ.

POINTS DE VIGILANCE

La nue-propriété peut être payée soit **au comptant** (grâce à un capital dont vous disposez) ou **à crédit**. Toutefois, le recours au crédit nécessite un flux de revenus important pour payer les échéances du crédit puisqu'aucun loyer n'est perçu pendant toute la durée du démembrement.

De plus, ce crédit ne sera pas déductible de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

En effet, si vous êtes soumis à l'IFI, l'achat de la nue-propriété n'a pas d'impact pendant la durée du démembrement car **seul l'usufruitier peut être taxable à l'IFI** sur la valeur de la pleine propriété. Vous ne pourrez donc pas déduire de dettes liées à l'acquisition de la nue-propriété.



www.streetfinances.com



VOUS POURREZ TOUT DE MÊME **DÉDUIRE LES INTÉRÊTS DU CRÉDIT IMMOBILIER DE VOS AUTRES REVENUS FONCIERS**, À CONDITION QUE LE BIEN SOIT LOUÉ PAR L'USUFRUITIER OU QUE CE DERNIER SOIT UN BAILLEUR SOCIAL.

Vous pouvez rédiger une convention de démembrement pour prévoir par exemple que :

- une répartition des charges différentes notamment concernant les travaux de grosses réparations,
- les éventuels baux conclus sur le bien prennent fin au terme du démembrement, sauf volonté contraire de votre part

Si vous décédez pendant le démembrement, la nue-propriété intègrera votre succession comme tout bien immobilier. Sa valeur sera actualisée en fonction de la durée restante de l'usufruit et sera transmise à vos héritiers ou légataires.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
<p>Prix d'achat attractif (décote de $\pm 40\%$).</p> <p>Absence de charges et de gestion du bien.</p> <p>Capitalisation sans imposition (=gain à terme équivalent à la valeur de l'usufruit), sous réserve de la revalorisation du bien.</p> <p>Absence d'imposition (pas de loyers perçus) mais possible déduction des intérêts d'emprunt en revenus fonciers.</p> <p>Absence de prise en compte dans la base IFI pendant le démembrement.</p> <p>Frais de notaires réduits car calculés sur la valeur de la nue-propriété.</p> <p>Obtention de loyers réguliers à l'extinction de l'usufruit.</p>	<p>Placement de long terme (10/15 ans min).</p> <p>Vous supportez les grosses réparations.</p> <p>Pas de jouissance immédiate du bien (pas de loyers).</p> <p>L'usufruitier doit louer le bien nu (revenus fonciers) ou avoir la qualité de bailleur social.</p> <p>Pas de déduction du crédit à l'IFI.</p> <p>Liquidité quasi-inexistante pendant le démembrement de propriété.</p>

Vous payez des frais de notaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 7 à 8 % du prix d'achat.



www.streetfinances.com



CES FRAIS DE NOTAIRE SONT RÉDUITS PUISQU'ILS SONT CALCULÉS SUR LA SEULE VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ.

En cas d'intermédiaires (promoteur, commercialisateur) vous payez une commission dont le montant (plafonné) est compris dans le prix d'achat du bien (± 4 à 10%).

MISE EN PLACE



ACHAT DE LA
NUE-PROPRIÉTÉ

PRIX D'ACHAT DÉCOTÉ
DE LA VALEUR DE L'USUFRUIT.

FINANCEMENT AU
COMPTANT OU À CRÉDIT.



PENDANT LA DURÉE
DU DÉMEMBREMENT

VOUS NE POUVEZ PAS
OCCUPER LE BIEN OU LE
LOUER.

VOUS NE PAYEZ AUCUNE
CHARGE ET IMPÔT
(SAUF TRAVAUX DE GROSSES RÉPARATIONS).



RECUPERATION DE LA
PLEINE PROPRIÉTÉ

GRATUITE ET
AUTOMATIQUE AU TERME
DE L'USUFRUIT.

JOUISSANCE TOTALE DU
BIEN :
LOCATION, DONATION,
REVENTE.

EXEMPLE

Sophie a 47 ans, elle souhaite préparer sa retraite et envisage un investissement immobilier pour obtenir des revenus réguliers dans 15 ans. Pour son projet, elle dispose d'une somme d'argent de 260 000 €.

Sophie pourrait acquérir un bien immobilier dont la valeur en pleine propriété est de 428 600 €.

Si elle achète la nue-propriété, pour un démembrement d'une durée de 15 ans, celle-ci représenterait 56 % de ce montant, soit environ 240 000 € auquel il convient d'ajouter les frais de notaire ($\pm 8\%$) soit un montant total de 259 200 €.

Pendant 15 ans, Sophie ne percevra aucun revenu, et ne paiera aucun impôt (ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux, ni IFI).

Au terme du démembrement, elle obtiendra (sans frais, ni fiscalité) la pleine propriété d'un bien estimé initialement à 428 600 € (hors revalorisation).

Si l'on retient un rendement net de charge de 4 %, elle pourra percevoir un revenu locatif annuel de 17 100 € avant fiscalité.



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion
35 rue de chantiers
78000 Versailles - France
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52
contact@streetfinances.com