

# Dispositif NUE PROPRIÉTÉ

## ACQUISITION D'UN BIEN À UN PRIX RÉDUIT

Réduisez votre fiscalité, tout en augmentant votre patrimoine immobilier et cela sans contrainte de gestion ou d'entretien.  
Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

## RÉDUCTION DE 30% À 50% SUR LE PRIX D'ACHAT

### Définition

La **nue-propriété** se traduit par le fait de posséder un bien (immobilier ou financier) où le propriétaire ne dispose pas de la jouissance du bien autrement appelé **l'usufruit**. On en déduit qu'un **nu propriétaire** ne peut pas jouir du bien et par conséquent ne reçoit pas les fruits de sa propriété.

Avec l'accord du ou des usufruitiers, le nu propriétaire, s'il le souhaite, peut vendre le logement. Par ailleurs, l'usufruit étant par principe temporaire, il a vocation à devenir **plein propriétaire** à la fin de l'usufruit.

### N'achetez que les murs, pas la gestion !

Pour bénéficier du dispositif, vous devez investir en direct dans un logement et vous engager à **laisser l'usufruit à un bailleur sur une période définie**. Vous devez, d'autre part, respecter certaines conditions :

- Il doit s'agir d'un bien **neuf**,
- ou Vendu en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- ou qui doit avoir fait l'objet de travaux de **réhabilitation** ou de **renovation**.
- Il doit être **non meublé**.



### Pourquoi investir en Nue-Propriété ?

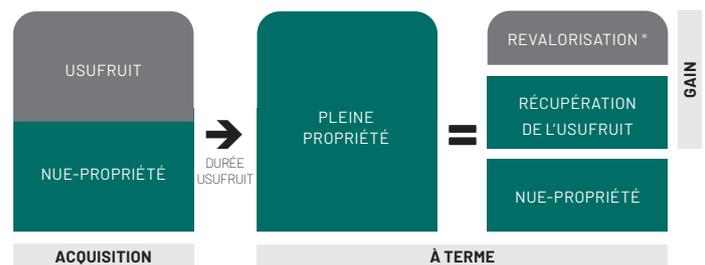
Depuis 2006, l'Etat encourage l'investissement en nue-propriété qui permet de bénéficier d'avantages fiscaux. Le dispositif présente, en outre, de ces avantages :

- Vous achetez un bien immobilier à un **prix avantageux** (en moyenne entre 30% et 50% par rapport au prix du marché).
- Les **frais de notaire** ne s'appliquent qu'à la nue-propriété.
- Vous n'avez aucune dépense d'**entretien**, de **maintenance** ou de petites **réparations** à prévoir (celles qui concernent la structure du bâtiment restent en revanche à votre charge).
- Vous bénéficiez d'une **exonération de taxe foncière**.
- Vous diminuez votre **pression fiscale** si vous êtes soumis à l'ISF (le bien acquis n'entre pas dans votre patrimoine pour son calcul).
- Vous pouvez réaliser une **plus-value** en cas de revente du bien.



### Les grands principes

Le principe du "démembrement" d'un bien :



\* REVALORISATION HYPOTHÉTIQUE

Pleine propriété = Nue-propriété + Usufruit



#### DURÉE

Généralement de 15 à 20 ans.

Lorsque l'achat de la nue-propriété se fait à crédit, les intérêts d'emprunts sont déductibles des éventuels revenus fonciers perçus sur d'autres biens.



#### PLAFOND

Aucun.



#### AU TERME DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

- Vous pouvez louer le bien (=revenus complémentaires).
- ou Vous pouvez vendre le bien (=capital).
- ou Vous pouvez habiter le bien.

#### LA TRANSMISSION FAMILIALE

Lors d'une donation de son vivant, la valeur du bien est calculée sur la base de la nue-propriété et il est tout à fait possible de céder temporairement l'usufruit à l'un de ses enfants. Au décès de l'investisseur, le ou les enfants reçoivent la pleine propriété sans fiscalité, puisque la donation a déjà été enregistrée.

Le nu-propriété n'est pas assujéti à la taxe foncière puisque celle-ci est à la charge de l'usufruitier.