

L'investissement en **nue-propriété** permet aux épargnants d'acquérir à prix moindre un bien immobilier dans des secteurs prisés et des villes où l'offre locative est inférieure à la demande.

Pendant la durée de démembrement temporaire, le bien sera géré par un bailleur institutionnel à vocation sociale.

## Pourquoi ?

Dans le but de se constituer un patrimoine immobilier, sans aucune contrainte d'entretien et de gestion locative.

## LES CONDITIONS



Le bien est confié pendant la durée d'usufruit temporaire à un bailleur institutionnel



Tout bien immobilier neuf ou en VEFA ou existant réhabilité, non meublé



Percevoir immédiatement et sans imposition fiscale la totalité des loyers cumulés

## A savoir

### • Impact sur la fiscalité

La taxe foncière est à la charge de l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement temporaire.

Pour les clients déclarant des revenus fonciers par ailleurs, les intérêts de l'emprunt servant à financer un investissement en nue propriété sont déductibles de ces revenus fonciers. (art 31-d du Code Général des Impôts).

### • Impôt sur la fortune immobilière

Un investissement en nue propriété n'entre pas dans l'assiette taxable à l'IFI.

### • Limite et plafond

Le démembrement n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales.

Début du démembrement

15 à 20 ans selon les produits

Fin du démembrement

