

ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ

QUELS OBJECTIFS ?

1

PATRIMOINE

Se constituer un patrimoine ou épargner pour la retraite

2

FISCALITÉ

Optimiser fiscalement des revenus fonciers existants

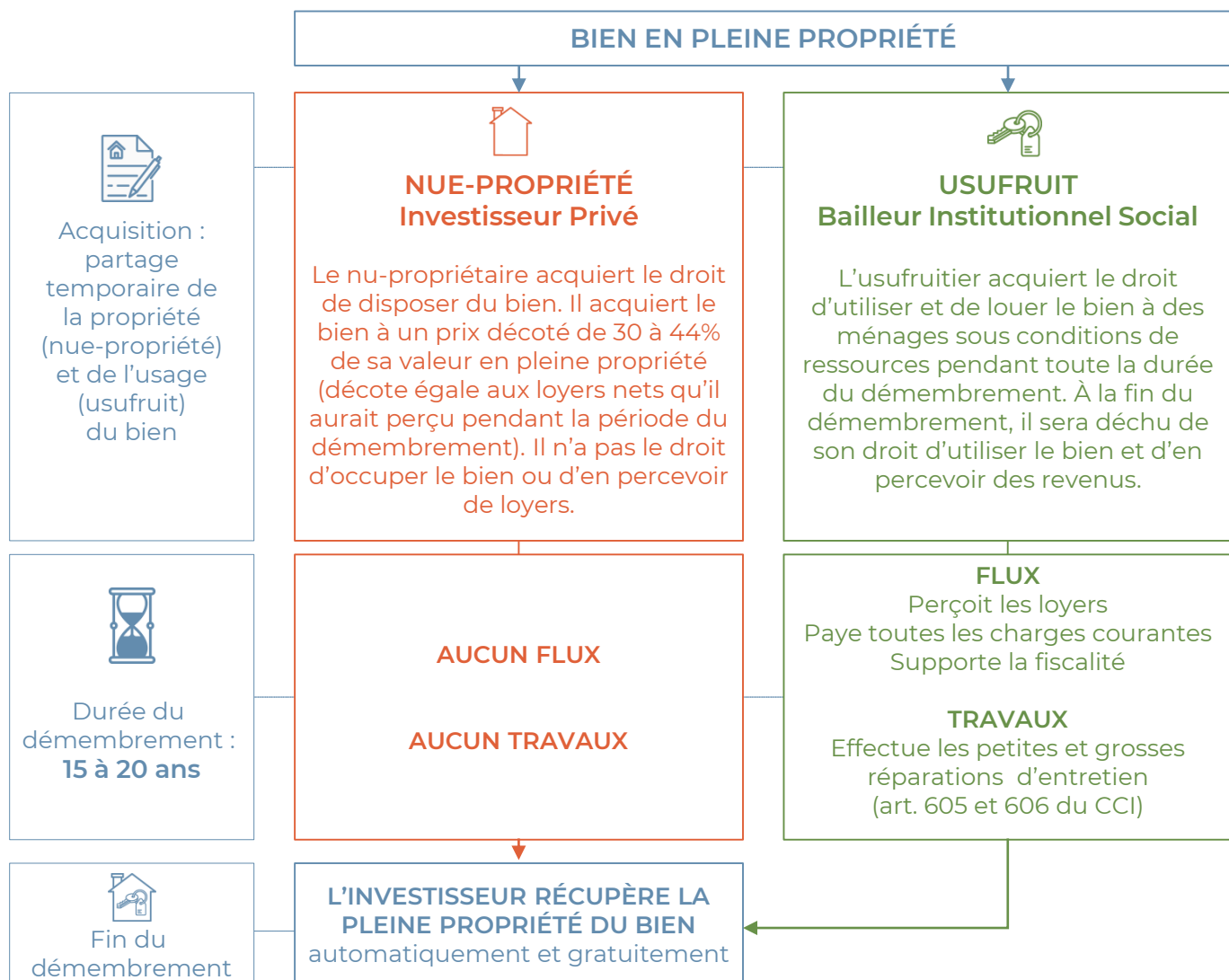
3

TRANSMISSION

Optimiser la transmission de son patrimoine

QUEL PRINCIPE ?

Le démembrement de propriété permet à un investisseur d'acquérir un bien immobilier à un prix réduit en accordant l'usage du bien à un tiers pendant une durée définie contractuellement.



Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ

QUELS AVANTAGES ?

Ne rentrant pas dans le plafonnement des niches fiscales, ce dispositif représente une opportunité pour investir dans l'immobilier à moindre coût, sur du long terme et sans contrainte :

Pas d'aléas locatifs, pas de charges de gestion ou d'entretien, pas de fiscalité supplémentaire (ni IR, ni IFI, ni CSG-RDS, ni taxe foncière).

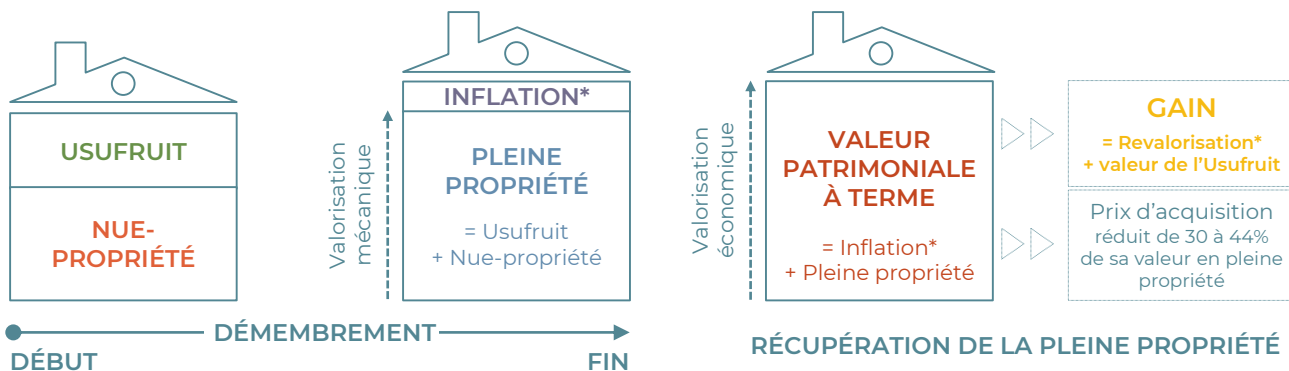
La possibilité de vendre le bien à tout moment, sans perte des avantages fiscaux et patrimoniaux acquis.

L'acquisition de la nue-proprété en ULS génère **des intérêts déductibles des revenus fonciers existants par ailleurs.**

UNE VALORISATION AUTOMATIQUE DU PATRIMOINE

L'investisseur bénéficie sur toute la période d'investissement d'un double effet de levier hors réévaluation immobilière :

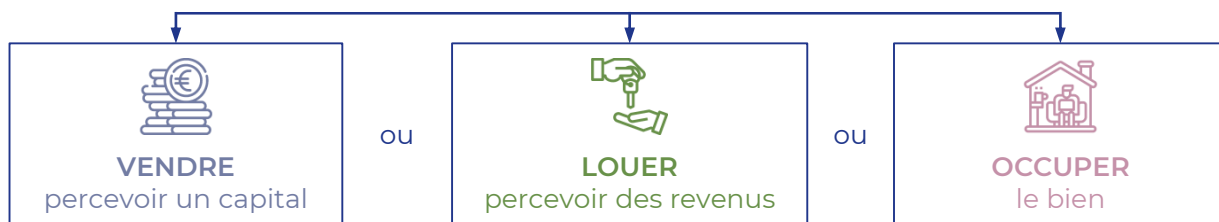
- **Une valorisation mécanique** liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété
- **Une valorisation économique** liée à l'inflation*



* : Revalorisation hypothétique, liée aux fluctuations du marché de l'immobilier

LA FIN DU DÉMEMBREMENT

3 STRATÉGIES S'OFFRENT À L'INVESTISSEUR



Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales