

# DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ EN ULS (USUFRUIT LOCATIF SOCIAL)

## QUELS OBJECTIFS ?

1

### PATRIMOINE

Se constituer un patrimoine ou épargner pour la retraite

2

### FISCALITÉ

Optimiser fiscalement des revenus fonciers existants

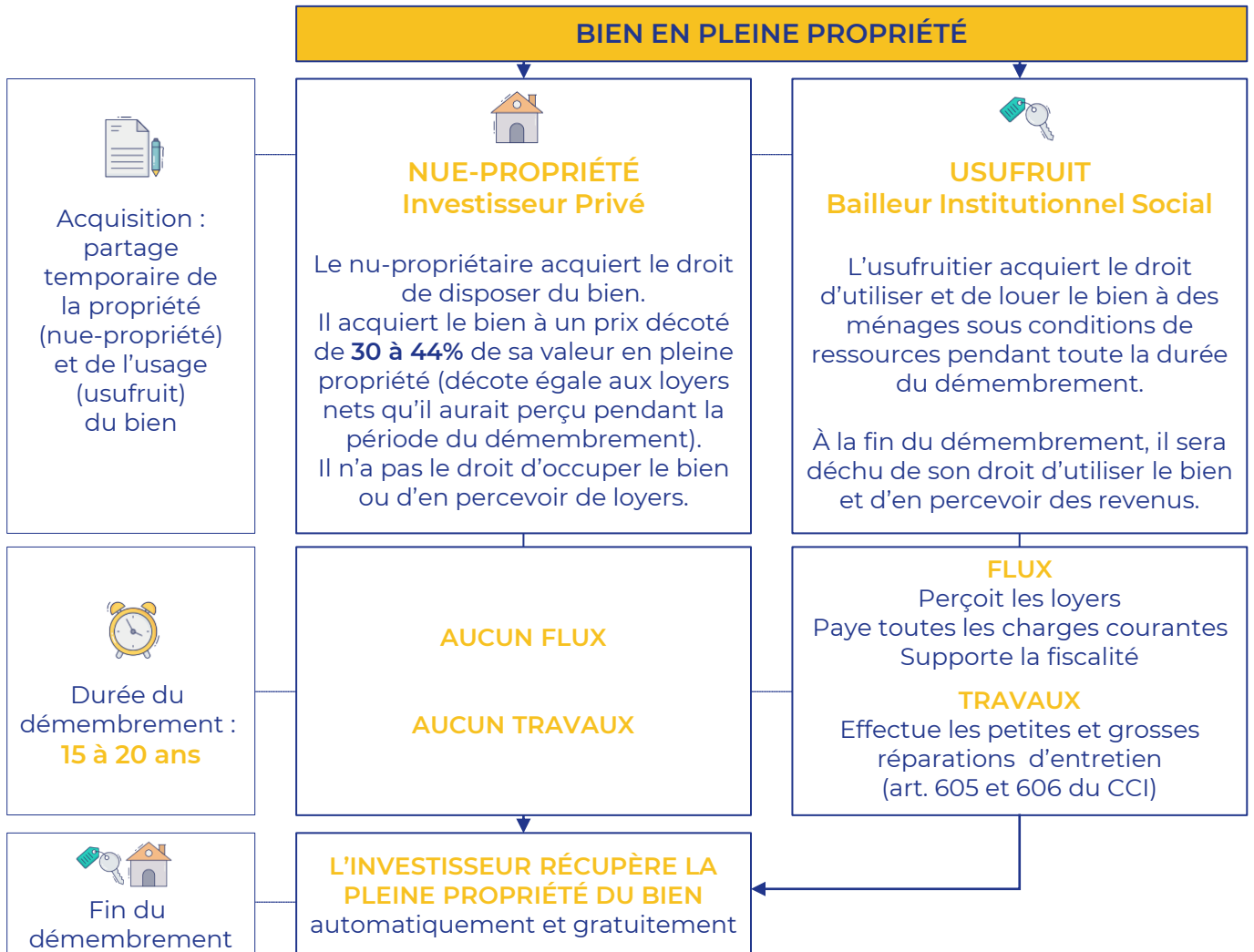
3

### 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.



# DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ EN ULS (USUFRUIT LOCATIF SOCIAL)

## 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).

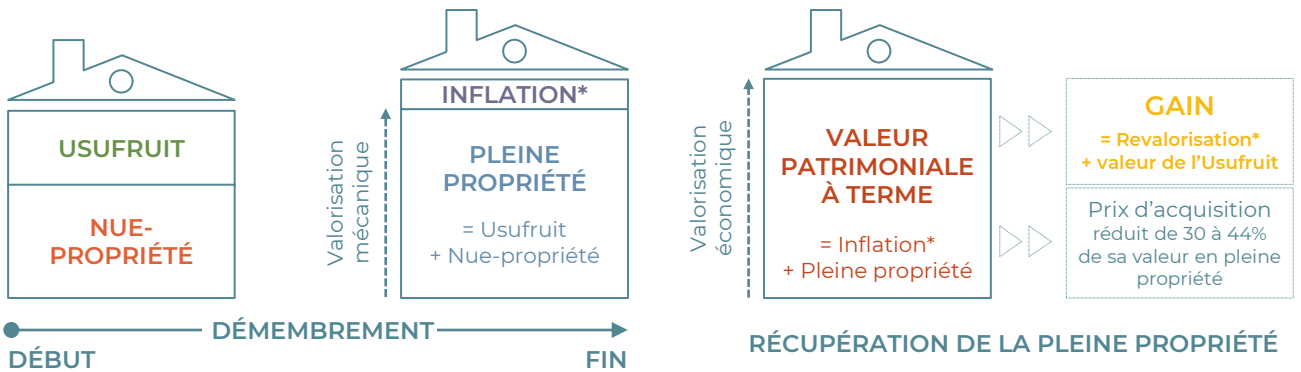
**La possibilité de vendre le bien à tout moment**, sans perte des avantages fiscaux et patrimoniaux acquis.

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

## 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

