



## LETTRE D'INFORMATION – FÉVRIER 2009

### L'INTÉRÊT D'INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ

Le mécanisme de la nue-propiété a été reconnu par la loi portant Engagement National pour le Logement et retranscrit dans le Code de la construction et de l'habitation.

#### **1. LE PRINCIPE**

L'investisseur acquiert la nue-propiété d'un bien immobilier moyennant 50 à 60% du prix de sa valeur totale en pleine propriété.

La nue-propiété est assortie d'un usufruit temporaire de 15 à 20 ans (selon les programmes), toujours constitué au profit d'un bailleur institutionnel de première qualité. Celui-ci va louer le bien pendant la durée de l'usufruit, en percevoir les loyers et payer les charges.

Au terme de la période d'usufruit, l'investisseur récupère automatiquement et gratuitement la pleine propriété du bien. Il aura donc réalisé une économie substantielle sur le prix du bien.

L'investisseur n'est soumis à aucune durée minimale de détention du bien, et peut donc revendre la nue-propiété à tout moment.

#### **2. L'USUFRUITIER**

Le titulaire de l'usufruit temporaire, bailleur à vocation sociale le plus souvent, exploite le bien pendant toute la durée de l'usufruit.

Il assure la maintenance permanente du bien pendant la période d'usufruit. Autrement dit, il :

- supporte l'ensemble des charges et risques locatifs,
- effectue les petites et grosses réparations,
- paie l'ensemble des impôts et taxes afférents au bien.

Pour plus de sécurité, un syndic est nommé par les nus-proprétaires afin de s'assurer du bon entretien de l'immeuble. Ce dernier leur adresse des rapports périodiques à cet effet. Les honoraires de ce syndic sont supportés par les investisseurs, et représentent environ 100€ annuellement. C'est la seule charge supportée par l'investisseur.

L'usufruitier s'engage également à remettre en bon état d'habitabilité et d'entretien les parties privatives et communes avant de restituer le bien. Ces engagements sont pris initialement dans l'acte d'acquisition.

### **3. UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE POUR L'INVESTISSEUR**

#### **3.1 Impôt sur le revenu**

Pendant la durée de l'usufruit, en raison de l'absence de loyers, l'investisseur n'aura pas d'imposition supplémentaire au titre des revenus fonciers. De plus, il sera possible pour lui, de déduire les intérêts de l'emprunt réalisé pour acquérir la nue-propiété, de ses revenus fonciers existants.

A défaut de revenus fonciers existants, le déficit créé par les intérêts d'emprunt est reportable sur une durée de 10 ans, et pourra être en grande partie utilisé sur les revenus fonciers tirés de la location du bien après la période d'usufruit. Une économie d'impôt pourra donc être réalisée par ce biais.

#### **3.2 ISF**

Une acquisition en nue-propiété a deux impacts favorables sur l'ISF de l'investisseur.

En premier lieu, le bien possédé en nue-propiété n'entrera pas dans l'assiette de l'ISF. L'investisseur enrichit donc son patrimoine sans alourdir son imposition.

En second lieu, le prêt contracté pour financer l'acquisition de la nue-propiété, est déductible de l'assiette imposable à l'ISF.

Prenant en considération les avantages fiscaux mentionnés ci-dessus, et afin de les maximiser, il sera préférable de faire un emprunt remboursable in fine (c'est-à-dire remboursable en totalité à la fin de la période de crédit), sur la période la plus longue possible.

#### **3.3 Taxation des Plus-Values réalisées**

La plus-value réalisée en cas de vente du bien, est exonérée après 15 ans de détention. En pratique, si l'investisseur va au terme de la durée d'usufruit, il sera toujours exonéré.

En cas de cession de la nue-propiété avant 15 ans, l'investisseur bénéficiera d'un abattement de 10% par an de la 6<sup>e</sup> à la 15<sup>e</sup> année de détention.

### 3.4 Taxe foncière

Pendant toute la durée de la période d'usufruit, la taxe foncière incombe à l'usufruitier.

### 4. L'EXTINCTION DE LA PÉRIODE D'USUFRUIT

A l'issue de la période d'usufruit, l'investisseur récupère le bien en pleine propriété sans frais ni formalités. Il réalise par conséquent une plus-value substantielle constituée de la valeur de l'usufruit (reçue gratuitement) et de la revalorisation du bien pendant la période écoulée de 15 à 20 ans.

Par ailleurs, le bail signé entre le locataire et l'usufruitier s'éteint de plein droit.

Les principales caractéristiques de ce dispositif, aujourd'hui conseillé et commercialisé par Consultis Patrimoine peuvent être résumées comme suit :

- ⇒ Une économie substantielle sur le prix du bien, qui permet à elle seule de faire bénéficier à un investisseur de plus de 5% de taux interne de rendement en retenant des hypothèses prudentes ;
- ⇒ Une économie d'impôt sur les revenus fonciers existants ou futurs ;
- ⇒ Une économie d'ISF ;
- ⇒ Un investissement sécurisé pendant toute la durée de l'usufruit : pas de souci de gestion, pas de taxe et quasiment aucune charge.

Même s'il doit être déterminé selon la situation de chaque investisseur, il est probable que le taux interne de rendement soit d'environ 10% en prenant en compte également les économies d'impôts réalisées sur les revenus fonciers et l'ISF.

Consultis Patrimoine commercialise des programmes à : St Cloud, Levallois, St Germain en Laye, Chatillon, Nogent s/Marne, Paris 19<sup>e</sup>, Mandelieu, Antibes, Hyères, St Maximin, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Le Havre.

---

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances  
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière  
conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances  
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris  
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS  
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW