

# EDITION SPECIALE n°7



[CREDIT IMMO](#) | [CREDIT PRO](#) | [ASSURANCE DE PRET](#) | [REMERE](#) | [RACHAT CREDITS](#)

## **L'investissement en nue-propriété**

**Vous souhaitez alléger votre feuille d'imposition ? Sachez que certains investissements vous en offrent la possibilité.**

Les investisseurs qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier dans des conditions fiscales intéressantes peuvent opter pour l'achat en nue-propriété. Une opération qui permet notamment à l'investisseur de bénéficier, lors de l'acquisition, d'une réduction de 40 à 50 % du prix du logement, logement qui, en outre, ne sera pas pris en compte au titre de l'ISF.

### **Un schéma reposant sur le démembrement de propriété**

Le droit de propriété est notamment défini comme le droit d'user du bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer (le vendre, le donner, le détruire...). Ce droit peut faire l'objet de ce que l'on appelle un démembrement : cela signifie qu'on dissocie l'usufruit (le droit d'user du bien et d'en percevoir les revenus) de la nue-propriété (droit de disposer du bien).

L'investissement en nue-propriété consiste ainsi à acquérir un bien dont l'usufruit est cédé de manière temporaire (au minimum 15 ans) à un organisme locatif social. Concrètement, le nu-proprétaire dispose de la propriété des murs mais pas du droit d'occuper le bien, de le louer et d'en percevoir les revenus. L'usufruit est alors détenu par le bailleur qui met en location le logement et perçoit ainsi les loyers.

### **Les intérêts patrimoniaux d'un tel dispositif**

Dans un tel montage, l'investisseur se porte acquéreur d'un bien neuf et bénéficie d'une décote de 40 à 50 % de sa valeur en pleine propriété. À l'échéance, il retrouvera gratuitement la pleine propriété du logement qu'il pourra alors céder, habiter ou continuer à louer.

En outre, les nus-proprétaires d'immeubles dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social sont autorisés à déduire de leurs revenus fonciers les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de ces logements.

L'investissement en nue-propriété présente également de nombreux avantages au regard de l'ISF. En effet, jusqu'à l'extinction de l'usufruit, la valeur du bien n'entre pas dans le

patrimoine taxable du nu-propiétaire.

#### Obligation pesant sur le bailleur

**En tant qu'usufruitier, le bailleur est tenu de remettre à neuf le bien avant l'extinction de l'usufruit. Cette obligation garantissant ainsi au nu-propiétaire de recevoir un logement en parfait état.**

© Copyright SID Presse - 2011

ANNULER CETTE NEWSLETTER FACILE ..un petit mot à [marketing@immofinances.net](mailto:marketing@immofinances.net)

