



NB CONSEIL

256 rue des Grandes Terres

74330 EPAGNY

Tel 06 81 50 97 69

contact@nbconseil.net

INVESTIR EN NUE-PROPRIETE

Dispositif

Investir en nue-propriété, c'est :

- une économie substantielle sur le prix du bien
- une économie d'impôts sur les revenus fonciers
- une économie d'ISF
- un investissement sécurisé pendant toute la durée de l'usufruit dans le cadre de nos programmes que nous sélectionnons avec soin.

Principe

L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien moyennant 50 à 60% de sa valeur.

La nue-propriété est assortie d'un usufruit temporaire de 15 à 20 ans selon les programmes, toujours constitué au profit d'un bailleur institutionnel de premier plan, qui va louer le bien et en percevoir les loyers. Ce dernier va en assurer la maintenance (payer les charges et risques locatifs, effectuer les petites et grosses réparations, supporter les impôts, taxe foncière..., s'engager à remettre en état les parties communes et privatives avant restitution du bien)

Pour plus de sécurité, le syndic est nommé par les nus-proprétaires

Au terme du démembrement, l'investisseur récupère sans frais ni formalité la pleine propriété du bien, en réalisant ainsi une économie de 40 à 50% sur le prix d'achat, et aura réalisé une plus-value de par la revalorisation du bien au cours des années écoulées.

Aucune durée minimale obligatoire de détention : l'investisseur peut revendre sa nue-propriété

Avantage fiscal

Pendant la durée du démembrement, en raison de l'absence de loyers, pas d'imposition au titre des revenus fonciers. De plus, il sera possible de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers existants (à défaut ils seront reportables 10 ans)

Au niveau de l'ISF, le bien n'entre pas dans l'assiette de l'ISF.

De plus, le prêt contracté pour le financer permettra de réduire le patrimoine et donc l'ISF à devoir. A l'extinction de l'usufruit, la valeur à retenir sera celle de la valeur globale, l'emprunt restant dû pouvant toujours être déduit.