



Place du Général de Gaulle, 20000 Ajaccio  
cgpi.aja@wanadoo.fr  
04 95 20 71 97

## T1 en nue propriété HAUTEURS D'AJACCIO

62 496 €



### Description

CGPI est heureux de vous présenter à la vente en nue propriété un studio situé en étage R+1 d'une surface habitable de 25 m<sup>2</sup> + 6,4 m<sup>2</sup> de terrasse situé sur les hauteurs de la ville dans un secteur recherché. place extérieure comprise. EXPO OUEST

#### PRINCIPE DE L'ACHAT DE LA NUE PROPRIÉTÉ D'UN BIEN:

La pleine propriété d'un bien est la somme de deux composantes : l'usufruit et la nue-propriété.

La nue-propriété est le droit de posséder les murs d'un bien alors que l'usufruit est le droit de se servir de ce bien ou d'en recevoir les revenus.

Le démembrement consiste à séparer la nue-propriété de l'usufruit. Cette stratégie intervient souvent en matière de gestion de patrimoine.

Il existe 2 types de démembrement :

-Le démembrement viager : si l'usufruit est "viager" il s'éteint avec le décès de l'usufruitier.

- et Le démembrement temporaire d'usufruit. C'est à dire que le bien est démembrement pour une durée déterminée.

C'est ce cas qui nous intéresse aujourd'hui avec l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété pour une durée de 15 ans ( usufruitier: bailleur social).

le prix du bien en nue propriété ( 62 496 euros) correspond à 62% du prix en pleine propriété ( 100 800 euros)

#### LA NUE PROPRIÉTÉ POUR QUI ?

Cette stratégie est particulièrement pertinente dans certains cas de figures :

1. Vous n'avez pas un besoin de loyers pendant les 15 prochaines années : prenons l'exemple d'une personne ayant

45 ou 50 ans.

Elle souhaite avoir un complément de trésorerie dans 15 ans à la retraite mais pas de manière immédiate.

2. Vous disposez d'épargne à très faible rentabilité , vous achetez immédiatement un bien à un prix bien inférieur à sa valeur réelle .

3. Vous payez l'impôt sur la fortune immobilière : la nue-propriété n'entre pas dans le calcul de l'IFI.

4. Vous avez un bénéfice foncier important : souvent acheté à crédit, les intérêts d'emprunt du bien acheté en nue-propriété viennent en déduction du bénéfice foncier d'un ou d'autres biens.

5. C'est un très bon complément de retraite . Vous empruntez certes sans contrepartie locative mais pour un bien que vous êtes certain de récupérer à une date précise et généralement à une valeur bien supérieure .

## PRESTATIONS

Confort thermique RT 2012

Pièces sèches : parquet contrecollé sur chape et résilient phonique avec plinthes

(sauf bâtiment A)

Pièces humides : carrelage grès cérame sur chape et isolant phonique avec plinthes assorties

Chauffage individuel par pompe (séjours) et convecteur radiant (autres pièces)

Volets roulants à commande électrique dans les séjours

Placards aménagés

Dans la salle de bain : meuble vasque avec miroir et applique lumineuse, radiateur sèche-serviettes

interphone

LIVRAISON 1ER TRIMESTRE 2022

ACTABILITÉ IMMÉDIATE

RESNSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES UNIQUEMENT SUR RV A NOTRE AGENCE

<b>Lieu :</b>	Ajaccio	<b>Type :</b>	Studios	<b>Superficie</b>	30 m <sup>2</sup>	<b>Chambre(s)</b>	
<b>Sdb</b>	1	<b>Charges :</b>	-	<b>Taxe foncière :</b>	-	<b>Nb Lot(s) :</b>	-