



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

T3 EN NUE PROPRIETE HAUTEURS D'AJACCIO VUE MER

156 984 €
charge vendeur



Description

CGPI est heureux de vous présenter à la vente en nue propriété un T3 avec une magnifique vue mer situé en rez de chaussée, d'une surface habitable de 67,20m + deux balcons de 17 et 5 m², situé sur les hauteurs de la ville dans un secteur recherché.

place extérieure comprise.

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 (156 984 euros) correspond à 62% du prix en pleine propriété (253 200 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

Lieu :	Ajaccio	Type :	T3	Superficie	67 m ²	Chambre(s)	2
Sdb	1	Charges :	-	Taxe foncière :	-	Nb Lot(s) :	-