



ACHAT EN DEMEMBREMENT

Fonctionnement de l'investissement immobilier en nue-propriété par le démembrement

En droit patrimonial, le démembrement est **la séparation du droit de pleine propriété** en deux parties : **l'usufruit** (droit d'user et de faire fructifier) et **la nue-propriété** (propriété d'un bien mais sans les droits d'usage et de fructification).

Avant d'être une technique d'investissement en immobilier, le démembrement de propriété reste en premier lieu une technique de gestion de patrimoine très utilisée depuis plusieurs années dans la cadre de l'optimisation des transmissions et des successions.

Elle touche dans ces cas-là tous les pans de votre patrimoine, qu'il soit immobilier donc, financier, mais aussi professionnel.

Pour investir en immobilier grâce à la nue-propriété du démembrement de propriété, le nu-propriétaire sera ici l'investisseur et l'usufruitier sera un bailleur qui aura entièrement en charge le bien acheté durant toute la durée de l'usufruit temporaire (qui dure en général une quinzaine d'années).

À son issue, l'investisseur-nu-propriétaire (vous) deviendra donc plein propriétaire du bien immobilier.

Prix réduit et aucun impôt ni charge à payer pendant la durée de l'usufruit temporaire

En donnant **temporairement l'usufruit**, c'est-à-dire le droit de gérer et de mettre en location votre bien (usufruit) à un bailleur, vous ne percevrez aucun loyer.

Mais en contrepartie, **vous ne paierez aucun impôt sur le revenu, aucune charge, mais aussi aucun ISF ne sera à payer.**

Et surtout, vous aurez une réduction initiale du prix de la nue-propriété par rapport au prix de pleine propriété de votre investissement d'environ 40%, selon le calcul de la valeur de l'usufruit économique

Un outil de transmission avant d'être un outil d'investissement en

immobilier

La nue-propriété et l'usufruit

Les avantages du démembrement de propriété pour la transmission de patrimoine sont en effet multiples : optimisation fiscale et flexibilité d'utilisation.

Avec des parents qui vivent de plus en plus longtemps et qui souhaitent préparer leur transmission de patrimoine de plus en plus tôt, le **démembrement permet de séparer propriété et revenus** en donnant la nue-propriété de leurs biens (cadre juridique des donations, droit de 100 000€ tous les 10 ans) tout en en gardant leur jouissance.

De la même façon pour un chef d'entreprise qui souhaiterait passer le relais de sa société à ses ayants droit. En matière de succession, le conjoint survivant a par exemple aussi le droit d'hériter 100% de l'usufruit du patrimoine du conjoint décédé.

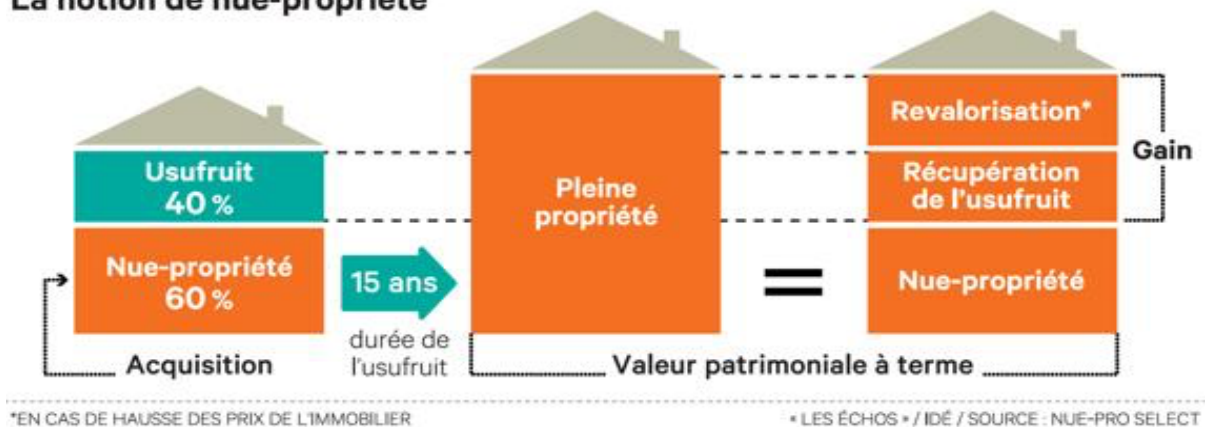
Grâce à cette séparation de la nue-propriété, c'est-à-dire du droit d'en disposer (abusus), et de l'usufruit, c'est-à-dire du droit d'user le bien et d'en tirer le fruit – les revenus (usus et fructus), le **démembrement permet à la fois d'optimiser le mode de détention et la transmission** avec leur fiscalité associée.

À la fin d'un démembrement (suite au décès de l'usufruitier ou à l'issue de l'usufruit temporaire), le **nu-proprétaire devient plein propriétaire en récupérant l'usufruit**.

Pourquoi investir en nue-propriété?

Résumons les nombreux avantages de l'investissement immobilier en démembrement de propriété par l'achat de sa nue-propriété.

La notion de nue-propriété



Un investissement immobilier patrimonial :

Qualité de l'immobilier. Du fait du faible nombre de promoteurs et monteurs qui maîtrisent

l'investissement immobilier en nue-propiété, les programmes sont rares et de grande qualité en termes d'emplacement, de montage et de promotion immobilière.

Moins cher à l'achat. Acheter un bien immobilier d'habitation classique à 60% de sa valeur en pleine propriété.

Plus-value à terme. Une plus-value qui sera à la fois composée de la valeur de l'usufruit et de la revalorisation qui se sera effectuée pendant toute la durée du démembrement.

Compléments de revenus à terme ou habitation à terme. En récupérant l'usufruit à la fin du démembrement, vous devenez plein propriétaire et pouvez faire louer votre appartement pour percevoir les loyers, ou y habiter comme résidence principale ou secondaire.

Un investissement immobilier sécurisant qui offre une parfaite visibilité

Aucune charge, impôt ou taxe. La gestion, l'entretien, le paiement des charges (copropriété, gros travaux...) et des taxes (foncière, ordures...) sont à 100% supportés par l'usufruitier.

Une gestion 100% déléguée à l'usufruitier. Aucune carence ou vacance de locataire, aucun loyer impayé. Aucune surprise. Sécurité.

Remise en état à la fin de l'usufruit temporaire. Vous récupérez votre investissement immobilier en état en même temps que la pleine propriété par l'usufruitier.

Au niveau fiscal :

Optimisation de l'impôt sur le revenu. Puisque vous ne percevez aucun loyer, votre revenu imposable n'augmente pas. De plus, si vous financez à crédit, les intérêts d'emprunt sont imputables sur les revenus fonciers à venir ou existants.

Optimisation de votre ISF. La nue-propiété d'un bien immobilier n'est pas intégrée dans le calcul de votre assiette ISF.

Taxe foncière. Payée par l'usufruitier.

Pourquoi choisir ce type d'investissement immobilier en nue-propriété :

Simplicité et visibilité. Payer moins cher son investissement immobilier en contrepartie de ne pas jouir du bien pendant une certaine période.

Sécurité. Rechercher la sécurité dans un investissement immobilier

Vision à long terme : Optimiser son investissement lorsqu'est atteinte la fin de l'usufruit temporaire.

Impôt sur le revenu. Rechercher à ne pas augmenter ses revenus pour optimiser ses impôts.

ISF. Rechercher à faire baisser son assiette ISF.

Utilisation à terme. Avoir la possibilité d'y vivre (ou de le louer soi-même) à l'extinction de l'usufruit.