

Le plus souvent, la nue-propiété a deux origines :

- Une donation
- Une situation de démembrement subie, suite à un décès

Cependant, il est également possible de réaliser un investissement immobilier en tant que nu-propiétaire.

La définition de la nue-propiété se traduit par le fait de posséder un bien (immobilier ou financier) sans disposer de la jouissance du bien autrement appelé l'usufruit. Un nu propriétaire ne peut pas jouir du bien ni recevoir les revenus de sa propriété.

Dans le cas d'un bien immobilier, la nue-propiété correspond aux murs et l'usufruit au fait de louer ou d'occuper les murs.

Ce type d'investissement présente les intérêts suivants :

Acheter un bien à un prix décoté

L'intérêt majeur de ce type d'investissement est de réaliser une opération de plus-value naturelle, sans en subir la fiscalité. En effet, l'investisseur achète uniquement la nue-propiété du bien, soit un prix d'acquisition entre 50 % et 60% de la valeur du bien. L'usufruit appartient à un bailleur social : c'est lui qui va se charger de louer le bien, et il en percevra les loyers.

Le démembrement est constitué pour une durée de 15 à 20 ans au bout desquels l'investisseur devient plein propriétaire du bien de façon automatique, et sans aucun frottement fiscal.

Se constituer des revenus complémentaires futurs

La nue-propiété est une solution attractive pour permettre de se constituer des revenus complémentaires futurs. En effet, pendant la durée du démembrement, aucun revenu n'est perçu par le nu-propiétaire, ainsi aucune fiscalité supplémentaire n'est subie.

A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devient plein propriétaire, il perçoit alors les loyers et subit la fiscalité associée. Ceci interviendra à un moment où il aura besoin de ces revenus complémentaires, et où les revenus principaux peuvent avoir diminués (départ en retraite par exemple) et où la fiscalité est plus douce.

Réduction des revenus fonciers existants

L'investissement en nue-propiété est finançable par un emprunt. Pendant la durée du démembrement, il est possible pour le nu-propiétaire de déduire ses intérêts d'emprunt de ces revenus fonciers, s'il en a par ailleurs.

Diminution ISF

Le bien détenu en nue-propiété n'est pas comptabilisé à l'actif de l'ISF. Un investissement en nue-propiété peut faire diminuer la base taxable si des liquidités sont utilisées lors de la l'acquisition et ainsi réduire voire effacer l'ISF.

Il existe par ailleurs des stratégies de transmission de patrimoine dans le cadre de la nue-propiété, notamment au niveau des valorisations usufruit/nue-propiété mais elles sont à voir au cas par cas.

Nous sommes à votre disposition pour vous renseigner davantage sur cette solution.