

ORIENTEZ VOTRE
ÉPARGNE VERS
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER EN
NUE-PROPRIÉTÉ



PATRIMOINE



Châtillon (92)
Sofinim / Provini

RÉORIENTEZ VOTRE ÉPARGNE

L'ADAPTATION DU PATRIMOINE : UNE PRIORITÉ CONSTANTE

La fiscalité française est aujourd'hui l'une des plus lourdes et des plus complexes en Europe.

Dans ce contexte, analyser son patrimoine et l'adapter devient une priorité constante.

Privilégier certains placements qui ne génèrent pas de fiscalité et choisir un mode de financement permettant de générer des économies d'impôts est encore possible, y compris en matière immobilière.

L'investissement immobilier demeure en effet un pilier dans la constitution d'un patrimoine, même si dans sa forme traditionnelle il peut générer un poids fiscal additionnel.

Réalisé en nue-propiété, cet investissement immobilier permet en revanche de profiter des nombreux atouts de la pierre tout en neutralisant sa fiscalité :

INVESTIR DANS LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER



Boulogne-Billancourt (92)
Nexity

Ce dispositif, particulièrement adapté aux épargnants qui apprécient l'immobilier sans contraintes, présente de nombreux avantages qui permettent de faciliter la constitution d'un patrimoine varié et créateur de richesse.

L'investisseur achète la nue-propiété d'un bien immobilier pour 60% à 65% de sa valeur actuelle. Pendant une période de 15 ans à 20 ans, il est déchargé du risque locatif, de l'entretien, des charges et de la fiscalité qui sont assumés par l'usufruitier.

Au terme des 15 ans à 20 ans, il retrouve gratuitement et automatiquement la pleine propriété de l'appartement qu'il peut choisir d'occuper, de vendre ou de louer.

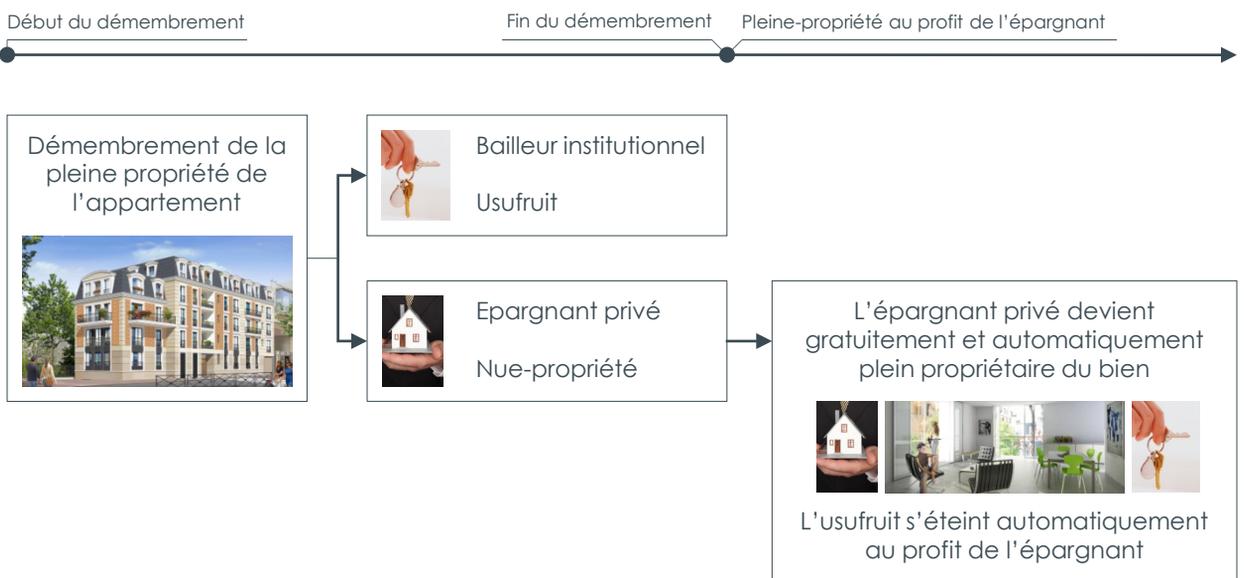
La nue-propiété permet, entre autres avantages, de capter dès l'achat, sous forme de réduction du prix, l'équivalent de 15 années de loyers totalement défiscalisés.

L'investisseur bénéficie également d'un effet de levier qui consiste à payer ou rembourser 60% à 65% seulement du bien, pendant qu'il se valorise sur 100%.

PRINCIPE

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le principe utilisé est celui du démembrement de propriété inscrit dans le Code civil de 1804, mis au service d'un partenariat public-privé. Des épargnants et des bailleurs institutionnels sont réunis et chacune des parties achète ce qui l'intéresse :



L'épargnant achète les murs et se constitue un patrimoine et des revenus à terme. Le bailleur achète l'usage de l'appartement qu'il loue pour une période de quinze ans à des ménages sous conditions de ressources. Au terme du démembrement, l'épargnant nu-propiétaire devient plein propriétaire automatiquement et gratuitement. Cette dissociation du patrimoine et de l'usage permet de partager les coûts tout en préservant l'objectif principal de chaque acteur.

USUS, FRUCTUS ET ABUSUS

Le droit romain décomposait la propriété en trois prérogatives :

- **L'usage du bien (usus)**, qui permet d'occuper un logement ;
- **La jouissance du bien (fructus)**, qui permet d'en recueillir les fruits, les loyers ;
- **La disposition du bien (abusus)**, qui permet de le revendre, de l'agrandir, etc.

Les deux premières prérogatives sont réunies dans l'usufruit que le Code Civil définit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété (...) » (article 578 du Code Civil). La nue-propiété est, quant à elle, définie a contrario.



Antibes (06) - Groupe Terra

CRÉATION DE RICHESSE IMMOBILIÈRE

TRANSFORMEZ PLEINEMENT VOTRE CAPACITÉ D'ÉPARGNE



L'acquisition d'un appartement en nue-propriété est aujourd'hui une excellente solution patrimoniale car elle permet de transformer pleinement une capacité d'épargne ou d'emprunt en création de richesse immobilière.

LA CAPACITÉ D'ÉPARGNE OU D'EMPRUNT VA JOUER A PLEIN RÉGIME

En effet, par rapport à un investissement locatif classique, 3 éléments confiscatoires de richesse sont supprimés :

1/ Le risque de l'impayé de loyer est supprimé :

- Le loyer attendu dans un investissement locatif classique est généralement nécessaire au remboursement de l'emprunt contracté. Dans un environnement économique morose, le risque de défaillance du locataire est naturellement devenu une préoccupation majeure.
- Avec l'investissement en nue-propriété, le risque d'impayé est totalement éliminé car les années de loyers sont perçues dès l'acquisition sous forme de réduction du prix de l'appartement.

2/ La fiscalité sur les revenus fonciers ne s'applique pas :

- La fiscalité sur les revenus fonciers étant devenue confiscatoire, il n'est désormais plus possible de rembourser un emprunt ni de se constituer un patrimoine immobilier traditionnel. Certes avec un investissement en nue-propriété, vous ne percevez aucun revenu régulier (loyer) mais quel intérêt si celui-ci est surtaxé ? Il est plus judicieux de percevoir ces années de loyers immédiatement sous forme de réduction du prix.

3/ Les charges, dépenses d'entretien, travaux sont payés par l'usfruitier :

- En tant que nu-propiétaire vous ne supportez aucune dépense pendant toute la durée du démembrement.

UNE VALEUR REFUGE

Les fondamentaux sont réunis pour créer de la richesse immobilière :

- Un investissement dans la pierre et sur le marché de l'habitation.
- La sécurité juridique du démembrement de propriété.
- La qualité patrimoniale des opérations immobilières.
- Une protection contre l'inflation.
- La certitude d'avoir l'usage pour la retraite d'un logement, d'un capital-retraite ou de revenus complémentaires.
- Une possibilité de revendre à tout moment le bien.

RENTABILITÉ

RENTABILITÉ & PATRIMOINE



Juan-les-Pins (06)
Bouygues Immobilier

VOUS BÉNÉFICIEZ D'UNE PREMIÈRE RENTABILITÉ MÉCANIQUE

L'investissement immobilier en nue-propriété génère une rentabilité de base de 3,6 % l'an net de charges et net de fiscalité, liée à la seule récupération automatique et gratuite de l'usufruit du bien au terme du démembrement.

VOUS AJOUTEZ À CETTE RENTABILITÉ

- Les effets de levier du financement.
- Les effets de levier fiscaux.
- La revalorisation éventuelle du bien immobilier dans sa totalité (usufruit + nue-propriété) sur toute la période alors que vous n'avez payé que la nue-propriété.

VOUS PROTÉGEZ VOTRE ÉPARGNE

- En vous constituant un patrimoine tangible et pérenne.
- En cas de retour de l'inflation, la pierre étant le seul placement qui permet, grâce à l'indexation des loyers sur un indice Insee, de se protéger contre la hausse des prix.

VOUS CRÉEZ DU PATRIMOINE

L'immobilier est le seul placement "grand public" permettant d'investir à crédit. Les Français en ont largement profité pour se constituer un patrimoine et les conditions actuelles sont favorables.

POINT D'ATTENTION

Nous vous guiderons pour faire un bon investissement, notamment quant au choix du bien et à l'analyse de son prix en pleine propriété. Ce dernier doit être cohérent avec le prix de marché pratiqué sur le secteur géographique et à qualité de construction équivalente.



SÉRÉNITÉ

TRANQUILLITÉ, VISIBILITÉ & LIBERTÉ

VOUS BÉNÉFICIEZ D'UN CONFORT DE GESTION MAXIMUM

En contrepartie de la perception des loyers par l'usufruitier, ce dernier gère et prend à sa charge :

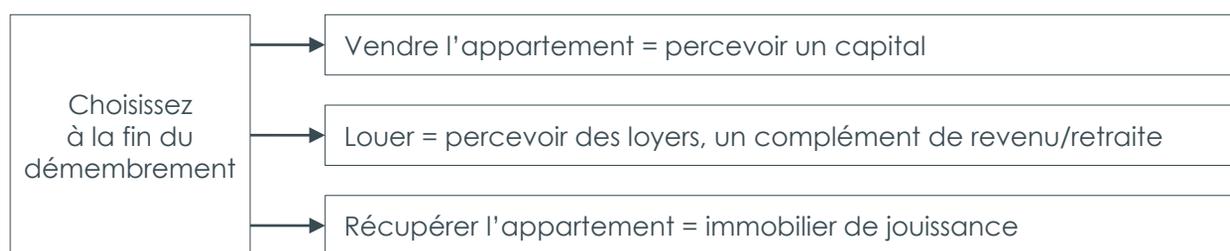
- Les aléas locatifs (gestion des locataires, impayés, vacances du bien).
- Les charges (frais de gestion locative, honoraires de syndic, charges d'entretien, assurances).
- Les travaux d'entretien (y compris les gros travaux : articles 605 et 606 du code Civil).
- Les taxes y compris la taxe foncière.

A l'issue de cette période, le bailleur garantit à l'épargnant propriétaire le bon état d'habitabilité des lieux. Vous bénéficiez donc d'un confort total pendant toute la durée de démembrement du bien, vous n'avez aucune démarche, charge ou fiscalité à supporter.

VOUS ENVISAGEZ L'AVENIR SEREINEMENT ET À VOTRE RYTHME

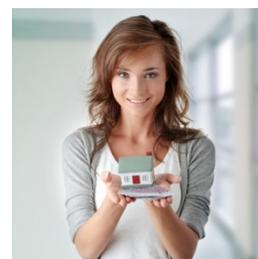
Votre plan de financement est parfaitement connu dès le départ et ne connaîtra aucune surprise (un impayé de loyer ou une vacance de l'appartement pendant la période de démembrement n'aurait aucune incidence sur votre trésorerie ni sur la rentabilité de votre investissement).

Au terme du démembrement : vous choisirez, en fonction de vos objectifs patrimoniaux du moment, de vendre, louer ou reprendre le bien pour l'occuper.



VOUS POUVEZ REVENDRE À TOUT INSTANT AVANT LA FIN DU DÉMEMBREMENT, AUCUNE DURÉE DE DÉTENTION N'EST IMPOSÉE

Vous pouvez revendre votre nue-propriété à tout moment sans attendre la fin du démembrement et ce en conservant les avantages fiscaux acquis. Le nouvel investisseur pourra bénéficier des mêmes avantages fiscaux. Le marché secondaire est actif, de nombreux épargnants recherchant des supports d'épargne non fiscalisés avec des horizons d'investissement inférieurs à 15 ans.



OPTIMISATION FISCALE (1/2)

DANS TOUS LES CAS, VOUS OPTIMISEZ VOTRE SITUATION FISCALE



ÉCONOMISEZ SUR VOS IMPÔTS ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Vous achetez la nue-propiété d'un bien immobilier grevé d'un usufruit temporaire de 15 ans pour 60% seulement de sa valeur actuelle en pleine propriété. La nue-propiété permet ainsi de capter dès l'achat, sous forme de réduction du prix, l'équivalent de 15 années de loyers **totalemt défiscalisés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux**.

ÉCONOMISEZ SUR LES FRAIS DE NOTAIRE

Lors de l'acquisition les frais de notaires sont calculés sur la nue-propiété seulement.

ÉCONOMISEZ SUR LA TAXE FONCIÈRE

Pendant toute la période du démembrement temporaire, la taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier, soit une économie de cette charge fiscale pendant 15 ans ou 20 ans.

ÉCONOMISEZ SUR L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

L'investissement immobilier en nue-propiété est un modérateur de facture IFI. Tout en vous constituant un patrimoine immobilier et un complément de revenus à terme, vous n'augmentez pas votre impôt, vous ne passez pas dans une tranche d'imposition supérieure du barème fiscal. De fait, tant que vous n'avez pas récupéré la pleine propriété, vous n'augmentez pas votre base taxable à l'IFI.

ÉCONOMISEZ SUR L'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Au terme du démembrement, vous retrouvez gratuitement et automatiquement la pleine propriété de l'appartement. L'usufruit, que vous n'avez pas payé, ne supporte pas l'imposition au titre des plus-values immobilières.

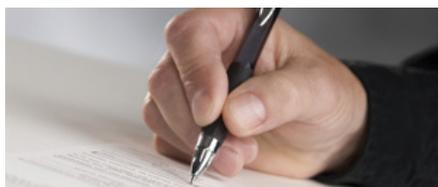
A NOTER

L'investissement en nue-propiété n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales. Vous pouvez donc ajuster à volonté le montant de votre investissement en fonction de la diminution d'impôt souhaitée.

OPTIMISATION FISCALE (2/2)

AUGMENTEZ LA RENTABILITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

FINANCEMENT AU MOYEN D'UN PRÊT IMMOBILIER



DÉFISCALISEZ VOS REVENUS FONCIERS EXISTANTS

Si vous réalisez votre investissement en nue-propiété au moyen d'un prêt immobilier, les intérêts de ce dernier deviennent déductibles de vos revenus fonciers existants par ailleurs. Ceci permet de réduire le montant de votre impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Vous êtes propriétaire de biens immobiliers et vos revenus fonciers disparaissent sous le poids des charges et des impôts ? Réaliser un investissement en nue-propiété à crédit permet d'une part de réaliser un placement prudent et rentable, d'autre part de défiscaliser vos revenus fonciers provenant d'autres biens.

NEUTRALISEZ VOTRE IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Financé grâce à un prêt, l'investissement immobilier en nue-propiété est neutre sur votre IFI : tout en vous constituant un patrimoine immobilier et un complément de revenus à terme, vous n'augmentez pas votre IFI, vous ne passez pas dans une tranche d'imposition supérieure.

FINANCEMENT AVEC DES LIQUIDITÉS OU PAR ARBITRAGE DE PATRIMOINE



DÉFISCALISEZ VOTRE IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Financé avec des liquidités ou par l'arbitrage d'une fraction du patrimoine actuellement taxé, ce placement permet de diminuer d'autant la facture IFI.

En effet l'investissement en nue-propiété ne rentrant pas dans la base taxable de cet impôt, les fonds ayant servi à acquérir le bien en nue-propiété ne sont plus taxés à l'IFI et la facture fiscale s'en trouve réduite. Il est ainsi possible de passer dans une tranche fiscale inférieure, voire de ne plus être assujéti à l'IFI dès lors que le patrimoine net à déclarer devient inférieur à 1,3M€.

TRANSMISSION ET PROTECTION

OPTIMISEZ LA TRANSMISSION ET LA PROTECTION DE VOS PROCHES



Dans le cadre d'une stratégie patrimoniale globale, l'optimisation de la transmission du patrimoine est importante.

Les récentes lois de finances ont alourdi la fiscalité : le barème des droits de donation/succession a été augmenté par la création d'une tranche à 45%, les abattements en ligne directe ont été abaissés, le délai de rappel fiscal a été allongé à 15 ans, et les réductions de droits en fonction de l'âge du donateur ont été supprimées.

Ces différentes mesures rendent d'autant plus opportune l'anticipation de la transmission du patrimoine familial.

L'investissement immobilier en nue-propiété est une excellente solution pour protéger ses proches en leur transmettant un patrimoine à moindre coût : elle permet en effet aux enfants de l'investisseur de recueillir les biens de leurs parents en échappant à une partie, voire à la totalité, des droits de donation et de succession.

TRANSMETTES UNE VALEUR REFUGE AVEC EFFET DE LEVIER :

L'immobilier d'habitation est un actif tangible, cela confère à la donation de la nue-propiété un caractère de valeur refuge avec un effet de levier important sur la valeur de la pleine propriété du bien.

LIMITEZ LES DROITS DE DONATION/SUCCESSION :

La nue-propiété de l'appartement peut être transmise à un descendant, ce qui permet d'utiliser l'abattement sur un bien réel en ne retenant qu'une fraction de sa valeur. Par ailleurs, l'évaluation de la valeur du bien transmis étant calculée sur la base de la seule nue-propiété, les droits de donation/succession sont réduits.

LIMITEZ L'IMPÔT DE PLUS-VALUES :

Au regard de la législation en vigueur, en l'absence de contrepartie financière à la donation, le transfert de l'appartement ne génère aucune plus-value pour le donateur : la plus-value latente sur la nue-propiété donnée est ainsi purgée.

PROTÉGEZ EFFICACEMENT VOS PROCHES :

Ce type de transmission permet d'éviter un risque de dilapidation du patrimoine par de jeunes générations tout en donnant des biens sur lesquels il n'existera aucun problème de gestion, aucune fiscalité de détention et qui permettront aux donataires de bénéficier le moment venu d'un complément de revenus.

QUELQUES EXEMPLES DE RÉALISATIONS



Paris 9^e (75)
Bécaré



Paris 19^e (75)
Icade Immobilier



Paris 19^e (75)
Icade Immobilier



Paris 20^e (75)
Excelya



Asnières-sur-Seine (92)
Eiffage Immobilier



Boulogne-Billancourt (92)
Nacarar



Fontenay-aux-Roses (92)
Excelya



Puteaux (92)
Cogedim



Vanves (92)
Groupe Le Bozec



Fontenay-sous-Bois (94)
Sofinim



Genilly (94)
Beryl Investissement



Le Perreux-sur-Marne (94)
Nouveaux Constructeurs



Hyères-les-Palmiers (06)
Segeprim



Juan-les-Pins (06)
Sagec



Nice (06)
Bouygues Immobilier



Villeneuve-Loubet (06)
Bouygues Immobilier



Toulouse (31)
Palomba Immobilier



Bordeaux (33)
Vinci Immobilier



Bordeaux (33)
NFU



Nancy (54)
Cirmad



Lille (59)
Bouwfonds Marignan



Lyon 5^e (69)
Bouygues Immobilier



Lyon 5^e (69)
Vinci Immobilier



Annecy (74)
Eiffage Immobilier

Préserver son épargne de la fiscalité
Se constituer un patrimoine immobilier
Préparer sa retraite
Obtenir un complément de revenus à terme
Profiter des atouts de la pierre
Protéger ses proches
Profiter du crédit immobilier
Protéger son pouvoir d'achat de l'inflation
Rester libre d'agir et d'arbitrer son patrimoine
Epargner avec un confort de gestion maximal
Optimiser la transmission de son patrimoine
Compenser la volatilité des portefeuilles financiers
Investir dans l'immobilier avec un rendement net attractif
Adapter ses stratégies patrimoniales dans le temps
Soustraire ses revenus fonciers existants de la fiscalité
Diminuer son impôt sur la fortune
Réaliser un investissement patrimonial défiscalisé
Etre prudent et serein



Cabinet K2 PATRIMOINE

23,rue le Peletier - 75009 PARIS

Bureau : 01 42 96 07 16 - Portable : 06 60 52 92 06

www.k2-patrimoine.fr