

DEMEMBREMENT

PROFIL DES INVESTISSEURS

Tout contribuable domicilié souhaitant diversifier, consolider et transmettre son patrimoine

LOGEMENTS CONCERNES

L'investissement en nue-propriété concerne les logements :

- Neufs ou en état de futur achèvement
- Réhabilités

PRINCIPE DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

La pleine propriété d'un bien est constitué de :

- L'usufruit (droit d'utiliser le bien)
- La nue-propriété (fait de posséder un bien)

Le principe consiste à n'acheter que la nue-propriété du bien (entre 50 et 70% de la valeur totale), et confier l'usufruit de celui-ci à un bailleur pendant une durée de 15 à 18 ans

A la fin de cette période, le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire du bien

AVANTAGES

Le nu-proprétaire ne supporte aucun frais de gestion, ni de remise en état du bien, ni impôt

Aucun risque locatif (non location, recours, dégradations)

L'investisseur bénéficie d'une fiscalité optimisée :

- Les intérêts de l'emprunt sont déductibles d'éventuels revenus fonciers
- La taxe foncière est payée par l'usufruitier
- Plus-value allégée en cas de revente
- Les droits de mutation sont allégés pendant la période de démembrement

OBLIGATIONS A RESPECTER

Confier le bien au bailleur, par contrat, pendant 15 à 18 ans

OBJECTIFS ATTEINTS

- Complément de revenu à la retraite
- Constitution d'un patrimoine pierre
- Protection de la famille
- Transmission facilitée
- Maîtrise de la fiscalité
- Transformation en résidence principale ou secondaire à la restitution du bien

DEMANDE DE SIMULATION

Nom, prénom*	
Téléphone*	
E mail*	
Ville*	
Nombre de parts fiscales*	
Revenus imposables*	
Montant de l'impôt sur le revenu*	
Capacité d'épargne mensuelle*	
Age*	

* *champs obligatoires*