



C'est clair !

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIETE

Investissez en nue-propriété et bénéficiez d'un cadre fiscal avantageux

Investir en nue-propriété vous permet de vous constituer à moindre coût un patrimoine immobilier dans des secteurs en forte pression immobilière. L'investissement en nue-propriété est une acquisition d'un bien immobilier à prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété grâce au démembrement. Vous bénéficiez ainsi d'une décote allant jusqu'à 40% du prix en pleine propriété en conservant le bien pendant une durée minimale de 15 ans.

Pendant 15 ans, vous ne payez aucune charge ni impôt et la valeur du bien n'entre pas dans la base taxable de votre IFI. Au terme de cette période de démembrement, vous récupérez l'usufruit, c'est-à-dire l'usage du bien et vous récupérez ainsi la pleine propriété du bien. Vous pouvez alors le vendre, le louer ou l'occuper.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.



Les avantages

- Vous vous constituez un patrimoine immobilier à moindre coût.
- Vous investissez dans l'immobilier sans que votre bien n'entre dans l'assiette de l'IFI.
- Vous réalisez un investissement immobilier en vue de percevoir un complément de revenus potentiel à l'issue de la période de démembrement.
- En cas de recours au crédit⁽¹⁾, les intérêts d'emprunt peuvent être déduits des autres revenus fonciers.
- Vous n'avez pas d'aléa locatif pendant 15 ans.



Les inconvénients

Vous ne percevez pas de revenus locatifs pendant la période de démembrement (minimum 15 ans), le droit d'usage du bien étant réservé à l'usufruitier qui peut le louer ou l'occuper. En cas de recours au crédit⁽¹⁾, vous ne pouvez donc pas tenir compte des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement.

Tout investissement locatif comporte des risques, dont :

- **Risque d'impayés :** Les loyers ne sont pas garantis.
- **Risque de vacance locative :** Un investissement immobilier est soumis à l'aléa locatif (vacance, dégradations). Il existe un retard possible de livraison du bien immobilier.
- **Risque de marché :** En cas de baisse du marché, le bien peut perdre de sa valeur. Le prix de cession à la vente n'est pas garanti.

⁽¹⁾ Un crédit immobilier est consenti sous réserve d'étude et d'acceptation de votre demande par la banque. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.



L'essentiel

Investissements concernés

Localisation des logements

Engagements des investisseurs

Avantages fiscaux obtenus

> Appartements neufs ou anciens

> Paris, région parisienne, Ile de France et grandes métropoles régionales

> Possibilité très limitée de revendre le bien pendant la phase de démembrement

> Décote jusqu'à 40% sur le prix du bien affiché en pleine propriété

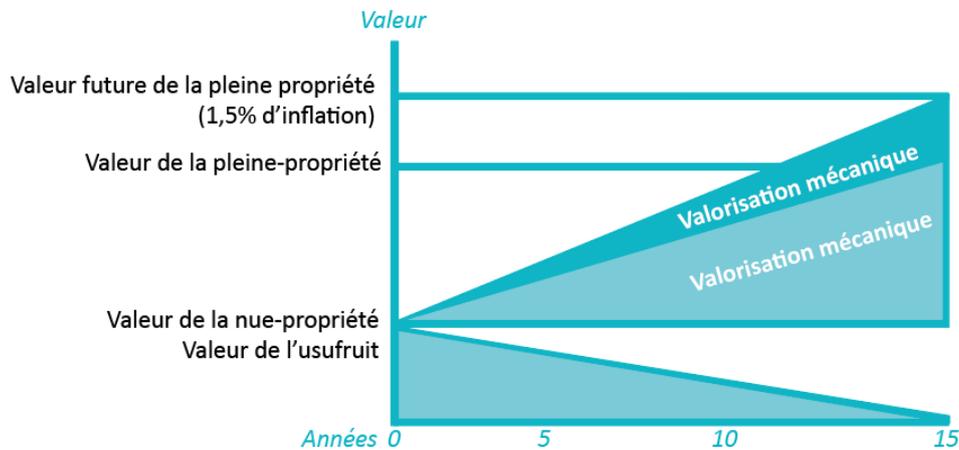
> Intérêts d'emprunt déductibles des autres revenus fonciers

> Valeur du bien n'entre pas dans l'IFI



Schéma

Les données chiffrées utilisées dans cet exemple n'ont qu'une valeur indicative et informative. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs.



Bon Conseil

L'investissement en nue-propiété ne se résume pas à la recherche d'un rendement technique constitué par la reconstitution de la pleine propriété. La qualité de l'emplacement et du bien sont des critères primordiaux pour réussir votre investissement.

Au terme de la période de démembrement, vous êtes libre de :

- louer votre bien,
- profiter de votre bien pour votre usage personnel,
- vendre pour récupérer un capital.



ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle de transactions n° CPI 2901 2018 000 031 47, délivrée par la CII de la Bretagne Ouest - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon. Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018 RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr

Document à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle. Mise à jour : 12/2019
Selon réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019 susceptible d'évolutions.