



Biens concernés

Tous biens immobiliers neufs en VEFA ou existant réhabilité, non meublé.

Atout du dispositif

Se constituer un patrimoine immobilier de grande qualité, sans aucune contrainte d'entretien et de gestion locative.

AVANTAGE FISCAL

Votre Projet

- Percevoir immédiatement, et sans imposition fiscale, la totalité des loyers cumulés qui auraient dû être perçus tout au long de la durée d'usufruit temporaire, sous la forme d'une réduction de prix de 30 % à 50 % sur le prix d'achat de l'appartement.
- Aucun loyer impayé, ni frais de gestion locatifs, ni charges de copropriété courantes (tout est pris en charge par l'usufruitier).
- Aucune dépense d'entretien, de maintenance ou de grosses réparations.
- Exonération de la taxe foncière.
- Les frais de notaire s'appliquent à la seule nue-propiété.
- Déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers par ailleurs sur la part de l'investissement financée par un crédit.
- La valeur de la nue-propiété acquise ne rentre pas dans l'assiette IFI.
- A l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propiétaire devient plein-propiétaire du bien remis en l'état., sans aucun frais complémentaires, ni formalité.

Durée

15 à 20 ans (durée d'usufruit temporaire)

Conditions

Le bien est confié pendant la durée d'usufruit temporaire à un bailleur institutionnel.

Plafond

Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

PROCESSUS

La nue-propiété est l'acquisition d'un bien à prix réduit, réduction générée par le cumul des loyers marché actualisés sur la durée d'usufruit, totalement défiscalisés, et obtenu en une fois. De ce montant déduit du prix d'achat, aucune fiscalité n'est appliquée. Cet investissement consiste à séparer en deux la vente de la pleine propriété d'un bien :

- L'usufruit temporaire est cédé à un Bailleur Institutionnel qui en aura la gestion pendant une période comprise entre 15 et 20 ans
- La nue-propiété est acquise par des investisseurs particuliers.