

## Le Principe

- La nue-propiété est assortie d'un **usufruit temporaire de 15 à 20 ans** selon les programmes, toujours constitué au bénéfice d'un bailleur institutionnel de premier plan
- L'acquéreur de la nue-propiété ne paie que **50 à 60 % de la valeur totale** du bien selon la durée d'usufruit, limitant ainsi son engagement financier.
- Au terme de la durée d'usufruit temporaire, le " nu-propiétaire " devient " plein propriétaire " du bien par la **récupération gratuite et automatique de son usufruit**.
- Investir en nue-propiété neutralise totalement risques et soucis locatifs, élimine tous les frais, taxes et charges normalement supportés par le propriétaire et sécurise la rentabilité de votre investissement immobilier.

## Les Avantages

### ⇒ Optimisation de la plus-value

- L'investissement en nue-propiété est entièrement orienté vers la capitalisation, plus sûre qu'un rendement locatif aléatoire.
- La plus-value à terme sera constituée de la valeur de l'usufruit, récupérée gratuitement et de la revalorisation du bien sur toute la durée d'usufruit

### ⇒ Sécurité de l'investissement

### ⇒ Avantages fiscaux

- **Impôt sur le Revenu :**

En l'absence de loyers, pas d'imposition supplémentaire sur le revenu.

- **Défiscalisation des revenus fonciers**

Financement à l'aide d'un crédit in-fine procurant des intérêts constants.  
Imputation de ces intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP et de prélèvements sociaux (max 52,1 %).

- **Economie nette d'ISF**

Non-imposition du nu-propiétaire à l'ISF, soit une économie d'impôt nette sur la valeur de la nue-propiété.

- **Taxe foncière**

À la charge de l'usufruitier.