

DÉMEMBREMENT – NUE PROPRIÉTÉ

Envisagée traditionnellement comme technique de transmission patrimoniale, le démembrement peut dorénavant être considéré du point de vue de l'investissement locatif.

Le principe : **DISSOCIER L'ACHAT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER DE SON USUFRUIT**

Il s'agit pour un investisseur, d'acquérir au comptant ou à crédit la nue-propiété d'un bien immobilier, l'usufruit étant en parallèle acheté par un bailleur institutionnel qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

L'investisseur achète la nue-propiété, ou le droit de devenir plein propriétaire de ce bien à l'issue d'une période déterminée.

Ce schéma d'investissement présente de nombreux avantages :

- **LA SÉCURITÉ** : Le Nu-propiétaire transfère l'ensemble des aléas locatifs (loyers impayés, vacances) et des charges d'entretien inhérents à cet investissement.
- **LA VALORISATION** : Le Nu-propiétaire perçoit les loyers à venir pendant la période de démembrement sous la forme d'une économie sur le prix de vente pouvant aller jusqu'à 50%.
- **LA FISCALITÉ** : Le Nu-propiétaire bénéficie d'une exonération de fiscalité sur le bien pendant toute la durée du démembrement : pas d'impôt sur le revenu ni d'impôt de solidarité sur la fortune.

Il bénéficie donc d'un effet de levier optimisé qui consiste à payer et à rembourser 50 à 60 % du prix du bien, pendant qu'il se valorise sur 100% de sa valeur.