



Extrait du Axeva : la clé de votre patrimoine

<http://axeva.fr/fiscalite/nue-propriete>

# Nue-propriété

- Fiscalité -

Date de mise en ligne : vendredi 2 août 2013

### **Description :**

Description du dispositif fiscal de la nue-propriété (démembrement) et des programmes correspondant commercialisés par le groupe Axeva.

---

**Copyright © Axeva : la clé de votre patrimoine - Tous droits réservés**

---

**Description du dispositif fiscal de la nue-propriété (démembrement) et des programmes correspondant commercialisés par le groupe Axeva.**

## Démembrement de propriété immobilière

De façon générale, le démembrement de propriété correspond à la possibilité de séparer sur 2 personnes physiques ou morales, la détention d'une part de l'usufruit d'un bien (droit d'en user et de percevoir les revenus), d'autre part de la nue-propriété (droit de vendre, de donner, de modifier).

Cette division a des impacts fiscaux, tant au regard de l'impôt sur le revenu que de l'ISF.

- **Pour l'usufruitier**, celui-ci intégrera dans ses revenus les **revenus fonciers nets**, après déduction des charges. *Un éventuel déficit non lié à des intérêts d'emprunt, peut être imputé sur le revenu global à hauteur de 10700 Euros.*
- **Pour le nu-propiétaire**, celui-ci n'aura **pas de revenu sur ce bien**. Il pourra par contre *déduire de ses revenus fonciers préexistants les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de la nue-propriété, ainsi que les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration.*

En cas de déficit foncier, celui-ci peut être imputé sur le revenu global à hauteur de 10700 Euros. Pour l'excédent et la part relative aux intérêts d'emprunt, ceux-ci peuvent être imputés sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

*Attention : ce régime est autorisé à condition que l'usufruitier soit imposable dans un régime de revenus fonciers, ou si l'usufruitier est une personne morale et que celui-ci soit un bailleur social.*

**En cas d'acquisition du bien sans emprunt**, les capitaux consacrés à cet achat se trouvent *exclus de la base de calcul de l'ISF.*

L'achat de nue-propriété va donc concerner des **investisseurs détenteurs de revenus fonciers imposés dans des tranches d'impôt sur le revenu de 30% ou plus** (plus CGG à 15.5 %), qui vont ainsi *réduire sensiblement leur imposition.*

Ils vont de plus **bénéficier d'une décote à l'achat**, variable en fonction de la nature du bien et de la durée de l'usufruit temporaire.

**A l'issue de l'usufruit temporaire, le nu-propiétaire retrouve la pleine propriété du bien.**

## Les atouts de la nue-propriété optimisée au déficit foncier

## Un investissement patrimonial :

- **Acquisition d'un appartement d'exception**, en coeur de ville, résistant aux cycles économiques et immobiliers
- **Prix décoté** par rapport à la valeur en pleine propriété
- *A l'échéance du démembrement*, l'investisseur devient automatiquement et gratuitement **pleinement propriétaire** de son appartement

## Une optimisation fiscale : économie sur l'IR + CSG/CRDS

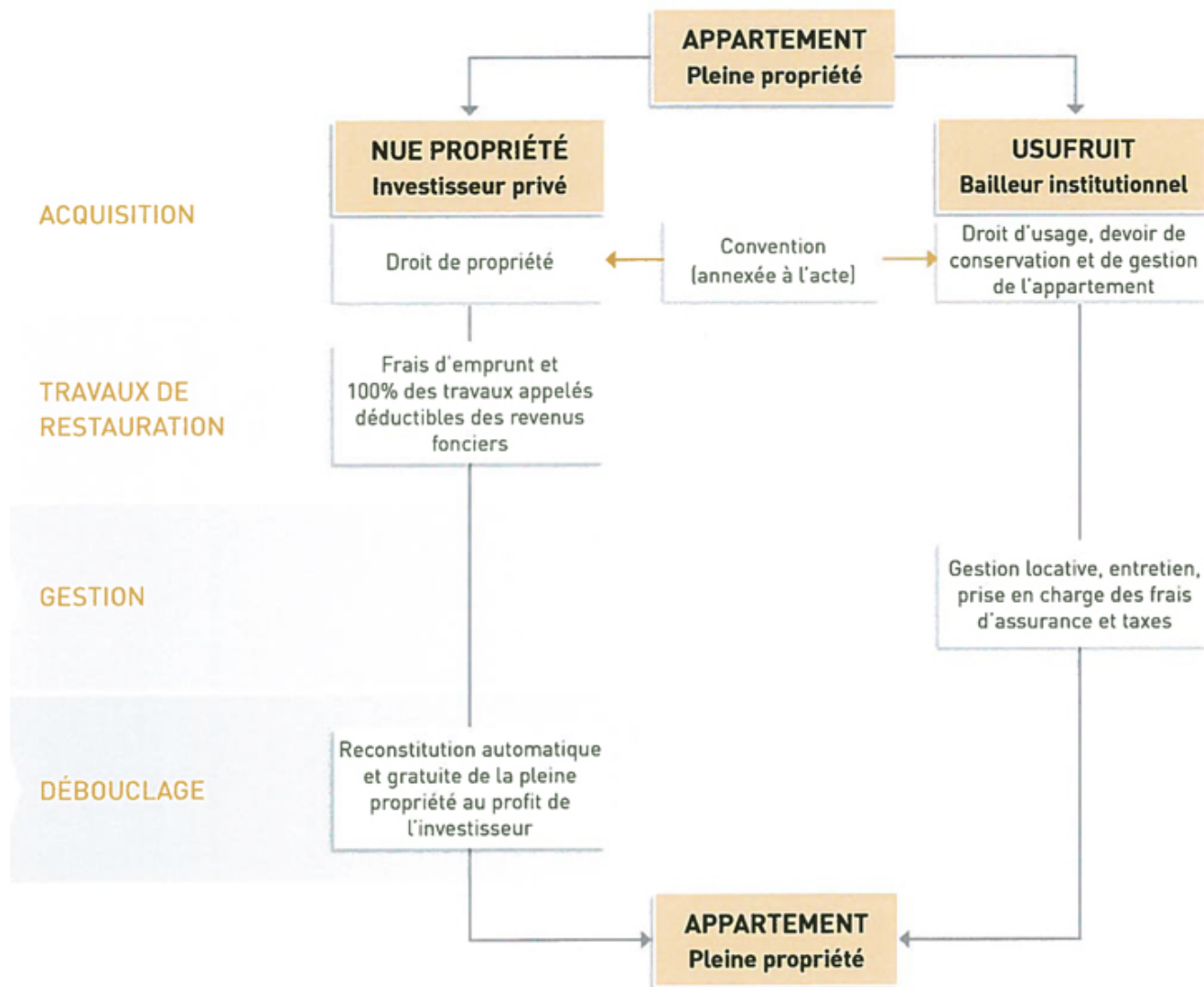
- Les travaux de restauration à la charge du NP s'imputent sur ses revenus fonciers existants
- **Déductibilité des intérêts d'emprunt** sur les revenus fonciers existants
- **Report sur 10 ans des charges non déduites**
- **Absence d'alourdissement de la fiscalité sur l'IR** (pas de revenus fonciers générés durant la durée de démembrement)

## Economie sur l'ISF :

- Pas d'augmentation de l'assiette d'imposition ISF

## Un investissement en toute sérénité :

- **Aucun aléa locatif** à gérer pendant la durée de démembrement
- **Aucune charge et impôt** (assumés par l'usufruitier) pendant la durée de démembrement
- **Garantie d'une expertise juridique et fiscale** par un cabinet d'avocats



**Schéma de l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propiété** Schéma de l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propiété

Post-scriptum :

demembrement, nue-propiete, axeva, programmes nue-propiete nantes, programmes nue-propiete paris, programmes nue-propiete bordeaux, programmes demembrement nantes, programmes demembrement paris, programmes demembrement bordeaux