

LE DEMEMBREMENT de PROPRIETE



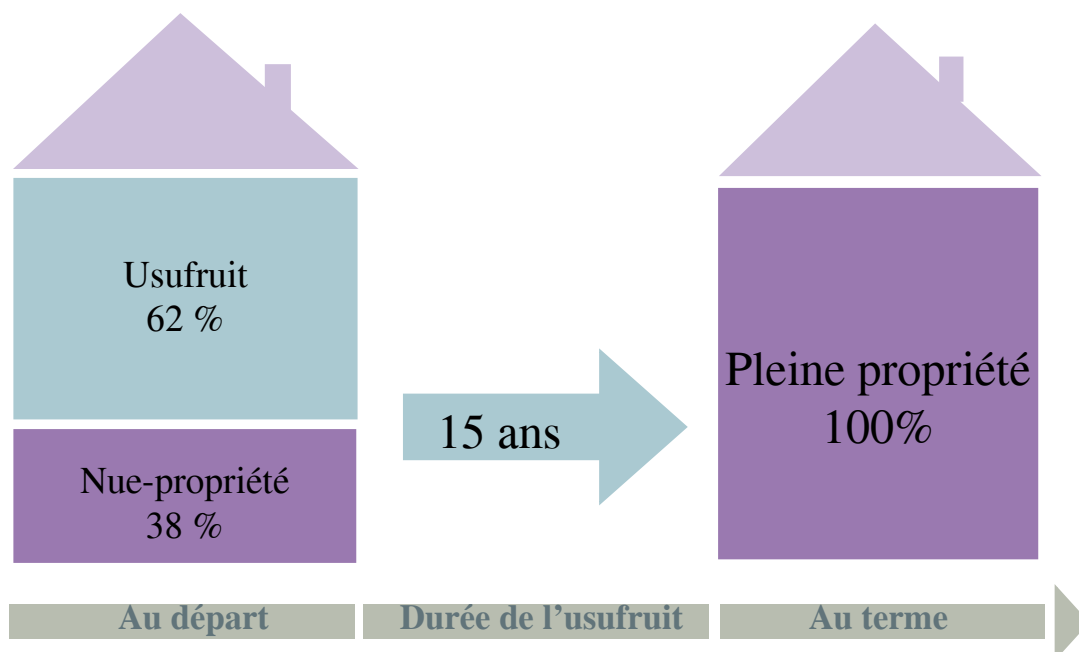
■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

Principe général

■ Constituez-vous un patrimoine les pieds dans l'eau, en toute sérénité, pour seulement 38% de son prix.

- En faisant l'acquisition de la nue-propiété pour seulement 38 % de la valeur totale du bien, le nu propriétaire se constitue un patrimoine à moindre coût.
- L'usufruitier achète l'usage de l'appartement pour une durée de 15 ans afin de bénéficier des recettes locatives sur cette durée.
- Au terme des 15 ans du démembrement, l'investisseur nu propriétaire devient propriétaire à 100% du bien sans frais supplémentaire.



■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

Avantages

■ Les principaux avantages

■ Une acquisition à coût réduit.

En acquérant la nue propriété du bien, l'investisseur ne paie que 38 % de la valeur totale du bien.

■ Des frais de notaire diminués.

Les frais de notaire payés ne portant que sur la nue-propriété sont donc réduits par rapport à une acquisition classique.

■ Une rentabilité importante assurée.

En payant seulement 38% du prix de vente, l'investisseur, au bout de 15 ans, se retrouve avec un patrimoine multiplié par 2,6, soit 6.46 % de rendement annuel sans tenir compte de l'inflation et d'une valorisation immobilière possible.

■ Une absence de charges.

L'investisseur est exonéré de toutes les charges locatives, d'entretien, de réparation, y compris l'article 606 du code civil. L'investisseur est aussi exonéré de tous les impôts, telles que taxes foncière, d'habitation, professionnelle...

■ Une absence de contrainte de gestion.

L'investisseur évite toutes les contraintes locatives liées à un investissement immobilier (absence de locataire, loyers impayés, défaillance de l'exploitant, gestion courante, détériorations,...).

■ Une fiscalité neutralisée.

L'investisseur ne perçoit pas de loyer pendant la durée du démembrement, donc ne paie ni impôt et ni prélèvements sociaux sur les revenus locatifs.

■ Une baisse de l'ISF.

Si l'investissement est financé par ses fonds propres, son actif ISF diminue. La valeur de la nue-propriété ne rentre pas dans l'actif ISF.

■ La Récupération de la TVA sur le montant de la nue propriété.

Le nu propriétaire bénéficie de la récupération de la TVA (10%) sur le montant de la nue propriété.

■ Une sortie facilitée.

Pas d'indemnité d'éviction à supporter.

■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

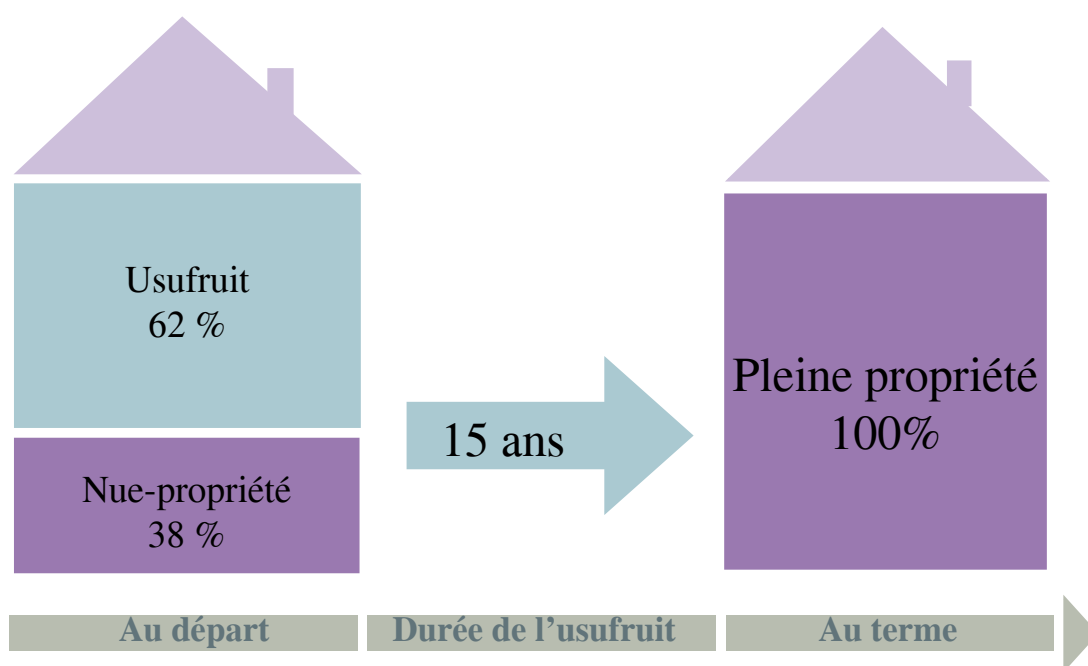
Avantages

■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

- Une optimisation patrimoniale.

Investir en nue-propriété vous permet de vous constituer un patrimoine à moindre coût.

En ne payant que 38% du prix de vente, vous profiterez d'un effet de levier.



Un effet de levier de 163%, soit 6,46% de rentabilité annuelle (sans valorisation immobilière)

- Avec une hypothèse de 0 % de valorisation immobilière sur 15 ans :
= la rentabilité minimale annuelle s'élève à 6,46 %.
- Avec une hypothèse de 2 % de valorisation immobilière sur 15 ans :
= la rentabilité minimale annuelle s'élève à 8,43 %.

■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

Avantages

■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

■ Une optimisation fiscale.

■ ISF :

- La nue propriété ne rentre pas dans la base taxable à l'ISF.
- Si l'achat est réalisé en fonds propres, le nu propriétaire diminue son actif ISF.

■ Impôts fonciers :

- Pas de taxe foncière, de taxe d'habitation, de taxe professionnelle à payer.

■ Impôt sur le revenu :

- Pas d'impôt sur les revenus fonciers.
- Pas de prélèvements sociaux.

■ Frais de notaire :

- Des frais de notaires diminués (calculés uniquement sur la nue propriété)

■ TVA :

- Récupération de la tva sur le montant de la nue propriété pour le nu propriétaire

■ Impôt sur les plus value :

- Le calcul de la plus value se fait sur la base de la valeur de la pleine propriété.

Exemple :

Vous achetez 38 % (nue propriété) d'une pleine propriété (valeur 100). Vous revendez le bien 120. Le calcul de la plus value se fera uniquement sur les 20 (avant abattement par année de détention).

■ Fiscalité à la sortie :

- Le bien étant meublé, vous profiterez des avantages du régime en meublé à la sortie (amortissements) permettant de percevoir des recettes locatives meublées en prolongeant la non-fiscalisation.

■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

Avantages

■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

■ Un investissement en toute sérénité :

L'acquéreur est totalement libéré de la gestion locative et des risques associés :

- Pas de charges locatives (sauf 50 % de la PNO)
- La totalité des charges locatives supportées par l'usufruitier
- Les aléas locatifs supportés par l'usufruitier (carence, vacance, impayés, dégradations...)
- Pas d'indemnité d'éviction au terme de la location
- La totalité des travaux d'entretien, de remise en état et les grosses réparations (article 606 du code civil) sont supportés par l'usufruitier.

■ Un investissement souple :

- Vous disposez pendant toute la durée du démembrement de la possibilité de céder la nue-propiété à un tiers.

■ Plusieurs choix au terme des 15 ans :

- Revente
- Location meublée avec bail commercial
- Locations saisonnières avec mandat de gestion
- Utilisation personnelle

■ Le démembrement

- Stella Marina
- Linguizzetta

Exemple

■ Exemple

Patrimoine Immobilier TTC : 136 374 €	
Achat en nue-propriété :	52 231 € TTC
- Récupération de la TVA :	<u>-5 222 €</u>
= Soit le montant en nue-propriété :	47 009 € HT

Financement amortissable sur 15 ans à 3%

Mensualité : 324 €

Coût global : 58 433 € après 15 ans

**Revente au prix d'achat
(0 % de revalorisation) :
77 941 € de bénéfice.
soit un effet de levier de 233 %**

Achat comptant

**Revente au prix d'achat
(0 % de revalorisation) :
89 365 € de bénéfice.
soit un effet de levier de 290 %**



Selectys
