



Clairement investi

## Communiqué de presse

11 juin 2020

### **« La nue-propiété, l'actif immobilier aux multiples avantages, et accessible dès 100.000 € »**

*En cette période de déclaration de revenus et de patrimoine (IFI), beaucoup de contribuables souhaiteraient voir leur future facture fiscale allégée. Les plus prévoyants ont déjà fait ce qu'il fallait... mais ont-ils réellement profité de toutes les opportunités ?*

*Moins connu que d'autres dispositifs, le démembrement de propriété offre, en effet, des avantages fiscaux conséquents... mais pas que ! Revue des intérêts multiples de la nue-propiété, aujourd'hui accessible à partir de 100.000 € !*



L'investissement en nue-propiété (en direct ou via une SCPI) revient à n'acquérir que les murs du bien immobilier, pas son utilisation, sa jouissance. Autrement dit, c'est l'usufruitier (souvent un bailleur social ou un organisme 1 % patronal) qui peut occuper les lieux ou les louer ; Le nu-propiétaire, lui, ne possède que les murs.

Ce démembrement de propriété ne dure qu'un temps ; Les parties décident de sa durée qui est généralement d'une quinzaine d'années.

**Grâce aux nombreux avantages de l'opération pour l'investisseur la nue-propiété est un excellent moyen de préparer sa retraite et de réduire sa facture fiscale.**

#### Pourquoi ?

##### 1. Acheter à prix réduit

C'est logique : le nu-propiétaire ne bénéficiant pas de l'usufruit du bien pendant tout le démembrement, il peut acquérir ce dernier avec une décote conséquente. Ainsi une personne de 50 ans prévoyant de partir à la retraite à 65 ans peut acquérir un bien en nue-propiété (sur une durée de 15 ans) à un prix décoté de l'ordre 35 %. Par exemple, si le bien en pleine propriété vaut 200.000 €, elle ne l'achètera que 130.000 €. Un effort financier moindre, donc. La décote correspond à la valorisation des loyers qui auraient pu être versés si le bien avait appartenu à 100 % à l'investisseur.

A noter que :

- l'investisseur peut tout à fait financer son acquisition sur une durée plus longue (20 ans) pour minimiser la mensualité de remboursement du crédit, sachant qu'aucun loyer ne sera perçu pendant 15 ans ;
- une revente avant terme est toujours possible, puisqu'il existe un marché secondaire pour la revente de biens en nue-propiété auprès d'investisseurs intéressés par des durées de

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

démembrement plus courtes que celles habituellement proposées dans le cadre de montage avec des bailleurs (14 à 18 ans).

En réalité, la décote de 35 % est plus importante si l'on intègre d'autres avantages de la nue-propiété : les frais d'acquisition ne seront calculés que sur la valeur en nue-propiété du bien, et les intérêts ne seront calculés que sur un crédit amoindri. La réduction de ses impôts complète la liste.

## 2. Réduire ses impôts

- Pendant toute la période de démembrement, l'investisseur n'est soumis à aucune fiscalité sur son investissement puisqu'il ne percevra pas de loyer. Il n'aura, de plus, pas à supporter d'aléas relatifs à son bien (vacance, loyers impayés, travaux...);
- Son investissement ne rentrera pas dans l'assiette taxable à l'IFI;
- Le bien en nue-propiété générera du déficit foncier (sous certaines conditions liées aux statuts de l'usufruitier notamment s'il s'agit d'un bailleur social) au travers des intérêts d'emprunt qui pourront être imputés sur d'autres revenus fonciers. La fiscalité issue d'autres investissements sera donc amoindrie.

## 3. Récupérer un bien en bon état, exonéré d'impôt sur la plus-value et aux loyers libres

- A la fin du démembrement, l'investisseur récupèrera son bien remis en état par l'usufruitier, comme prévu dans la convention de démembrement;
- Il deviendra propriétaire à 100 % d'un logement dont la valeur reconstituée, compte tenu de la fin du démembrement, ne sera pas fiscalisée;
- Il pourra percevoir des loyers non plafonnés.

### La nue-propiété se démocratise et est aujourd'hui une opportunité pour tous !

La nue-propiété a l'image d'un actif réservé aux plus aisés soumis à l'IFI. C'était le cas auparavant, avec des investissements conséquents souvent dans des communes très prisées en Ile de France. Ce n'est plus vrai, aujourd'hui, tant les opportunités se sont diversifiées ! Investir en nue-propiété est un réel moyen accessible au plus grand nombre pour préparer sa retraite. Encore faut-il se faire bien conseiller par un spécialiste en gestion de patrimoine.

**Il existe, en effet, un marché de logements à démembrer** qui pourraient aussi être éligibles au dispositif Pinel, et donc à **des prix d'achat (en nue-propiété) très accessibles, de l'ordre de 100.000 € à 150.000 €.**

Ce segment de marché répond parfaitement aux besoins d'épargnants désireux de se constituer un patrimoine pour préparer leur retraite sans avoir à supporter les aléas de la gestion, sans alourdir leur fiscalité, et en bénéficiant de l'effet de levier du financement.

De son côté, l'offre va d'autant plus s'élargir que les promoteurs font face à des obligations de construction de logements sociaux. Les communes conditionnent de plus en plus l'obtention d'un permis de construire à la mise sur le marché de tels logements. Or, des logements vendus en nue-propiété à des investisseurs particuliers, mais dont l'usufruit est temporairement acheté par un bailleur social peuvent dans certains cas répondre aux obligations de la loi SRU.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de Stellium**

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 1300 consultants indépendants Prodémial.

En 2019 Stellium a assuré la commercialisation de **1100 logements actés sur tout le territoire** et a collecté **280 millions d'euros en placement financier** pour un encours total d'**1 milliard d'€**.

**Stellium Placement** sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- **Solutions d'épargne financière** : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- **Solutions d'épargne immobilière** : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- **Solutions fiscales** : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- **Solutions de diversification** : supports d'investissement non cotés dans l'immobilier ou en capital investissement

**Stellium Immobilier** s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 25 ans, Stellium a commercialisé 38.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

**Stellium Financement** créé en février 2019, apporte aux consultants Prodémial des solutions de financement en immobilier locatif ou résidentiel mais aussi en SCPI et en restructuration de prêts négociés auprès de partenaires bancaires sur tout le territoire.

**À propos de Prodémial Business School :**

Créée en 2012, Prodémial Business School forme tous les consultants Prodémial exclusifs des sociétés Stellium dans le double but :

- De leur permettre d'acquérir les capacités professionnelles indispensables à l'obtention des habilitations règlementaires (liées à la loi ALUR, aux contraintes exigées par l'AMF, l'ORIAS) ;
- Mais aussi de porter leurs compétences au plus haut niveau.

**Certifiée ISO 9001**, Prodémial Business School a délivré plus de 1.200 habilitations professionnelles en 2019. Les consultants sont particulièrement formés à 3 secteurs d'investissement : l'immobilier locatif, le financement, l'assurance-vie et les placements financiers.

A noter que Prodémial Business School a l'ambition, dès 2021, d'être l'une des premières écoles du secteur à obtenir la certification unique, Qualiopi, qui régira toutes les offres de formation. Cette certification démontrera encore un peu plus **l'engagement de délivrer une formation certifiante de la plus haute qualité, faisant des consultants Prodémial des experts rigoureux et responsables dans tous les métiers de la gestion de patrimoine.**

11 avenue Parmentier – CS 70 117 – 31201 Toulouse Cedex 2 – Tél. 05 67 73 30 00

Stellium immobilier SAS – Société au capital social de 150 000 euros – RCS Toulouse 384 850 095 – Carte Professionnelle N°CPI 3101 2015 000 001 813 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » sans détention de fonds.

Stellium Courtage SAS – Société de courtage d'assurance au capital social de 350 000 euros – RCS Toulouse 421 956 509 – N°ORIAS : 07 008 919 (www.orias.fr) – Responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances – Activité exercée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

Stellium Invest SAS – Société au capital social de 950 000 euros – RCS Toulouse 538 449 612 – Entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>) – sous le n°10983 N

Stellium Financement SAS – Société au capital social de 100 000 euros – RCS Toulouse 842 612 707 – N°ORIAS : 18 006 415 (www.orias.fr) – Courtier en opération de banque et en services de paiement – Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>