

CAPITAL ET REVENUS FUTURS

plus élevés

Investir dans l'immobilier en nue-propriété plutôt qu'en pleine propriété permet de se constituer **un capital et des revenus futurs plus importants** à terme.

A budget d'investissement égal (en fonds propres ou à crédit), **la nue-propriété permet de :**

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER PLUS GRAND

un 2 pièces au lieu d'un studio en pleine propriété par exemple

BÉNÉFICIER DE FRAIS D'ACQUISITION RÉDUITS

en raison de l'assiette taxable qui est plus avantageuse pour la nue-propriété

GÉNÉRER À TERME DES LOYERS PLUS IMPORTANTS

lors de la récupération de la pleine propriété

RÉCUPÉRER UN CAPITAL PLUS IMPORTANT À TERME

grâce à la réserve de gain que représente l'abattement perçu à l'acquisition

ÉVITER TOUS LES ALÉAS ET CHARGES DE GESTION D'UN BIEN LOCATIF EN PLEINE PROPRIÉTÉ

vacance, impayés, réparations, gros travaux, taxes foncières,...

COMPARAISON ENTRE DEUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DANS L'ANCIEN EN RÉGION PARISIENNE (hors effets du financement) :

	Locatif en pleine propriété	Nue-propriété
Montant de l'investissement	211 000€	211 000€
Type de logement acquis / Surface acquise	Studio / 28m ²	2 pièces / 45m ²
		
Frais d'acquisition (DMTO, frais de notaire...) <i>en % du prix d'acquisition</i>	16 460€ 7,8%	14 770€ 7%
Valeur en pleine propriété en année I <i>Revalorisation du marché immobilier</i>	211 000€ 1,5% / an	337 000€ 1,5% / an
Abattement sur pleine propriété <i>(réserve de gain futur)</i>	0€	126 000€
Valeur locative en année I <i>Indexation des loyers sur 15 ans (IRL)</i>	675€ / mois 1,5% / an	990€ / mois 1,5% / an
BILAN D'INVESTISSEMENT SUR 15 ANS		
Capital récupéré à la 15ème année	263 799€	421 328€
Cumul des loyers nets perçus sur 15 ans = Cumul des loyers bruts perçus sur 15 ans - Charges totales (non récupérables, taxe foncière, entretien...) - Impôt foncier (tranche marginale à 30%) - Prélèvement sociaux - CSG/CRDS (17,2%)	54 953€ 135 165€ - 31 088€ - 31 223€ - 17 901€	Pas de loyers Pas de charges
Impôt de plus-value en cas de cession à la 15ème année	- 1 169€	- 1 867€
Résultat d'investissement sur 15 ans	317 583€	419 461€
TRI (Taux de Rentabilité Interne)	1,9%	3,8%
Revenus (loyers) futurs à la 15ème année en cas de conservation	844€ / mois	1 238€ / mois