

# L'IMMOBILIER

avec un fort abattement

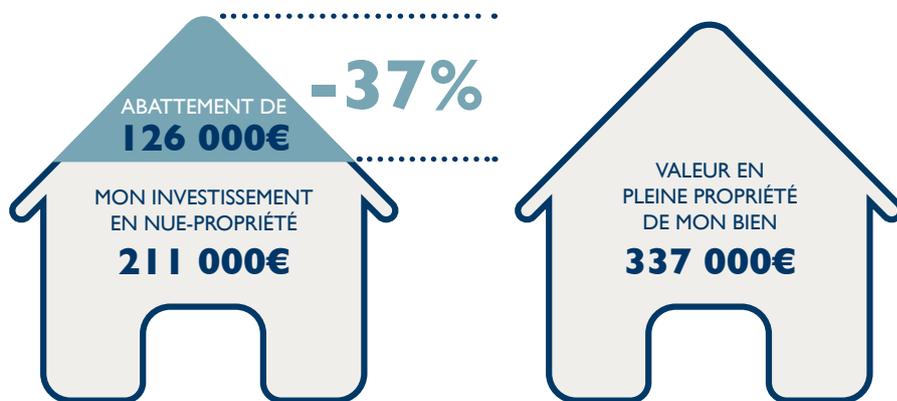
Investir en Nue-propriété avec CATELLA Patrimoine c'est acquérir un bien immobilier avec un **fort abattement** sur sa valeur en pleine propriété.

L'abattement perçu à l'acquisition **ne génère aucune fiscalité**.

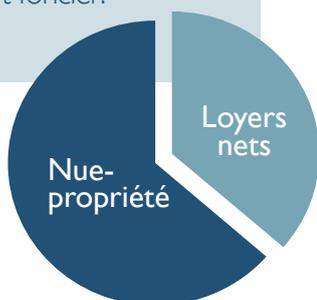
Il se situe généralement entre **30% et 50%** et varie principalement en fonction de deux paramètres :

- De la durée du démembrement : **plus la durée est longue, plus l'abattement est élevé**.
- En fonction de la qualité du bien, de son emplacement et du niveau des loyers nets du secteur.

Cet abattement est déterminé de manière économique. Il correspond à l'ensemble **des loyers que vous auriez perçu pendant le démembrement** si vous aviez acheté ce bien de manière classique en pleine propriété. Ces loyers sont pris en compte après déduction des charges non récupérables, des frais de gestion, des travaux d'entretien, des taxes et des assurances avant déduction de l'impôt foncier.



**EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES**  
en région parisienne avec un démembrement de 15 ans



LE

SAVIEZ-VOUS

?

Les loyers nets que vous pouvez percevoir d'un bien résidentiel sur une longue durée ne représentent en général que **20% à 35% du montant total des loyers versés** par les locataires après déduction :

- De la vacance locative
- Des frais de gestion
- Des charges non récupérables
- Des frais d'entretien courant
- Des gros travaux (ravalement, ...)
- Des éventuels travaux de remise en état du logement
- De la taxe foncière
- De l'impôt sur le revenu selon votre tranche marginale d'imposition (30% ...)
- Des prélèvements sociaux

L'ensemble de ces charges, taxes et impôts représente entre **65% et 80%** des loyers versés !