



PATRIMOINE

LA NUE-PROPRIÉTÉ

by Catella



LA NUE-PROPRIÉTÉ BY CATELLA

c'est



**L'immobilier avec
un fort abattement**



**Capital et revenus
futurs plus élevés**



**Sans gestion
ni contrainte**



**Fiscalité
optimale**



**Performance
et Sécurité**



**Succession :
la solution sur-mesure**

LA NUE-PROPRIÉTÉ

en quelques mots

L'investissement immobilier en **Nue-propriété** est de loin l'investissement patrimonial qui offre le meilleur rapport entre **Performance financière et Sécurité de placement**.

Investir en Nue-propriété, c'est acheter un bien immobilier en bénéficiant d'un abattement de l'ordre de 30% à 50% de son prix en pleine propriété.

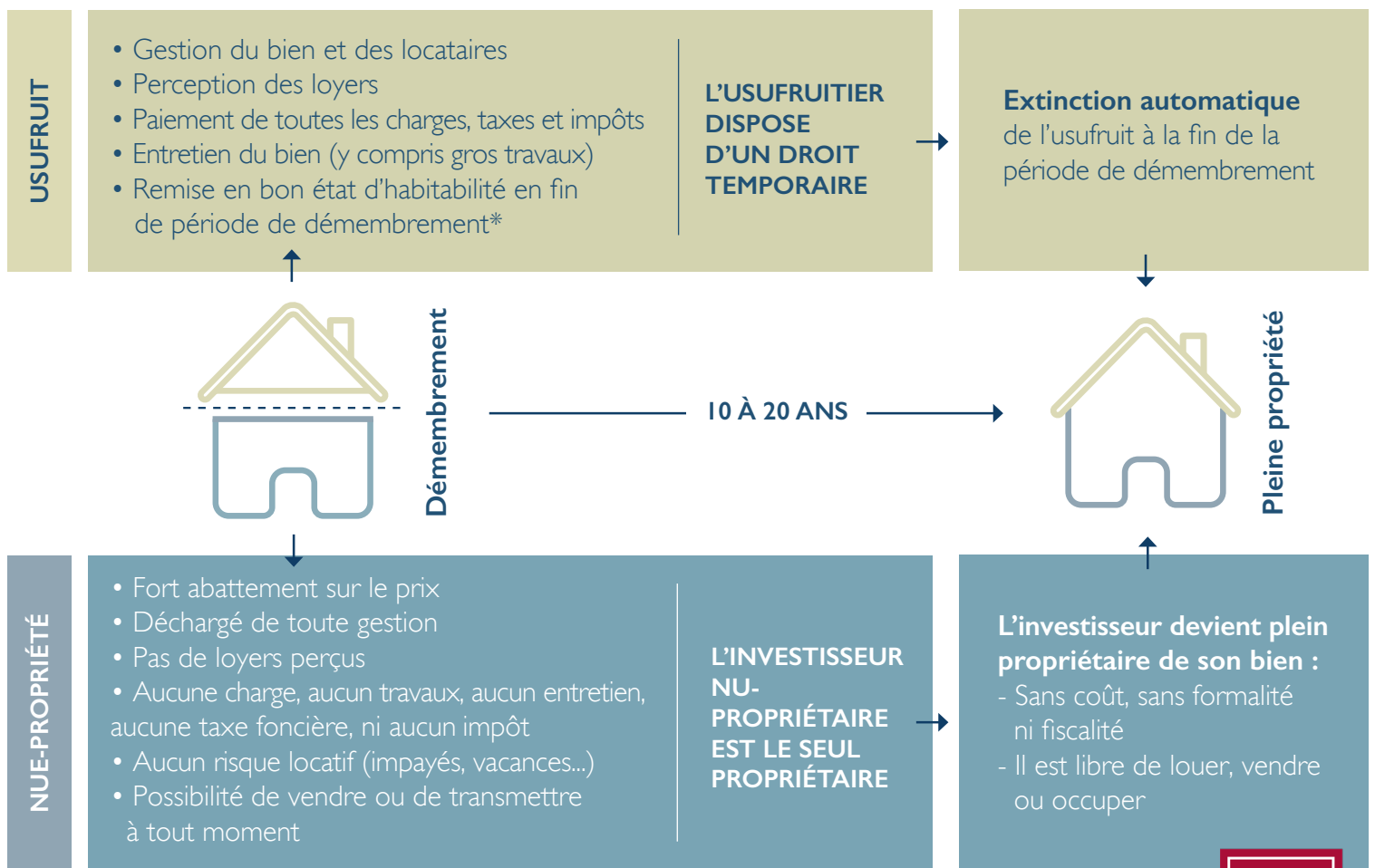
En contrepartie de cet abattement, un **droit temporaire d'usage**, de jouissance et de perception de loyers (que l'on nomme aussi « Usufruit ») est acquis par un bailleur institutionnel ou privé. Cet usufruit est établi sur une **durée fixe** entre 10 et 20 ans, avec une date de fin déterminée dès le départ.

Pendant toute la durée de l'usufruit, l'investisseur nu-proprétaire ne perçoit aucun loyer mais ne paye aucune charge, aucune taxe ni aucun impôt sur le bien. Il ne s'occupe d'aucune gestion et n'a aucune contrainte. L'investisseur est **libre à tout moment** de vendre ou de transmettre son bien immobilier à ses enfants ou petits-enfants quand il le souhaite.

A la fin de la période d'**usufruit**, l'investisseur nu-proprétaire récupère de manière **automatique, sans coût ni formalité**, la pleine propriété de son bien. Il peut alors **le louer, le vendre ou l'occuper**.

Le schéma juridique de cet investissement ne fait pas appel à une loi de défiscalisation précaire (loi Robien Scellier, Duflot, Pinel...), il trouve son fondement dans le code civil.

SCHÉMA D'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ



* Le mécanisme de partage temporaire entre la **Nue-propriété** du bien immobilier et son **Usufruit** se nomme « **démembrement** ».

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est conseillée pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ces documents ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne se substituent aucunement à une consultation juridique réalisée par un professionnel du droit.

L'IMMOBILIER

avec un fort abattement

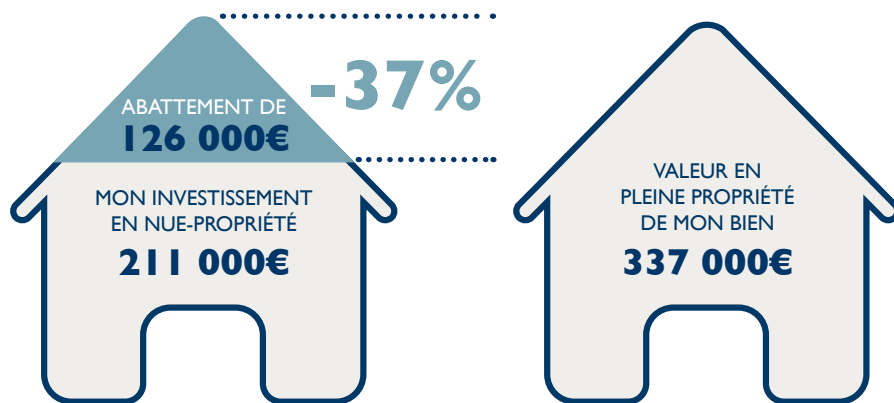
Investir en Nue-propriété avec CATELLA Patrimoine c'est acquérir un bien immobilier avec un **fort abattement** sur sa valeur en pleine propriété.

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

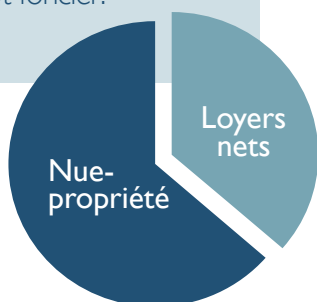
Il se situe généralement entre **30% et 50%** et varie principalement en fonction de deux paramètres :

- 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 !

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

PERFORMANCE ET SÉCURITÉ

PERFORMANCE

L'abattement perçu par l'investisseur sur la valeur du bien au moment de son acquisition constitue une **réserve de gains futurs** qu'il va constituer année après année par **capitalisation*** en récupérant progressivement la pleine propriété de son bien.

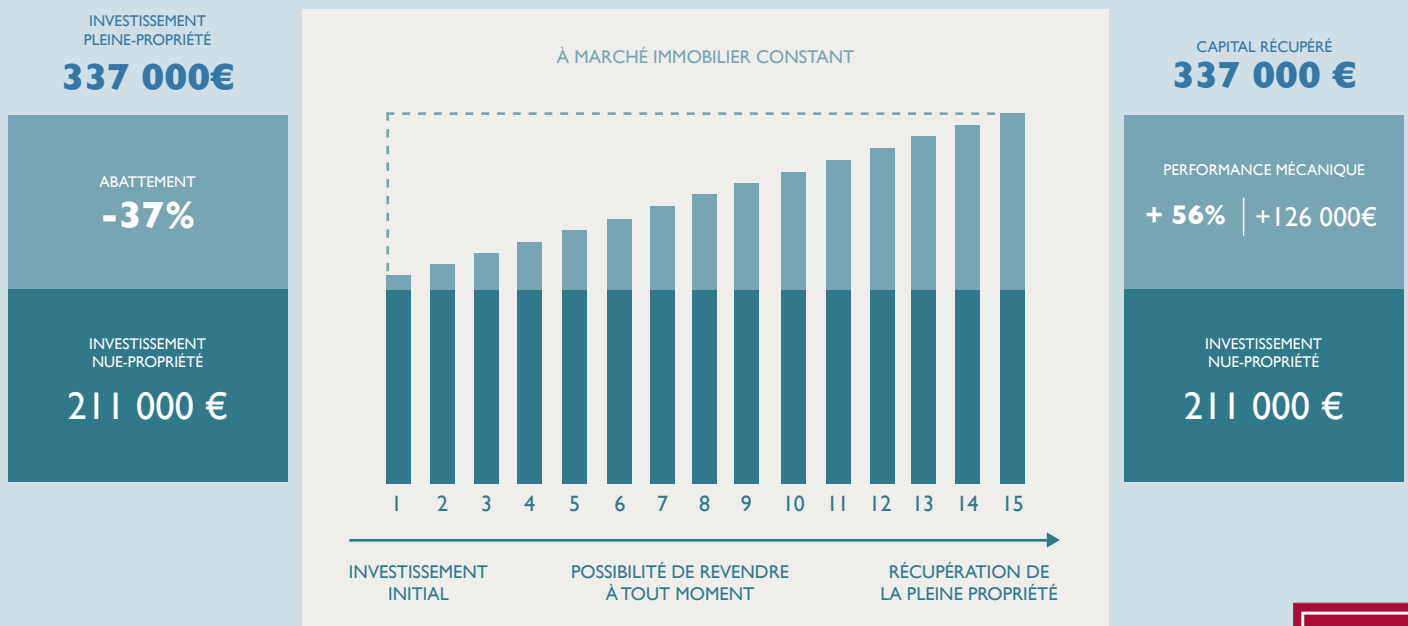
Ainsi, à marché immobilier constant, l'investissement en nue-propiété prendra de la valeur de manière continue et progressive jusqu'à la fin du démembrement.

A la fin de l'usufruit, l'investissement en nue-propiété aura réalisé une **performance « mécanique »** allant de **+42% à +80%** selon la durée et la valeur de l'abattement initial.

EXEMPLE DE « PERFORMANCE MÉCANIQUE »

pour un investissement en nue-propiété en région parisienne sur une durée de 15 ans :

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propiété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Revalorisation du marché immobilier : **0% par an**



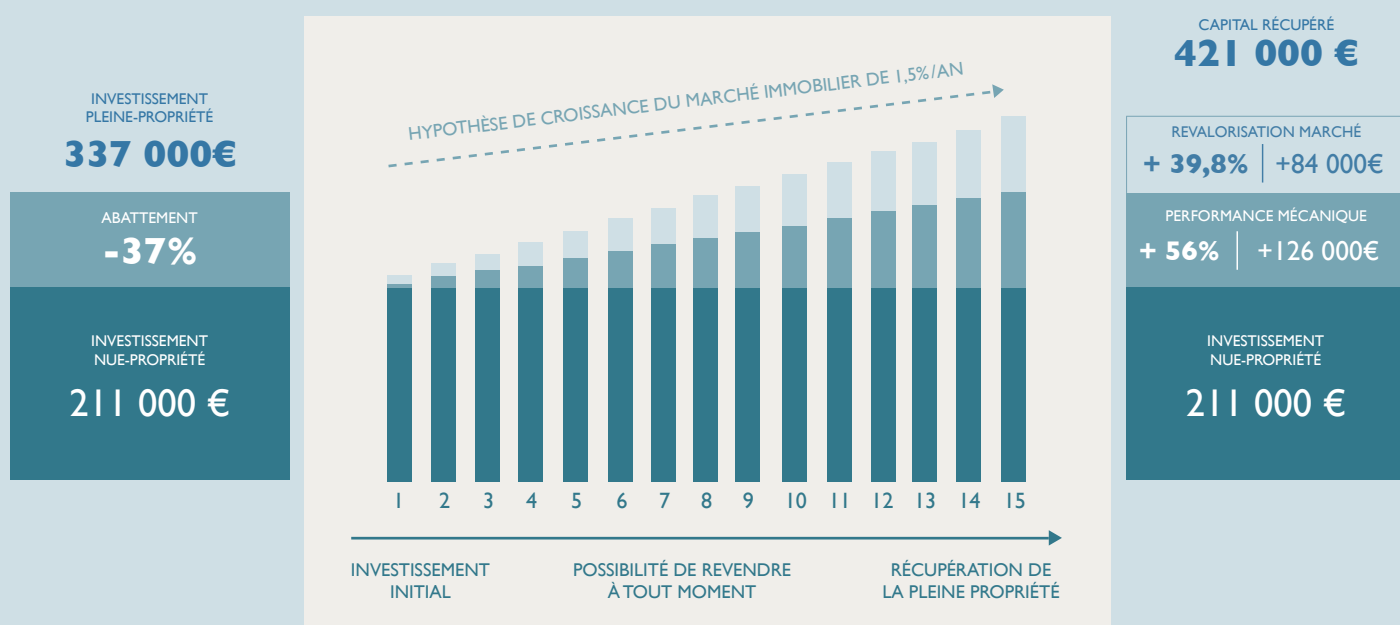
A cette performance mécanique, s'ajoutera la revalorisation du marché immobilier. En effet, les investissements immobiliers proposés par CATELLA Patrimoine sont **sélectionnés dans des secteurs attractifs, en sous-offre immobilière** présentant toutes les caractéristiques permettant d'envisager une revalorisation immobilière cible moyenne de 1,5% par an :

- Dans les **grandes métropoles** comme Paris, Lyon, Nice, Nantes, Rennes, Bordeaux,...
- Dans les **secteurs côtiers** et les **stations balnéaires prisées**,
- Dans les villes situées en périphérie des capitales régionales présentant un **fort dynamisme économique, urbain et social** :
 - présence de bassins d'emploi et de pôles d'activité,
 - développement du commerce,
 - développement de l'offre de transport comme le Grand Paris Express,
 - développement de grands projets urbains,
 - présence d'un marché locatif dynamique,
 - présence d'un marché immobilier en croissance, ...

EXEMPLE DE PERFORMANCE CIBLE (MÉCANIQUE + MARCHÉ)

pour un investissement en nue-propriété en région parisienne sur une durée de 15 ans :

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propriété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Revalorisation du marché immobilier : **1,5% par an**



SÉCURITÉ

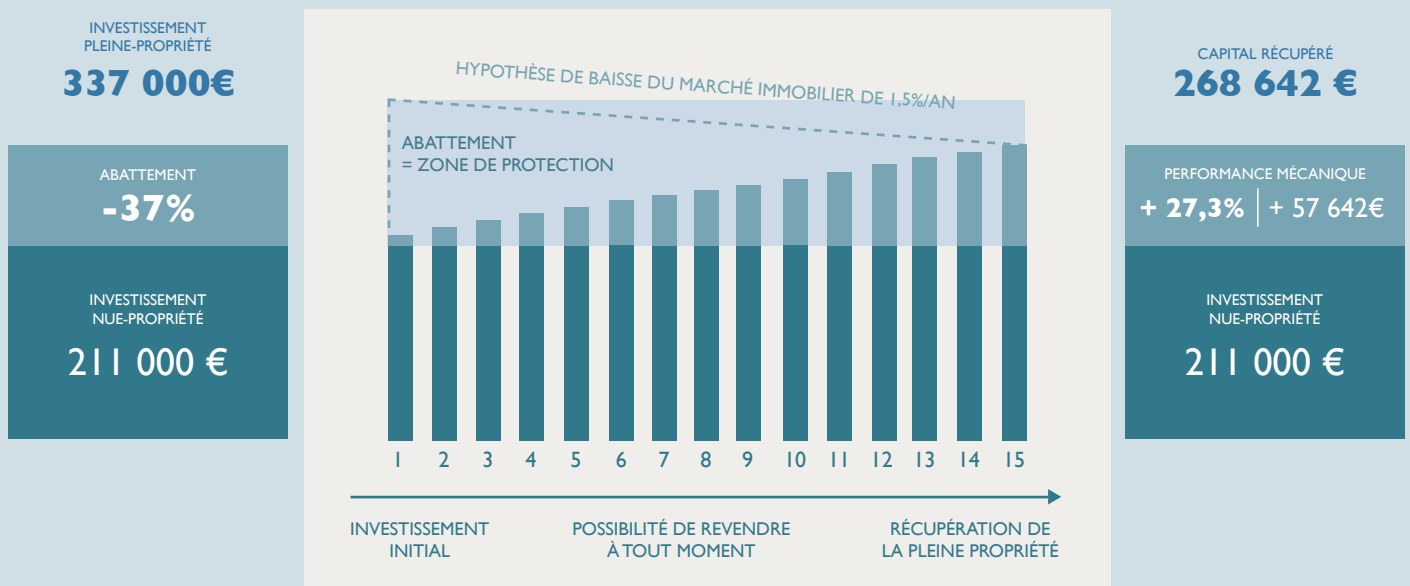
L'investissement en nue-propriété, présente toutes les caractéristiques d'un **placement sécurisé** :

- Sécurité du sous-jacent immobilier français qui présente très peu de **volatilité***
- L'abattement sur le prix dont bénéficie l'investisseur à l'acquisition constitue un bouclier financier protecteur face à une éventuelle baisse du marché immobilier.

EXEMPLE DE PERFORMANCE GLOBALE (MÉCANIQUE + MARCHÉ)

pour un investissement en nue-propriété en région parisienne sur une durée de 15 ans en cas de baisse continue du marché immobilier

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propriété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Baisse du marché immobilier : **-1,5% par an**



* CAPITALISATION :

Le rendement de la nue-propriété qui se fait par capitalisation est assimilable à un placement financier qui ne verse pas de coupon comme les métaux précieux ou les obligations sans coupon.

* VOLATILITÉ :

Lors de la crise des subprimes en 2008, le marché immobilier a chuté jusqu'à -8% dans certaines des 17 grandes métropoles Françaises, hors Ile de France. Le marché dans ces métropoles a ensuite progressé d'environ +5% les 3 années qui ont suivi (source : <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/evolution-prix-metropole-2016>). De 2014 à 2019, le marché de Paris, 92, 93 et 94 a évolué entre 1,4% et 3,6% par an (source chambre des notaires).

SANS GESTION

ni contraintes

Investir en Nue-propriété avec CATELLA Patrimoine, permet d'**écarter toutes les contraintes** liées à la détention d'un bien immobilier et de les transférer à l'Usufruitier :

- la totalité des risques découlant de la gestion locative,
- la totalité ou la quasi-totalité des charges liées à la détention d'un bien immobilier,
- la totalité des travaux d'entretien et de réparation, y compris les gros travaux.

LA GESTION LOCATIVE ET SES RISQUES TRANSFÉRÉS À L'USUFRUITIER

Pour un particulier, la gestion locative d'un bien immobilier nécessite beaucoup d'efforts, de temps et de rigueur : passer des annonces, faire visiter le bien, signer un bail conforme à la loi, effectuer les diagnostics obligatoires, percevoir les loyers, émettre des quittances, assurer une comptabilité, calculer les charges récupérables, déclarer l'impôt foncier, payer les charges, assurer les biens, faire face aux impayés, faire face aux demandes du locataire, faire face aux dégradations et aux procédures judiciaires, faire face aux problèmes de copropriété et aux sinistres, gérer la vacance locative...

L'activité professionnelle salariée ou entrepreneuriale laisse peu de place à toute cette lourde gestion !

C'est la raison pour laquelle, grand nombre de particuliers délèguent tout ou partie de ces tâches à des gestionnaires professionnels mandatés qui percevront une rémunération variant entre 5% et 10% du montant des loyers perçus.

Mais tous les risques locatifs (impayés, vacance, dégradations, sinistres, litiges...) et les coûts de gestion continuent de peser sur les épaules du bailleur particulier, réduisant très fortement la rentabilité de son investissement.

L'ingénierie opérée par CATELLA Patrimoine **transfère la totalité de cette gestion, de ses coûts et des risques au bailleur Usufruitier qui en assume toutes les conséquences** durant la période de démembrement. L'investisseur Nu-propiétaire est ainsi **libéré** de toutes ces contraintes et risques.

TRANSFERT DES CHARGES LIÉES À LA PROPRIÉTÉ

Les charges inhérentes à la propriété d'un bien immobilier sont contractuellement prises en charge par l'Usufruitier durant toute la période de démembrement.

Il en est ainsi :

- des charges de copropriété
- des assurances multirisques
- des taxes foncières et des taxes d'habitation
- des frais d'entretien et de réparation
- des gros travaux, notamment ceux votés en assemblée générale (par dérogation à ce qui est prévu aux articles 605 et 606 du code civil)

Dans certains cas de figure, la rémunération du syndic d'un immeuble entièrement démembrement sera mise à la charge des nus propriétaires. Cela représente un coût marginal évalué entre 150 € et 250 € par an.

Toutes ces dispositions qui perdurent pendant la période de démembrement **sont négociées par CATELLA Patrimoine et contractualisées dans les actes notariés.**

FISCALITÉ OPTIMALE

Le schéma juridique d'investissement en nue-propiété trouve son **origine au sein du Code Civil** et n'est aucunement soumis à un régime fiscal temporaire (type Scellier, Pinel, ...).

Sur le plan fiscal, l'investissement en nue-propiété ne génère **aucune fiscalité**, il permet même dans la majorité des cas d'**optimiser la fiscalité globale** de l'investisseur.

IMPÔTS SUR LE REVENU

L'investisseur nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer pendant la durée du démembrement. De fait, il n'aura aucun impôt sur le revenu à payer. Par ailleurs, l'abattement qu'il obtient sur le prix d'acquisition n'est soumis à aucune fiscalité.

TAXE FONCIÈRE

L'investisseur nu-propiétaire ne paye **aucune taxe foncière** durant toute la période de démembrement. En effet, dans le schéma de démembrement développé par CATELLA Patrimoine c'est le bailleur usufruitier qui la prend à sa charge !

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Lorsqu'un investisseur acquiert une nue-propiété, celle-ci **n'entre pas dans l'assiette taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**.

En effet, le propriétaire d'un bien sous usufruit locatif, dans notre modèle, n'a rien à déclarer au titre de cet impôt.

Nombreux sont alors les investisseurs qui décident de vendre un investissement immobilier taxé à l'IFI pour réinvestir en nue-propiété.

NB. Art 968 du CGI, loi de finance pour 2018

DÉDUCTION DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

L'investisseur nu-propiétaire peut aussi **optimiser sa fiscalité** en contractant un emprunt bancaire pour financer l'acquisition d'un bien en nue-propiété. L'investisseur peut **ainsi déduire les intérêts d'emprunt** de ce crédit sur ses revenus fonciers perçus par ailleurs. Cela est possible uniquement lorsque l'usufruit est détenu par un bailleur institutionnel à vocation sociale. Cette faculté permet alors d'augmenter la performance financière globale du placement de manière significative. **NB. Art 31 du CGI, BOI-RFPI-BASE-20-80-20170901 n°171**

«FRAIS DE NOTAIRES» RÉDUITS

Les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO), que l'on appelle communément « **frais de notaire** », sont acquittés par tout investisseur au moment de l'acquisition de son bien immobilier.

En comparaison à l'acquisition d'un bien immobilier en pleine propriété, les droits de mutation acquittés pour l'achat d'une nue-propiété sont réduits pour les raisons suivantes :

- Les droits sont calculés sur la **valeur fiscale de la nue-propiété du bien**. Mécaniquement, les frais d'acte sont donc nécessairement moindres que s'ils étaient calculés sur la valeur en pleine propriété.
- La base taxable calculée est encore plus favorable lorsque la **durée d'usufruit est supérieure à 10 ans**. En effet, pour un usufruit compris entre 10 et 20 ans, la base taxable sera de 54% de la valeur en pleine propriété.

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Le calcul de l'impôt sur la plus-value, en cas de cession d'un investissement en nue-propriété au terme du démembrement, est très favorable à l'investisseur.

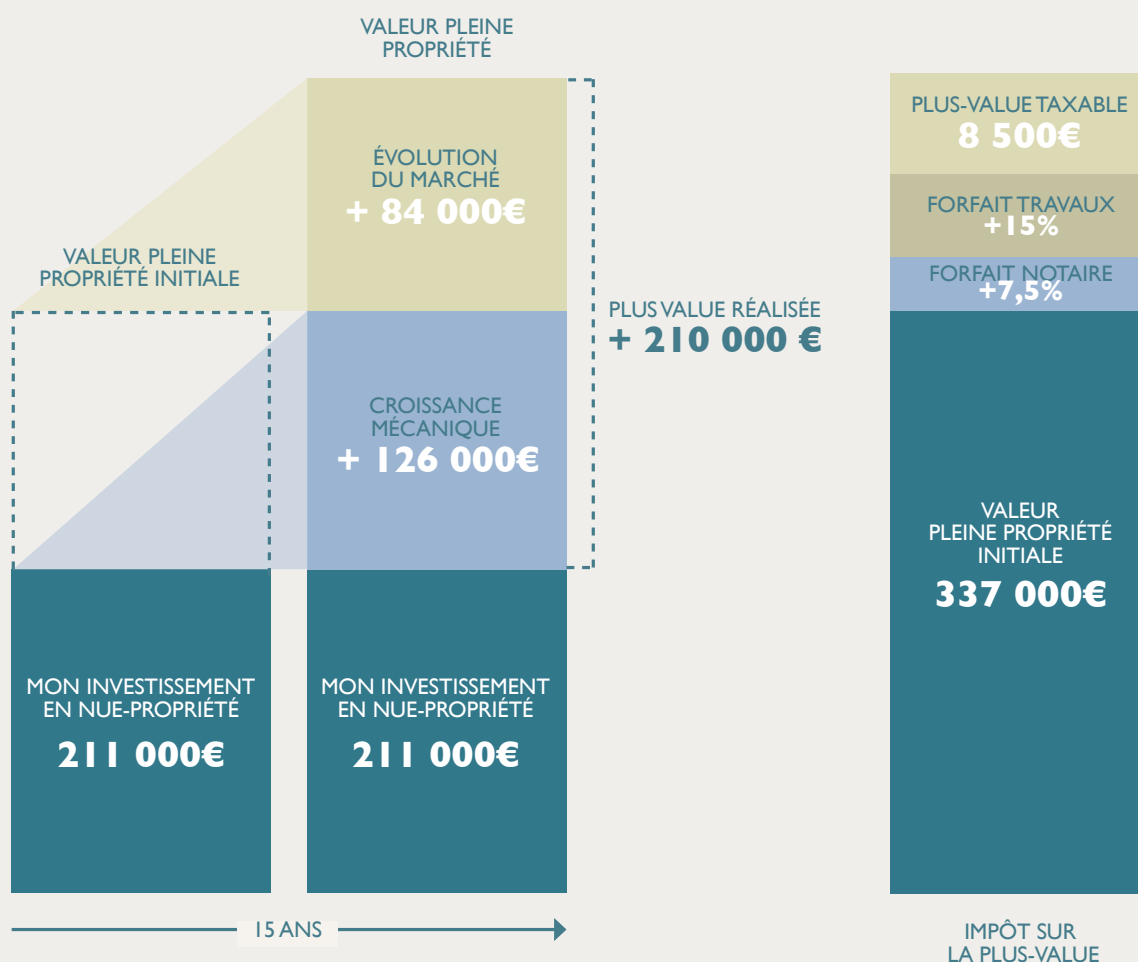
En effet, la base taxable de l'impôt sur la plus-value se calcule comme suit :

$$\text{PRIX DE CESSION} - \text{PRIX D'ACQUISITION}$$

Or, plusieurs leviers permettent de réduire très fortement cet impôt :

- On retient comme prix d'acquisition la **valeur en pleine propriété du bien**, au moment de son acquisition et non pas le prix de la nue-propriété réellement acquitté par l'investisseur.
- De plus ce prix d'acquisition peut être **majoré** :
du forfait « frais de notaire » de 7,5% quel que soit le montant des frais de notaire acquittés au départ.
du forfait « travaux » de 15% bien qu'aucun travaux ne sera à la charge du nu-proprétaire pendant le démembrement.
- L'abattement pour durée de détention est appliqué dès le jour de l'acquisition du bien en nue-propriété.

Bulletin officiel des finances publiques BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10



SUCCESSION

La solution sur-mesure

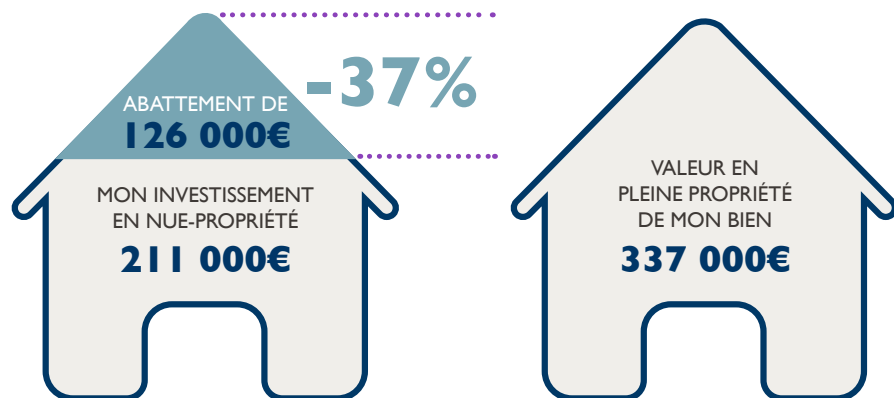
Investir en nue-propiété est intéressant économiquement pour **transmettre un actif** dans le patrimoine de ses enfants. Cela permet de les gratifier d'un bien ayant vocation à générer une performance mécanique. L'entrée en jouissance différée constitue une **véritable opportunité en matière d'anticipation successorale**. En effet, les enfants n'ayant pas nécessairement le temps, ou les facultés pour gérer ce bien, ils en seront néanmoins propriétaires et récupéreront la gestion du bien, et en percevront les loyers uniquement à la fin du démembrement.

A cela s'ajoute une économie d'impôt substantielle. En comparaison à la transmission d'un bien immobilier en pleine propriété, **les droits de donation** acquittés pour l'achat d'une nue-propiété sont réduits pour les raisons suivantes :

- Les droits sont calculés sur la valeur en nue-propiété du bien. Mécaniquement, les frais d'acte sont donc nécessairement moindres que s'ils étaient calculés sur la valeur en pleine propriété.
- La base taxable calculée est encore plus favorable lorsque **la durée d'usufruit est supérieure à 10 ans**. En effet, pour un usufruit compris entre 10 et 20 ans, la base taxable sera de 54% de la valeur en pleine propriété.

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES EN RÉGION PARISIENNE

avec un démembrement de 15 ans



Investissement d'un bien immobilier en nue-propiété pour une valeur de **211 000 €**, sur un abattement de **37%** pour une durée de démembrement de **15 ans**, soit un prix en pleine propriété de **337 000 €**.

Assiette de taxation des frais de notaire : **337 000 € x 54% = 182 000 €**

1 | Acquisition et donation par un seul des parents

- Utilisation de l'abattement de 100K€ par parent par enfant : **82 000 €**
- Montant des frais de notaire : **15 000 €**
- Montant des frais de notaire en cas de donation du même bien en pleine propriété : **45 000 €**
- Economie réalisée : **30 000 €**

2 | Acquisition et donation par les deux parents

- Utilisation de l'abattement de 100K€ par parent par enfant : **0 €**
- Montant des frais de notaire : **0 €**
- Montant des frais de notaire en cas de donation du même bien en pleine propriété : **25 000 €**
- Economie réalisée : **25 000 €**

UN AVANTAGE CUMULÉ AUX AUTRES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Cette opportunité de transmission n'exclut pas pour le donateur la perception des revenus attendus pour sa retraite par exemple, à la fin du démembrement. L'investisseur peut cumuler cette opportunité de transmettre son bien en nue-propiété avec celle de conserver un **usufruit dit « successif »**. Son usufruit prendra alors naissance lors de l'extinction de l'usufruit constitué initialement.

Cette faculté consiste pour un notaire à procéder à la donation du bien acquis en nue-propiété, tout en précisant qu'un usufruit est réservé par le parent et que celui-ci naîtra à la fin de la période de démembrement.

Ainsi, et ce quels que soient son âge et avancement successoral, un investisseur en nue-propiété a tout intérêt à cumuler les différents objectifs l'ayant conduit à réaliser son investissement avec une volonté d'anticiper sa succession.

DONNER SA NUE-PROPRIÉTÉ ET SE RÉSERVER LES REVENUS

