

*Une acquisition immobilière est en général réalisée en pleine propriété. Mais elle peut également ne porter que sur la nue-propriété du bien, une autre personne, physique ou morale, acquiert l'usufruit pour une durée temporaire.*

- L'usufruit est le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits,
- La nue-propriété est le droit de disposer de la chose mais ne confère ni l'usage ni la jouissance.

*En général lors d'une acquisition en nue-propriété, le démembrement de propriété est constitué pour une durée temporaire de 15 à 20 ans. Cette acquisition présente donc plusieurs avantages et répond à des objectifs patrimoniaux particuliers :*

---

### CONSOLIDER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

---

Vous vous constituez un patrimoine dont le coût du bien acquis est limité à la valeur du droit démembrement. De plus, vous optimisez la fiscalité sur vos revenus fonciers existants grâce à la déductibilité des intérêts d'emprunt.

---

### GÉNÉRER DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES FUTURS SANS SOUCIS DE GESTION

---

Pendant la durée de démembrement, de 15 à 20 ans, en tant que nu-propriétaire vous êtes délivré de tout souci de gestion sur le bien. La perception de revenus fonciers est reportée au jour de l'extinction de l'usufruit. Au terme de l'usufruit, vous devenez plein propriétaire (sans formalités) du bien qui pourra avoir été remis préalablement en état par l'usufruitier à ses frais (si contractuellement prévu) et percevez les revenus.

---

### RÉDUIRE SA BASE TAXABLE AU TITRE DE L'ISF

---

Les biens que vous détenez en nue-propriété n'entrent pas dans la base taxable au titre de l'ISF.

### FONCTIONNEMENT ET RÉPARTITION DES DROITS ET POUVOIRS

**Pendant toute la période du démembrement :**

- L'usufruitier perçoit les revenus de la location du bien. En contrepartie, il supporte l'ensemble des charges et des impôts et doit entretenir le bien à ses frais.
- Le nu-propriétaire est délivré de tout souci de gestion sur le bien démembrement. Il n'est redevable d'aucune charge.

**A l'extinction de l'usufruit**, l'investisseur en nue-propriété devient plein propriétaire, sans formalités.

## PRIX D'ACQUISITION

L'acquéreur du bien en nue-propiété limite son investissement à la valeur du droit démembré. Cette valeur est déterminée selon un barème économique, prenant en compte la rentabilité locative du bien concerné et la durée de démembrement. Le prix de la nue-propiété représente couramment 50 à 65 % de la valeur en pleine propriété pour un usufruit temporaire d'une durée de 15 à 20 ans.

## FISCALITÉ

### Impôt sur le revenu

La détention d'un bien immobilier en nue-propiété ne procure aucun revenu foncier durant toute la période de démembrement.

Les nus-propiétaires d'immeubles dont l'**usufruit** est détenu **temporairement par un bailleur social ou par une personne imposable à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers**, peuvent également déduire de leurs revenus fonciers les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration de ces logements.

### Impôt de Solidarité sur la Fortune

Les biens détenus en nue-propiété n'entrent pas dans la base taxable au titre de l'ISF. Seul l'usufruitier (personne physique) est soumis à l'ISF sur la valeur en pleine propriété du bien.

*Article 885 G du CGI*

### Plus-value de cession

La plus-value de cession est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux.

Pour la détermination du prix d'acquisition, il conviendra de distinguer deux situations :

- Si la vente intervient après la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété, il est admis de retenir la valeur de la pleine propriété du bien au jour de l'acquisition de la nue-propiété.
- Si la vente intervient avant la réunion de la pleine propriété, la plus-value se calcule uniquement sur la valeur de la nue-propiété du bien.

Durée de détention	Abattement pour le prélèvement d'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

La plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et le prix d'acquisition revalorisé :

- des frais d'acquisition (honoraires de notaire, frais de timbre et de publicité foncière,...) pour leur montant réel ou au forfait de 7,5 % (en cas d'acquisition à titre onéreux) appliqué uniquement sur la valeur de la nue-propiété.
- du forfait pour travaux de 15 % sous réserve que l'immeuble soit détenu depuis plus de 5 ans ou sous certaines conditions strictes, des travaux pour leur montant réel.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

Une plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Polaris Patrimoine et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.

SARL au capital de 5000€ - Siret 521 213 678 00019 - N° TVA intracommunautaire FR 76 521 213 678

Enregistré à l'ORIAS sous le n° 10055788 - Membre de l'ANACOFI CIF n° E002628 - Intermédiaire en Assurances - IOBSP - Intermédiaire Immobilier Carte T n° 2220