



Acheter la nue-propriété d'un bien démembre

Par [Frédéric Goulet](#), Co-fondateur de Perl (Patrimoine, Epargne, Retraite, Logement) , Paris, Ile de France

La nue-propriété est une forme d'investissement immobilier très intéressante. Elle permet de dissocier pour une durée déterminée - 15 à 17 ans, en général - le droit d'usage d'un bien, l'usufruit temporaire, de la propriété de celui-ci, la nue-propriété. L'acquéreur du bien achète la nue-propriété aux côtés d'un bailleur social qui lui, en acquiert l'usufruit temporaire. L'acheteur ne paie donc pas le prix total du bien. Sa contribution est ramenée à 50 ou à 60 % de ce prix et il bénéficie d'autres avantages. En plus du fait que son investissement soit réduit, il profite d'emplacements de premier choix en région parisienne ou en province.

Au plan fiscal, on peut citer trois avantages de l'investissement en nue-propriété.

Premier avantage, l'investisseur n'a pas à déclarer de revenus fonciers car il ne perçoit aucun loyer. En revanche, s'il perçoit déjà des loyers d'autres biens lui appartenant, il pourra déduire les intérêts du crédit qu'il aura éventuellement contracté pour financer l'achat de la nue-propriété.

Second avantage, si l'acheteur est assujéti à l'ISF, il réalisera une économie d'impôt puisque la détention de la nue-propriété n'est pas taxable alors que sa dette est déductible.

Troisième avantage : en terme de plus value, si le bien est conservé au moins 15 ans, l'investisseur échappe à l'impôt sur les plus-values.