



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

## Jusqu'à 5% net de rendement grâce à l'immobilier

Face à des rendements de fonds euros qui s'effritent année après année, face à une fiscalité sur les revenus locatifs qui atteint des plafonds, investir en nue-propiété peut être une excellente solution.

### Le principe

Acquérir - avec une décôte importante d'environ 40% - la nue-propiété d'un bien pour une durée prédéfinie entre 15 et 20 ans, avant d'en obtenir- automatiquement et gratuitement- la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit temporaire. Vous choisirez alors d'occuper, de vendre ou de louer le bien.

Ce dispositif est particulièrement adapté aux investisseurs qui apprécient l'immobilier sans contraintes, sans fiscalité et souhaitent se constituer un patrimoine immobilier dans de bonnes conditions.

Durant la période de 15 ou 20 ans de démembrement temporaire:

- l'épargnant nu-propiétaire est déchargé de tous les risques locatifs, de l'entretien, des charges et de la fiscalité qui sont assumés par l'usufruitier.
- l'usufruitier, un bailleur social souvent destiné à de jeunes cadres ou fonctionnaires, dispose de la jouissance du bien, et donc perçoit les loyers.

Les atouts sont nombreux, et de nombreuses publications en témoignent:

- Boursier.com : [Quel rendement espérer avec une acquisition en nue-propiété ?](#)

### Les atouts de l'investissement en nue-propiété

**1. Une décote d'environ 40% sur le prix d'acquisition** correspondant à un rendement annuel net entre 3 et 5% : cette décôte est due à la non perception de loyers par l'investisseur pendant 15 ou 20 ans.

Cela permet de capter dès l'achat, sous forme de réduction du prix, l'équivalent de 15 ou 20 années de loyers totalement défiscalisés.

Même en cas d'une moins-value de 10%, improbable à horizon de 15 ou 20 ans, le rendement obtenu est semblable à celui des fonds euros actuels, sachant que ce dernier va très vraisemblablement continuer à baisser.



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

| PLUS-VALUE OU MOINS-VALUE À LA REVENTE DU BIEN | DÉMEMBREMENT SUR 15 ANS |                        | DÉMEMBREMENT SUR 20 ANS |                        |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                                | GAIN TOTAL              | RENDEMENT ANNUEL MOYEN | GAIN TOTAL              | RENDEMENT ANNUEL MOYEN |
| -10%                                           | 37,2%                   | 2,13%                  | 63,9%                   | 2,50%                  |
| 0%                                             | 52,4%                   | 2,85%                  | 82,1%                   | 3,04%                  |
| +10%                                           | 64,5%                   | 3,38%                  | 97,9%                   | 3,47%                  |
| +20%                                           | 76,7%                   | 3,87%                  | 113,6%                  | 3,87%                  |
| +30%                                           | 88,8%                   | 4,33%                  | 119,4%                  | 4,24%                  |
| +40%                                           | 100,9%                  | 4,76%                  | 145,1%                  | 4,59%                  |
| +50%                                           | 113%                    | 5,17%                  | 160,9%                  | 4,91%                  |

Données nettes de fiscalité et frais inclus, L'Argent & Vous

**2. La plus-value générée à terme (de 60 à 100%) est nette d'impôt !** En effet, la plus-value de 40%, générée automatiquement à l'extinction de l'usufruit temporaire, n'est pas soumise à l'imposition sur les plus-values.

**3. Une totale sérénité :** aucun soucis de location, aucun loyer impayé, aucun frais de gestion, tout est supporté par l'usufruitier pendant les 15 ou 20 ans de durée de l'usufruit. Aucune fiscalité ne s'applique puisqu'il n'y a pas de flux de revenus.

**4. Plusieurs autres intérêts d'un point de vue fiscal :**

- a) les frais de notaire sont calculés sur la valeur réduite de la nue-propiété,
- b) les intérêts d'emprunt vont pouvoir s'imputer sur des revenus fonciers existants,
- c) l'investissement est hors assiette ISF, puisque c'est l'usufruitier qui supporte la totalité de

la valeur d'un bien dans son assiette ISF.

**5. Des avantages de transmission et donation :** la nue-propiété de l'appartement peut être transmise à un descendant, ce qui permet d'utiliser l'abattement sur un bien réel en ne retenant qu'une fraction de sa valeur. Par ailleurs, l'évaluation de la valeur du bien transmis étant calculée sur la base de la seule nue-propiété, les droits de donation/succession sont réduits (de 25 à 60% selon la durée de démembrement restante).

Ajoutons que les biens sont souvent de qualité et bénéficient d'un bon emplacement.



## THESAURUS

STRATÉGIES EN PATRIMOINE

En regard de ces nombreux avantages, une seule contrainte : avoir le temps d'attendre l'extinction de l'usufruit temporaire (15 à 20 ans).

A noter toutefois qu'il existe un marché secondaire, et qu'une vente anticipée pendant la période d'usufruit se réalisera sans problème.

### Quelques exemples de programmes intéressants

Paris 14ème - Immeuble neuf, démembrement 15 ans, livraison 1T-2019, décote 40%



Nice - Immeuble rénové, démembrement 16 ans, livraison 3T-2016, décote 38%



**THESAURUS**  
Aix-en-Provence - Bordeaux - Chatou - Evreux - Lille -  
Lyon - Marseille - Paris - Rueil-Malmaison  
Siège social  
Parc de la Duranne - 235 rue Louis de Broglie  
CS 20450 - 13592 Aix-en-Provence Cédex 3  
Tél : 04 42 29 64 50 - Fax : 04 42 20 34 26 - info@thesaurus.fr  
www.thesaurus.fr

SAS de conseil en stratégie patrimoniale au capital de 260.000€ inscrite au RCS d'Aix-en-Provence n° 407986421.  
Immatriculée sous le n° 07002115 auprès de l'ORIAS, www.orias.fr pour les activités de : Conseil en Investissements  
Financiers, membre de la CNCIF - Mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement -  
Courtage en assurance, sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR - 61 rue Taitbout  
- 75346 Paris Cedex 9. Transaction sur immeubles et fonds de commerce carte n° A06-2854 Marseille (sans manipulation  
de fonds, effets ou valeur). Responsabilité Civile Professionnelle conforme au CMF et au Code des Assurances - COVEA  
RISKS N° 120.137.168 - 19/21 Allées de l'Europe - 92616 Clichy Cédex



**THESAURUS**  
STRATÈGES EN PATRIMOINE

D'autres programmes intéressants sont disponibles à Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Cannes, Hyères, Annecy, Levallois, Rueil-Malmaison... En revanche, dans chaque programme, seuls quelques lots sont disponibles en nue-propriété.

Si vous-mêmes, ou l'une de vos connaissances, êtes susceptibles d'être intéressés par ce dispositif, revenez vers moi !

**Frédéric PHILIPPON**

Consultant en stratégie patrimoniale THESAURUS

06.09.17.64.24

[frederic.philippon@thesaurus.fr](mailto:frederic.philippon@thesaurus.fr)