

## FICHE PRODUIT PREPARER MA RETRAITE

L'approche de la retraite sous-entend une baisse de revenus à venir qu'il est pertinent d'anticiper. Selon votre situation familiale, budgétaire et professionnelle ; plusieurs possibilités s'offrent à vous pour prévoir l'obtention de revenus complémentaires au moment de votre départ en retraite.

### L'IMMOBILIER EN NUE-PROPRIETE

#### Le démembrement de propriété :

Il est à savoir que la propriété d'un bien est divisée en 3 prérogatives :

- L'usus : le droit d'user et de jouir du bien
- Le fructus : le droit de percevoir des revenus de ce bien (loyers, dividendes)
- L'abusus : le droit de modifier ou de vendre ce bien

Dans le cadre d'un démembrement de propriété, ces prérogatives sont réparties entre des personnes différentes, soit entre le nu-proprétaire (abusus) et l'usufruitier (usus et fructus). L'usufruit est fixé dans le temps et reste un droit par nature temporaire, voué à s'éteindre (le terme est généralement le décès de l'usufruitier lorsqu'il s'agit d'une personne physique mais il peut également être fixé). La nue-proprété et l'usufruit peuvent être vendus à des tiers indépendamment de l'autre. Néanmoins, la vente du bien entier en pleine propriété ne peut se faire qu'avec l'accord conjoint du nu-proprétaire et de l'usufruitier. A la mort de l'usufruitier, l'usufruit rejoint la nue-proprété, sans droits ni frais. Autrement dit, le nu-proprétaire devient plein propriétaire du bien.

#### Que signifie investir sur la nue-proprété d'un bien neuf ?

L'investissement en nue-proprété revient à n'acquérir que la quote-part en nue-proprété d'un bien immobilier démembré sur le marché. Dans ce type d'investissement, l'investisseur se porte acquéreur d'un appartement démembré dont l'usufruit est généralement acquis par un bailleur social ou institutionnel pour une durée oscillant entre 15 et 20 ans. L'usufruit est donc acquis en parallèle par le bailleur qui en assure la gestion locative et qui s'engage notamment à libérer le bien de tous droits au moment de l'extinction de l'usufruit fixé.

Vous comprenez alors que lors de l'expiration de l'usufruit temporaire (dont dispose le bailleur), la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice du nu-proprétaire s'effectue mécaniquement sans frais supplémentaire. Le nu-proprétaire devient le plein propriétaire et dispose, use et jouit du bien sans contrainte. Cet investissement permet finalement à l'investisseur d'acheter avec une décote importante un bien dont il est sûr d'être le plein propriétaire à terme.

#### Quels avantages pour ce type d'investissement ?

Lors de l'achat de la nue-proprété d'un bien immobilier, l'acheteur retranche du prix du bien en pleine propriété le prix de l'usufruit et le simple fait de renoncer à la perception d'un loyer en tant que nu propriétaire permet à l'acquéreur de bénéficier d'une décote souvent très intéressante sur le prix d'acquisition (30 à 40% environ).

Un tel investissement comporte donc bon nombre d'avantages pour l'investisseur :

- Acquérir la pleine propriété à terme d'un bien immobilier à des tarifs généralement inférieurs à ceux du marché
- Sécuriser le placement en se dégageant des obligations de gestion locative.
- Réduire l'impôt sur le revenu par la déductibilité des intérêts d'emprunt sur les autres revenus fonciers
- Non soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour la valeur investie dans ce droit, qui échappe à cette taxation.
- Valoriser votre patrimoine personnel
- Acquisition d'une plus-value latente sous réserve du secteur géographique de l'investissement
- Perception de revenus complémentaires à terme

**Ainsi, l'investissement en nue-proprété est idéal pour préparer sa retraite puisqu'il permet de développer son patrimoine en bénéficiant d'une décote à l'acquisition à un âge où l'investisseur n'a pas immédiatement besoin de revenus complémentaires. De ce fait, l'investissement ne produit pas de fiscalité pendant la période où l'investisseur est souvent le plus taxé (revenus professionnels hauts) mais permettra à terme, et lorsqu'il en aura le plus besoin ; de dégager des revenus supplémentaires pour la retraite tout en ayant valoriser son patrimoine de par la décote sur le prix d'acquisition.**

**N'hésitez-pas à nous contacter pour obtenir plus d'informations relatives à ce type d'investissement et à ses modalités.**