



## PLACEMENT RAISON

# Acheter en nue-propriété

À condition de ne pas avoir besoin de revenus et de miser sur la plus-value, l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier constitue une stratégie judicieuse pour réduire son ISF. Pendant toute la durée du démembrement, l'usufruitier règle l'ISF, s'il est assujéti à cet impôt, et paie les charges courantes et les dépenses d'entretien. En outre, à l'achat, le nu-propriétaire ne débourse que 60 à 70 % de la valeur de marché du bien, puisqu'il n'en a ni la jouissance, ni les loyers. D'où une économie de 30 à 40 % par rapport au prix du bien en pleine propriété. Généralement, l'usufruit revient à un opérateur social. Au terme de l'opération prévue entre quinze et vingt ans, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété de son bien,

en totale franchise de droits et de taxes. Attention, s'il vend son bien avant trente ans de détention, il supportera la taxation des plus-values prévue dès l'an prochain. Quelques spécialistes interviennent sur le démembrement conclu avec un bailleur social. Ainsi, par exemple, **Perl** propose trois nouveaux programmes immobiliers neufs situés à Saint-Laurent-du-Var, à Francheville et à Arcachon. Dans cette dernière opération, conduite par Bouygues Immobilier et située près de la plage, il faudra déboursé environ 3 500 euros TTC par mètre carré, pour devenir nu-propriétaire. Le bailleur social Vilogia s'est engagé à exploiter cette résidence pendant une durée seize ans. R. D.