

# NUE-PROPRIÉTÉ

## Les avantages de la NUE-PROPRIÉTÉ

En investissant dans le cadre de la Nue-Propriété, vous n'avez :

- ✓ aucun risque locatif (ni vacances, ni loyers impayés).
- ✓ aucun frais, aucune charge.
- ✓ aucun souci de gestion.
- ✓ aucune durée minimale de détention.

Vous bénéficiez :

- ✓ d'un investissement réduit de 40 % à 50 %.
- ✓ d'économies d'impôts (ISF, revenus fonciers).
- ✓ de sites de grande valeur patrimoniale.
- ✓ d'une rentabilité optimisée et sécurisée.

## Les obligations de la NUE-PROPRIÉTÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit d'acquérir un bien en démembrement temporaire (15 à 20 ans).

La Nue-Propriété et l'usufruit étant séparés, la gestion du bien est confiée à un bailleur institutionnel.



## NUE-PROPRIÉTÉ

### Exemple d'investissement en NUE-PROPRIÉTÉ \*

Durée du financement	15 ans
<b>Montant de la pleine propriété</b>	<b>359 383 €</b>
<b>Montant de l'investissement</b>	<b>200 000 €</b>
dont Prix de la nue-propriété	194 175 €
+ Frais de notaire	5 825 €

### Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	0 €
<b>Économie d'impôts totale</b> (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	+	<b>51 411 €</b> soit 286 €/mois
Mensualité de crédit	-	1 539 €
<b>Épargne moyenne mensuelle</b>	=	<b>1 254 €</b>
Coût total de l'opération		225 684 €
Valeur du bien en pleine propriété au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1 %/an)		405 200 €

**GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION 179 516 €**

\* Simulation d'investissement non contractuelle

### Exemple de résidence en NUE-PROPRIÉTÉ

Résidence **Cannes Maria**  
**CANNES (06)**

Typologie : T3, T4  
De 257 368 à 332 587 €



### Les avantages de Cannes Maria

- Cannes : ville d'évènements et de loisirs à la renommée mondiale.
- Une douceur et un art de vivre méditerranéens : 300 jours d'ensoleillement par an.
- Résidence située à moins de 10 minutes de la Croisette et de ses plages.
- Cannes Maria, un projet emblématique de Cannes.
- Des appartements ouverts sur l'extérieur.



# MALRAUX

## Les avantages du MALRAUX

Année du PC du bien commercialisé : avant le 01/01/2009

- ✓ **Déduire** de ses revenus et sans limitation **l'intégralité des coûts de travaux de restauration.**

Année du PC du bien commercialisé : depuis le 01/01/2009

- ✓ Bénéficiaire d'une **réduction d'impôt de 22 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **22 000 €/an** si l'immeuble est situé en **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (ZPPAUP - environ 350 zones en France).
- ✓ Bénéficiaire d'une **réduction d'impôt de 30 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **30 000 €/an** si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé.
- ✓ Bénéficiaire de **frais de notaire réduits** car calculés uniquement sur le prix du foncier (entre 30 à 50 % du global).
- ✓ Profiter d'une **TVA à taux réduit** sur la partie des travaux concernés.

## Les obligations du MALRAUX

Pour bénéficier de ces avantages :

- l'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** et doit être **entièrement restauré.**
- il doit bénéficier d'une **Déclaration d'Utilité Publique**, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- l'**engagement de location de 9 ans** (6 ans en Malraux 2008) à compter de la prise d'effet du 1<sup>er</sup> bail qui doit intervenir dans les 12 mois après l'achèvement des travaux (location non meublée, résidence principale du locataire).
- **Travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## MALRAUX

### Exemple d'investissement en MALRAUX \*

Durée du financement (In Fine)	15 ans
<b>Montant de l'investissement</b>	<b>310 055 €</b>
dont Prix du bien immobilier	288 055 €
dont Travaux	210 000 €
+ Frais de notaire	22 000 €

### Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	715 €
<b>Impact fiscal total</b>	<b>123 981 €</b>
<b>Excédent moyen mensuel</b>	<b>98 €</b>
Adossement (In Fine)	238 381 €
Coût total de l'opération	219 565 €
Valeur du bien au terme du financement	331 263 €

**GAIN TOTAL  
DE L'OPÉRATION 111 698 €**

\* Simulation d'investissement non contractuelle

### Exemple de résidence en MALRAUX

#### Le Bonaparte LYON 5<sup>e</sup> arrondissement (69)

Typologie : T2, T3

De 318 680 à 372 832 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 2,27 à 2,72 %



#### Les avantages du Bonaparte

- Lyon : 2<sup>e</sup> agglomération française.
- Ville aux nombreux atouts à l'international.
- Dans un quartier historique situé dans un secteur sauvegardé.
- Résidence située à 2 minutes de la place Bellecour.
- Immeuble d'architecture Haussmannienne.



# MONUMENTS HISTORIQUES

## Les avantages des MONUMENTS HISTORIQUES

- ✓ **Déduire** de ses revenus globaux et **sans limitation** l'intégralité des déficits fonciers.
- ✓ Sur la partie des travaux concernés, profiter d'une **TVA à taux réduits**.
- ✓ **Patrimoine Historique à l'environnement privilégié** (châteaux et parcs, de grandes surfaces intérieures, ...).
- ✓ **Pérennité** de l'immeuble et de son environnement.
- ✓ **Qualité architecturale et de construction**, charme de l'ancien, patrimoine d'exception.

## Les obligations des MONUMENTS HISTORIQUES

Pour bénéficier de ces avantages :

- l'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (ZPPAUP - environ 350 zones en France) et doit être **entièrement restauré**.
- il doit bénéficier d'une **Déclaration d'Utilité Publique**, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- l'**engagement de location de 15 ans** à compter de la prise d'effet du 1<sup>er</sup> bail qui doit intervenir dans les 12 mois après l'achèvement des travaux (location non meublée, résidence principale du locataire).
- l'**absence de mise en copropriété** de l'immeuble sauf si la division fait l'objet d'un agrément délivré par le Ministre chargé du budget après avis du Ministre chargé de la culture.
- **travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France**.
- l'architecte des Bâtiments de France contrôle l'intégralité des opérations en valorisant votre patrimoine. Il peut être également amené à prolonger les délais de livraison.

## MONUMENTS HISTORIQUES

### Exemple d'investissement en MONUMENTS HISTORIQUES \*

Durée du financement (In Fine)	15 ans
<b>Montant de l'investissement</b>	<b>500 000 €</b>
dont Prix du bien immobilier	465 000 €
dont Travaux	300 000 €
+ Frais de notaire	32 550 €

### Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	1 348 €
<b>Impact fiscal total</b>	<b>200 838 €</b>
<b>Excédent moyen mensuel</b>	<b>533 €</b>
Adossement (In Fine)	384 580 €
Coût total de l'opération	288 640 €
Valeur du bien au terme du financement	534 750 €

**GAIN TOTAL  
DE L'OPÉRATION 246 610 €**

\* Simulation d'investissement non contractuelle

### Exemple de résidence en MONUMENTS HISTORIQUES

#### Le Château de la Seilleraye NANTES • CARQUEFOU (44)

Typologie : T3

De 157 000 à 436 965 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 1,80 à 2,35 %



#### Les avantages du Château de la Seilleraye

- Nantes, 6<sup>e</sup> ville française.
- À quelques minutes du cœur de Nantes, un château classé Monument Historique.
- Une restauration de grande qualité.
- Un environnement privilégié dans un domaine préservé de 40 hectares.



# DÉFICIT FONCIER

## Les avantages du DÉFICIT FONCIER

- ✓ **Déduire** le montant des travaux réalisés sur l'ensemble des revenus fonciers positifs, puis creuser sur le revenu global, un déficit foncier à hauteur de **10 700€**.

## Les obligations du DÉFICIT FONCIER

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans l'achat d'un bien immobilier ancien**, nécessitant des travaux de rénovation.
- de **conserver le bien en location** jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit foncier.



## DÉFICIT FONCIER

### Exemple d'investissement en DÉFICIT FONCIER \*

Durée du financement (In Fine)	15 ans
<b>Montant de l'investissement</b>	<b>400 000 €</b>
dont Prix du bien immobilier	373 860 €
dont Travaux	200 000 €
+ Frais de notaire	28 000 €

### Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	1 000 €
<b>Impact fiscal total</b>	<b>200 517 €</b>
<b>Excédent moyen mensuel</b>	<b>320 €</b>
Adossement (In Fine)	298 624 €
Coût total de l'opération	237 184 €
Valeur du bien au terme du financement	418 210 €

**GAIN TOTAL  
DE L'OPÉRATION** **181 026 €**

\* Simulation d'investissement non contractuelle

### Exemple de résidence en DÉFICIT FONCIER

Palme  
TOULON • HYÈRES (83)

Typologie : T2, T3  
De 173 000 à 263 000 € HT

Rentabilité locative hors gain fiscal : 3,29 à 3,48 %



### Les avantages de Palme

- La région PACA est la 3<sup>e</sup> région la plus peuplée de France.
- Hyères (55 000 habitants) est une commune où il fait bon vivre toute l'année dans un cadre exceptionnel.
- À quelques mètres de l'hyper centre-ville, la résidence est située sur une contre-allée.
- L'immeuble est classé «Édifice Remarquable» de par son histoire, et surtout de la beauté et la particularité de sa façade.

