



LA NUE-PROPRIÉTÉ LES BONNES RAISONS D'Y PENSER

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE



ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES

ALTAREA, 1^{ER} DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE.

Altarea est aujourd'hui le seul groupe en France **opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier** : commerce, logement et bureau.

De ce modèle intégré unique naît un **nouveau savoir-faire dans la réalisation de grands projets** mixtes, qui positionne ainsi Altarea comme le premier développeur immobilier des territoires en France.

Le Groupe propose aujourd'hui **une offre complète de programmes en Nue-Propriété** sous la marque **Altarea Ingénierie Patrimoniale**.



UNE RENTABILITÉ INCOMPARABLE

L'investissement en Nue-Propriété : un investissement performant.

- Au terme du démembrement, l'investisseur devient pleinement propriétaire d'un bien remis en état, sans frais ni formalités supplémentaires. Il bénéficiera alors d'une rentabilité mécanique du bien.
- En cas de revente au terme du démembrement, l'investissement en Nue-Propriété permet de bénéficier d'une fiscalité allégée sur la plus-value, calculée sur la valeur de la pleine propriété.

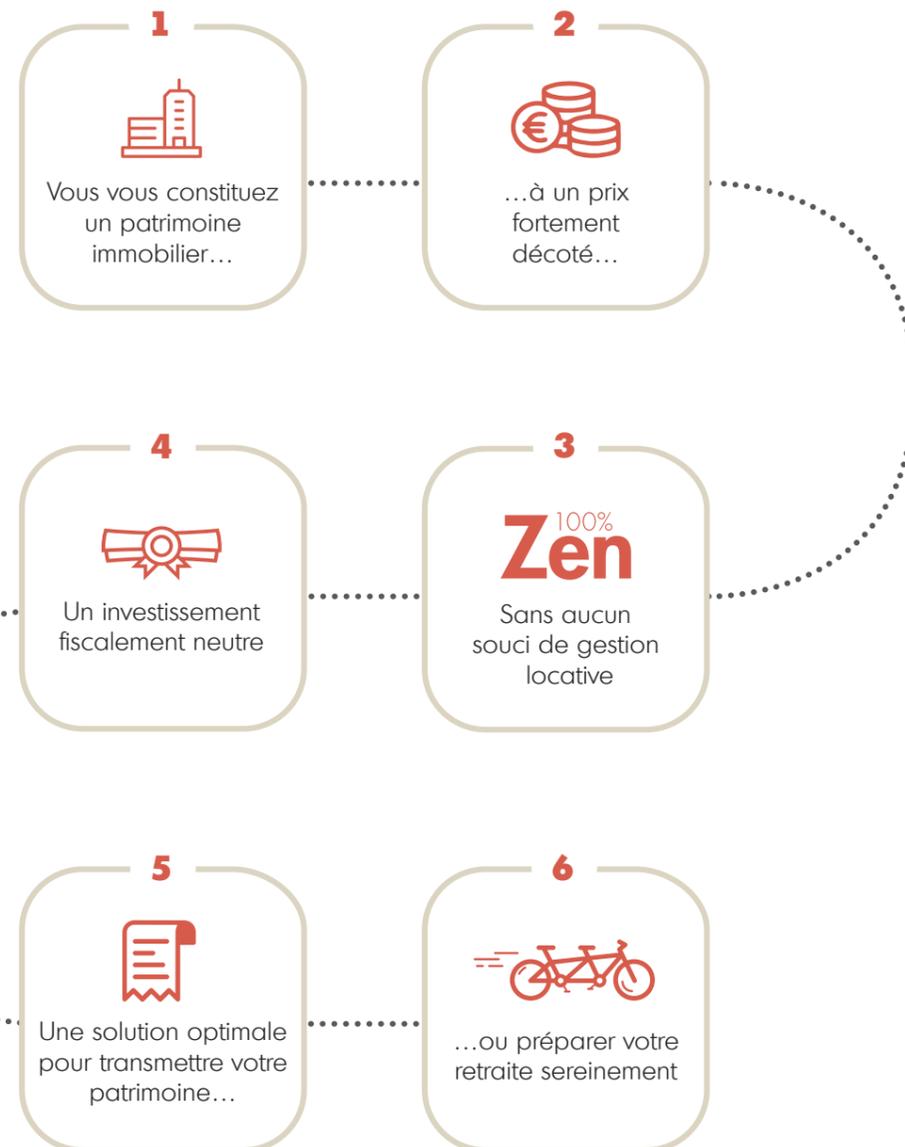
VALORISATION D'UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ

VALEUR DU BIEN EN PLEINE PROPRIÉTÉ	200 000 €
PRIX D'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ	130 000 €*
ESTIMATION DU PRIX DE REVENTE AU TERME DE L'USUFRUIT	220 000 €**
MONTANT DU GAIN (PLUS-VALUE)	90 000 €
RENTABILITÉ NETTE	5,12%*

EN CAS DE REVENTE À TERME

-  M. Dupont achète la Nue-Propriété d'un bien à 130 000 €* (35 % de décote - 200 000 € valeur réelle)
-  Au terme de l'usufruit, M. Dupont récupère la pleine propriété et vend son bien estimé à 220 000 €**
-  M. Dupont réalise une plus-value de 90 000 € et ne paye que 1 098 € d'impôts sur la plus-value
-  En pleine propriété, et à plus-value équivalente, M. Dupont aurait payé 17 600 € d'impôts sur la plus-value

LES 6 POINTS CLÉS D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI



ALTAREA, 1^{ER} DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE.

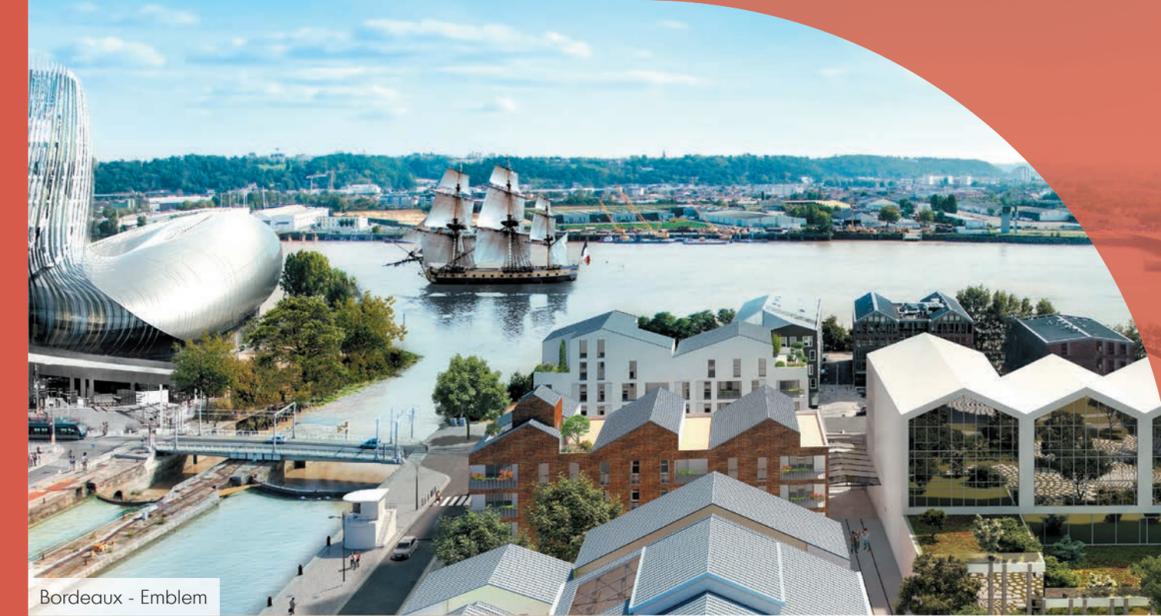
Altarea est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement et bureau.

De ce modèle intégré unique naît un **nouveau savoir-faire dans la réalisation de grands projets** mixtes, qui positionne ainsi Altarea comme le premier développeur immobilier des territoires en France.

Le Groupe propose aujourd'hui **une offre complète de programmes en Nue-Propriété** sous la marque **Altarea Ingénierie Patrimoniale**.



Rueil-Malmaison - High Garden



Bordeaux - Emble

LES 6 POINTS CLÉS D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

1



Vous vous constituez un patrimoine immobilier...

2



...à un prix fortement décoté...

4



Un investissement fiscalement neutre

3

100% Zen

Sans aucun souci de gestion locative

5



Une solution optimale pour transmettre votre patrimoine...

6



...ou préparer votre retraite sereinement



ACQUISITION

Durée d'usufruit temporaire de 15 à 20 ans

+
Le Nu-Propriétaire paye 60 % à 70 % du prix du logement

+
Frais de notaire uniquement sur le prix de la Nue-Propriété

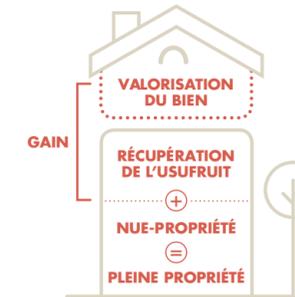


DURÉE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

Aucun souci de gestion locative (vacances, impayés, frais de gestion)

+
Aucun frais, aucune charge (charge de copropriété courante, travaux, taxes)

+
Fiscalement neutre



AU TERME DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

Reconstitution de la pleine propriété sans frais complémentaires, ni formalités

+
Valorisation mécanique du bien

+
Fiscalité allégée sur la plus-value

UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

Cet investissement est fondé sur le principe du démembrement de propriété temporaire qui consiste à dissocier la Pleine Propriété en deux droits réels distincts : **la Nue-Propriété (les murs) et l'Usufruit (l'usage)**.

En tant que nu-propiétaire, vous faites l'acquisition d'un bien patrimonial de qualité à un prix très attractif. La gestion locative est cédée à un bailleur institutionnel pour une durée variant de 15 à 20 ans.

Ainsi c'est la garantie d'avoir l'esprit tranquille pendant cette période au terme de laquelle vous récupérez la pleine propriété sans aucune démarche, ni frais supplémentaires.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

L'investissement en Nue-Propriété possède de nombreux avantages :

- L'investissement en Nue-Propriété ne rentre pas dans la base taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).
- Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition sont déductibles des revenus fonciers existants, ou à venir.
- La taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement.

LA TRANSMISSION : UNE TRÈS BONNE OPÉRATION



1

M. Dupont veut préparer sa succession sereinement.



2

Il achète un bien en nue-propriété à 130 000 €*. La valeur réelle est de 200 000 € soit **35 % de décote**.



Alice ne paiera que **400 € de droits de donation**.

Si elle avait reçu ce bien en pleine propriété, elle aurait payé 18 000 € de frais de donation.

Soit une économie de **17 600 €**.



3

Il en fait une donation à sa fille Alice.

4

Au terme de l'usufruit, Alice devient pleine-propiétaire d'un bien immobilier, qu'elle pourra revendre, louer ou occuper.

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

CONTACTEZ-NOUS

altareasolutionsetservices@altarea.com



Des services dédiés à toutes les marques du Groupe Altarea



L'union d'expertises pour la réussite de votre projet immobilier



ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT

ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

ALTAREA PARTENAIRES

ALTAREA PATRIMOINE