

INVESTIR EN SCPI SCPI EN NUE-PROPRIÉTÉ

OBTENIR UNE DÉCOTE SUR LE PRIX

LE PRINCIPE

Vous disposez de liquidités et souhaitez investir dans l'immobilier commercial pour percevoir des revenus différés. En renonçant aux revenus de la SCPI pendant une durée déterminée (5 à 15 ans), l'investisseur bénéficie d'une décote sur le prix de souscription. Cette décote varie en fonction de la durée du démembrement et des caractéristiques de la SCPI. La contrepartie acquiert l'usufruit des parts, soit le droit de percevoir les revenus pendant la même durée moyennant le paiement du solde. Au terme de la période de démembrement, les revenus reviennent au nu-proprétaire.

L'achat de parts de SCPI en nue-proprété répond à 3 objectifs principaux :

- Percevoir des revenus complémentaires différés (5 ou 15 ans)
- Réaliser un placement immobilier sans impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux
- Réduire son IFI

LES AVANTAGES

- La nue-proprété permet de bénéficier d'une décote immédiate de 19% à 43% sur le prix de souscription
- Des revenus complémentaires démultipliés à l'échéance du démembrement : avec une même somme investie, le souscripteur acquiert un plus grand nombre de parts et bénéficie de plus de revenus à terme
- Absence de fiscalité durant le démembrement.

LES FRAIS

FRAIS RELATIFS À LA SCPI

- **Les frais de souscription** (compris dans le prix de souscription)
- **Les frais de gestion annuels** (prélevés avant le versement du revenu)

FRAIS RELATIFS À LA RECHERCHE D'UN USUFRUITIER

Dans le cas où Bienprévoir.fr trouve la contrepartie, ce service est gratuit.

LA FISCALITÉ

Dans le cas de l'émission de nouvelles parts, la nue-proprété permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée :

- L'absence de revenu pendant la durée de la nue-proprété évite l'imposition sur le revenu
- La nue-proprété n'est pas assujettie à l'IFI

LES CLÉS DE PARTAGE

DURÉE	CLÉ DE PARTAGE
5ans	Entre 76% et 86% de la pleine propriété
10ans	Entre 63% et 77% de la pleine propriété
15ans	Entre 57% et 71% de la pleine propriété

À SAVOIR

La liquidité des parts de SCPI démembrees ne faisant pas l'objet d'un marché organisé, les sommes investies peuvent ne pas être disponibles tout au long de la durée du démembrement. Au terme de la période de démembrement, les parts en nue-proprété retrouvent la liquidité attachée à une part en pleine propriété.



REVENU

Aucun impôt sur le revenu et une réduction d'IFI



VALORISATION

Une décote immédiate de 19% à 43% sur le prix de souscription



RETRAITE

Des revenus démultipliés à terme



CONFORT

Aucun souci de gestion immobilière, pas de locataire en direct ni de travaux



FAMILLE

La transmission de votre patrimoine optimisée (nous consulter)

INVESTIR EN SCPI

SCPI EN NUE-PROPRIÉTÉ



EXEMPLE



Montant de votre souscription : **100 000€** en nue-propiété 15 ans

Décote sur le prix de souscription : **43 %**

Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux : **0€** pendant 15 ans

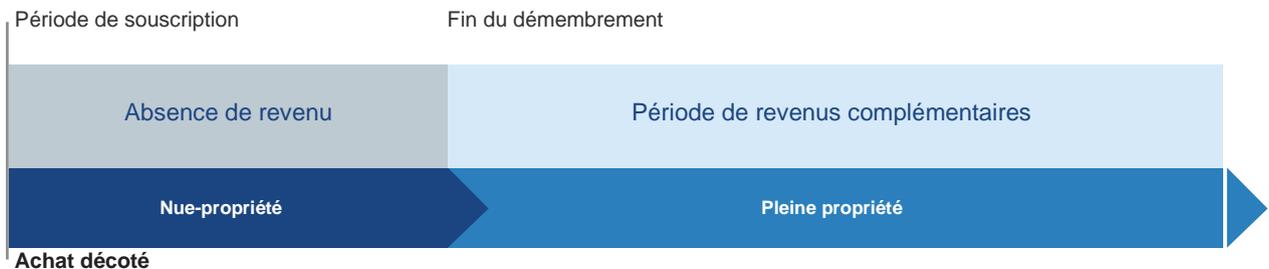
Au terme du démembrement :

Valeur de votre patrimoine : **175 440€**

Votre revenu net de charges : **7 700€** par an (+75% vs un investissement en pleine propriété)

Hypothèses : taux de distribution SCPI : 4,40%. Revenu net de charge, avant impôt sur le revenu et prélèvements sociaux. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

CALENDRIER DES FLUX



CONTACTEZ-NOUS



**VOTRE CONSEILLER EST À VOTRE DISPOSITION
POUR RÉPONDRE À TOUTES VOS QUESTIONS.**

 WWW.BIENPREVOIR.FR

 **0 800 80 05 05**

 conseiller@bienprevoir.fr

AVERTISSEMENT

- L'investissement dans les SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier.
- L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
- Pendant la période de démembrement, il n'y a pas de marché organisé pour assurer la liquidité du placement. Au terme du démembrement, la liquidité devient celle d'une SCPI en pleine propriété. La vente des parts n'est pas garantie.

Votre conseiller est à votre disposition pour étudier les placements qui correspondent le mieux à vos objectifs et à votre situation.