

# Déclaration d'ISF/Optimisation fiscale

## Tout savoir sur la fiscalité de l'investissement immobilier en nue-propiété

Comme chaque année, voici bientôt revenu le temps de la déclaration ISF avec son quota de grincements de dents.

Si depuis 2007 il est désormais possible d'économiser une partie de l'ISF en souscrivant au capital d'entreprises, la facture immédiate n'en est pas réduite pour autant puisqu'il faut déboursier 33% de plus que le montant d'ISF dû.

Seule la réduction de l'actif patrimonial taxable permet de limiter effectivement l'ISF à payer. Ainsi, **un bien acquis en nue-propiété n'étant pas inscrit à l'actif patrimonial taxable, procure une économie nette d'ISF sur sa valeur.**

La nue-propiété n'est pas pour autant exonérée d'ISF. L'impôt est supporté par l'usufruitier qui en est redevable sur la valeur du bien en pleine propriété. Ainsi, la dette et les fonds propres ayant financé l'acquisition en nue-propiété viennent en déduction de l'actif taxable à l'ISF du Nu-propiétaire.

Depuis 8 ans, la société PERL propose en région parisienne, région PACA et au centre des plus belles villes de France, l'acquisition en nue-propiété de biens immobiliers de grande valeur patrimoniale dont l'usufruit temporaire est acquis pour des périodes de 15 à 17 ans par des bailleurs à vocation sociale.

Chacune des parties trouve un avantage en termes d'économie, de sécurité et de confort à cette dissociation de la propriété.

Le nu propriétaire acquiert pour seulement 55 à 60% de son prix total un bien immobilier de grande qualité tout en participant à une action citoyenne. En effet, le bailleur à vocation sociale disposera sur toute la durée de l'usufruit d'un bien qu'il pourra louer à des loyers conventionnés dont il n'aura eu à financer que la valeur de l'usufruit temporaire.

**L'investisseur bénéficiera également de la faculté de déduire ses intérêts d'emprunts des revenus fonciers, qu'il perçoit le cas échéant par ailleurs et ne supportera d'aucune charge d'aucune nature pendant toute la durée de l'usufruit, (frais de gestion, taxe, travaux, entretien, etc....)**

### Fiscalité du schéma d'investissement : une fiscalité optimisée

- **Impôt sur le revenu :**
  - En l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu.
  - Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP et de prélèvements sociaux (max.49.7%).
- **ISF:** non-imposition du nu-propiétaire, soit une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propiété.
- **Taxe foncière :** acquittée par l'usufruitier.
- **Plus-values:** exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15ème année.

***Le schéma PERL d'investissement immobilier en nue-propriété, c'est :***

- **aucun risque et aléa locatif** (vacance, impayés)
- **aucun souci de gestion** (mise en location, entretien, recouvrement des loyers)
- **aucun frais ni aucune charge** (gestion, travaux, entretien...)
- **aucune fiscalité** (IRPP+CSG, ISF, taxe foncière, plus-values)

***PERL est le créateur du schéma d'investissement immobilier en nue-propriété. Depuis 2000, plus de 50 programmes immobiliers ont été ainsi réalisés par PERL à Paris, Lyon, Nice, Antibes, Hyères, Versailles, Vincennes, Levallois, Boulogne, Grenoble, Nancy, Toulouse ou sur le Bassin d'Arcachon...***



***Tous les programmes PERL répondent à trois critères essentiels : une localisation recherchée, un environnement immédiat de qualité, des constructions conjuguant standing et pérennité.***

Contact presse  
Agence Cap & Cime  
agence@capetcime.fr  
Tél. 01 44 50 50 57