

Le Démembrement

Distinction entre l'Usufruit ainsi que la Nue Propriété

Le Démembrement Permanent

**Les Parents prennent l'usufruit
Donc Les Revenus**

Plus d'imposition sur l'ISF

Au décès des parents

**Les Enfants gardent
la Nue-Propriété : La Propriété**

**Capital des enfants souvent inférieur au
plafond.**

**Les enfants récupèrent la totalité
Cela facilite la succession.**

Le Démembrement Temporaire par contrat



**Le Propriétaire cède à titre gratuit
ou onéreux pour une durée fixée
l'usufruit. A l'expiration du contrat
celui-ci retrouve la totalité du bien**

**Aucun Loyer,
Aucune charge
Assument les grandes réparations
Non imposable à l'ISF**

Déduit les Intérêts d'Emprunt.

**L'usufruitier gère le bien
En général une société Immobilière
d'intérêt public**

**Les loyers ou recettes
Gèrent les charges d'entretien**

Imposable à l'ISF

Le dispositif de défiscalisation : Le Démembrement

Une synthèse à partir de la revue « Investissement Conseil » août 2006 et Spécial Immobilier 2007.

En cas d'erreur, merci de nous en avvertir Document non contractuel réalisé le 30 avril 2007.

www.nord-defiscalisation.com Stéphane Vansuypeene 06 60 73 03 75

LA NUE PROPRIETE clientèle haut de gamme TRES IMPOSABLE

SI VOUS N'AIMEZ PAS LES SOUCIS DU LOCATAIRE

**SI VOUS SOUHAITEZ ACHETER A 60 % DE SON PRIX !
UN T3 à 130 000 euros**

**SI VOUS POSSEDEZ DES REVENUS FONCIERS IMPOSABLES
Ceux-ci aujourd'hui sont taxés à 40%**

SI VOUS ETES IMPOSABLE SUR L'ISF

**Un exemple de Construction dans le neuf, Nous consulter à ce sujet
GRAND STANDING SUR LES HAUTEURS DU HAVRE et VUE SUR LA RADE**

LE BELVEDERE

**6 IMMEUBLES DE STANDING DE 8 APPARTEMENTS
TERRASSE OU JARDINS EXPOSES SUD Pour chaque appartement.**



**VOUS POSSEDEZ 100 % DU BIEN EN NUE PROPRIETE PAR CONSEQUENT,
VOUS L'ACHETEZ A 60 % DE SA VALEUR**

**AUCUN SOUCIS, AUCUNE CHARGE, AUCUN LIEN DURANT 15 ANS.
(Hormis 70 euros de frais de syndic par an en moyenne)**

**L'USUFRUIT TEMPORAIRE APPARTIENT A UN EXPLOITANT INSTITUTIONNEL
DURANT 15 ANS**

**Société anonyme HLM LOGIREP 80 000 Logements
LOYER CONVENTIONNE A DES FONCTIONNAIRES HAUTS NIVEAUX.**

Le dispositif de défiscalisation : Le Démembrement
Une synthèse à partir de la revue « Investissement Conseil » août 2006 et Spécial Immobilier 2007.
En cas d'erreur, merci de nous en avertir Document non contractuel réalisé le 30 avril 2007.
www.nord-defiscalisation.com Stéphane Vansuypeene 06 60 73 03 75

A 15 ANS VOUS DEVENEZ PROPRIETAIRE DE LA TOTALITE DU BIEN

L' USUFRUIT S'ETEINT

**LA SOCIETE QUITTE LES LIEUX APRES REMISE EN ETAT
AINSI QU'A SES FRAIS**

**LE LOYER DEVIENT LIBRE. ET DONC VOUS VOUS OCCUPEZ DE LA LOCATION
PAR L'INTERVENTION D'UNE AGENCE CLASSIQUE**

**TOUTEFOIS, POSSIBILITE DE REVENDRE A TOUT MOMENT DURANT LES 15 ANS
DANS LES MEMES CONDITIONS.**

AVANTAGE FISCAL

AUCUN IMPÔT SUR LE FONCIER :

**ABSENCE DE LOYER DONC LE DEFICIT FONCIER EST
IMPUTABLE SUR LA DECLARATION DES REVENUS FONCIERS
LA « 2044 » TAXEE à ENVIRON à 40 % dans certains cas.
Cela dépendra de votre tranche Marginale d'Imposition.**



Le Port du Havre

Le dispositif de défiscalisation : Le Démembrement

Une synthèse à partir de la revue « Investissement Conseil » août 2006 et Spécial Immobilier 2007.

En cas d'erreur, merci de nous en avvertir Document non contractuel réalisé le 30 avril 2007.

www.nord-defiscalisation.com Stéphane Vansuypeene 06 60 73 03 75

REDUCTION DE L'IMPÔT EXISTANT :

L'IMPÔT QUE VOUS NE PAYEZ PLUS SUR LES REVENUS FONCIERS EXISTANTS VOUS PERMET DE REMBOURSER UNE PARTIE DES 60 % A CREDIT

ISF

NON IMPOSITION DE LA NUE PROPRIETE SUR L'ISF
LA NUE PROPRIETE N ENTRE PAS DANS L' ACTIF
LE MONTANT DE L' EMPRUNT EST AU PASSIF DURANT 15 ANS
L' ACTIF EXISTANT EST REDUIT DURANT CETTE PERIODE

DONC, CETTE SECONDE REDUCTION VOUS PERMET DE PAYER UNE PARTIE DES 60 % A CREDIT

TAXE FONCIERE

PRISE EN CHARGE PAR L'USUFRUITER ET DONC PAR LE GESTIONNAIRE « LOGIREP »

PLUS VALUE

EXONERATION A LA 15 e ANNEE AU MOMENT DE LA REPRISE

LIVRAISON

Au 2 e Trimestre 2008

ACTABLE NOTAIRE

Au 1 er Trimestre 2007 Début de la construction.

PRIX MOYEN

60 % DU PRIX GLOBAL SOIT 1600 euros le M²
+ LE PARKING 9 000 euros

T3 T4 DE 70 % à 100 M² * 1600 euros / M² en moyenne

SITUATION

SUR LES HAUTEURS DU HAVRE
MI-CHEMIN ENTRE
LE QUARTIER RESIDENTIEL D'APLEMONT
ET GRAVILLE

Le dispositif de défiscalisation : Le Démembrement

Une synthèse à partir de la revue « Investissement Conseil » août 2006 et Spécial Immobilier 2007.

En cas d'erreur, merci de nous en avvertir Document non contractuel réalisé le 30 avril 2007.

www.nord-defiscalisation.com Stéphane Vansuypeene 06 60 73 03 75