



SCPI-démembrement

Qu'est-ce que le démembrement ?

Le démembrement est un contrat par lequel deux parties, le nu-proprétaire et l'usufruitier, se partagent les droits de propriété d'un bien.

Selon les cas, le démembrement sera :

- temporaire, c'est-à-dire pour une période de temps fixe, déterminée à l'avance,
- viager, c'est-à-dire qu'il ne prendra fin qu'avec le décès de l'usufruitier.

La nue-propriété

La nue-propriété est le droit pour un propriétaire appelé momentanément "nu-proprétaire" de disposer d'un bien sans en percevoir les revenus pendant une certaine période au terme de laquelle il récupérera l'usufruit et sera pleinement propriétaire.

Profil du nu-proprétaire

Le nu-proprétaire est un contribuable en activité, fortement imposé sur le patrimoine, n'ayant pas besoin de revenus complémentaires mais désirant se constituer un patrimoine tout en diminuant la charge d'impôts ou de son patrimoine taxé à l'ISF.

Les avantages de la nue-propriété

Durée du contrat de 5 ou 10 ans).

- Le nu-proprétaire se retrouve au bout du contrat avec 100% du capital revalorisé en n'ayant investi au départ, que le capital placé en CAV.
- A l'issue de la convention de démembrement, le nu-proprétaire percevra la totalité des revenus de la pleine propriété (en n'ayant payé que 64 ou 78% de celle-ci).