

Nue-propriété : investir sans gérer de locataire

Dernier grand pilier de notre panorama : la nue-propriété. C'est le seul dispositif qui permet d'investir dans l'immobilier sans jamais gérer de locataire, avec un bien qui n'entre pas dans votre fiscalité courante pendant la durée du montage — au prix de renoncer aux loyers sur cette même période.

Le principe

La pleine propriété d'un bien se divise en deux droits : l'**usufruit** (l'usage du bien et les loyers) et la **nue-propriété** (le droit de disposer du bien, sans en profiter immédiatement). Dans un montage d'investissement classique, vous achetez uniquement la nue-propriété, tandis qu'un bailleur institutionnel (souvent social) acquiert l'usufruit temporaire pour une durée fixée à l'avance, généralement 15 à 20 ans.

Pendant toute cette durée : le bailleur gère le bien, perçoit les loyers, paie la taxe foncière et l'entretien courant. Vous, en tant que nu-propiétaire, ne faites rien — et ne touchez rien non plus.

L'avantage : une décote significative à l'achat

En échange de l'abandon des loyers pendant la durée du démembrement, vous achetez le bien avec une **décote de 30 à 45 %** par rapport à sa valeur en pleine propriété, selon la durée retenue.

Exemple chiffré

Bien affiché à 300 000 € en pleine propriété, démembrement temporaire de 15-20 ans, décote 38 % :

Élément	Montant
Valeur en pleine propriété	300 000 €
Prix réellement payé (nue-propriété)	186 000 €
Économie à l'achat	114 000 €

Rien à déclarer pendant le démembrement

- **Aucun impôt sur le revenu** : vous ne percevez aucun loyer, donc rien à déclarer
- **Aucun prélèvement social** sur des revenus que vous ne touchez pas
- **Hors de l'assiette IFI** : le bien n'entre pas dans votre patrimoine taxable — ce n'est pas une réduction ou un abattement, il est simplement absent de votre déclaration IFI. C'est l'usufruitier qui porte la valeur en pleine propriété dans sa propre base taxable, pas vous. Pour un patrimoine proche du seuil de 1,3 M€, c'est un vrai outil pour ne pas franchir ce seuil pendant la durée du démembrement

Comparaison avec un achat classique loué

Même bien de 300 000 €, comparé à un achat en pleine propriété loué, pour un investisseur à TMI 41 % :

	Nue-propriété (15-20 ans)	Pleine propriété louée
Prix payé	186 000 €	300 000 €
Revenus perçus pendant la période	0 €	≈ 5 643 €/an net (après IR 41 % + PS 17,2 %)
Cumulé net sur 15 ans (hors décote)	—	≈ 84 650 €
Gain immédiat à l'achat	114 000 €	—

Pour un profil fortement fiscalisé, la décote immédiate (114 000 €) dépasse largement les revenus locatifs nets cumulés sur 15 ans (≈84 650 €) — ce qui explique pourquoi ce montage cible avant tout les TMI élevées (41-45 %).

Au terme du démembrement

Avant l'échéance, le bailleur social doit donner congé au locataire **6 mois avant le terme** de la convention, et s'engage contractuellement à **remettre le bien en bon état** (peintures, sols, éléments dégradés par l'occupation locative) avant sa restitution — cette remise en état est à la charge de l'usufruitier, pas du nu-propiétaire, et ne génère aucun frais pour vous.

À l'échéance, l'usufruit s'éteint automatiquement et vous récupérez la pleine propriété **sans aucune fiscalité supplémentaire** — ni droits, ni imposition sur cette reconstitution. Vous pouvez alors occuper le bien, le louer, ou le revendre.

En cas de revente après reconstitution, la plus-value est calculée à partir du prix payé pour la nue-propiété (186 000 € dans notre exemple), pas de la valeur en pleine propriété au moment de l'achat — un point à intégrer dans le calcul de rentabilité globale du montage.

Pour qui c'est pertinent

- Investisseurs à TMI élevée (41-45 %) qui n'ont pas besoin de revenus complémentaires immédiats
- Profils proches ou au-dessus du seuil IFI, cherchant à sortir un bien de leur assiette taxable
- Investisseurs qui préparent un projet à horizon fixe (résidence future, retraite) sans vouloir gérer de location entre-temps
- Attention : la SCPI en nue-propiété existe aussi, avec le même principe et une accessibilité plus souple (tickets d'entrée plus bas, pas de bien unique à gérer)

À garder en tête : pendant toute la durée du démembrement, le capital est immobilisé et vous n'avez aucun contrôle sur la gestion du bien — un engagement long à ne pas prendre à la légère.

Revendre avant le terme : c'est possible, mais encadré

Vous n'êtes pas obligé d'attendre l'échéance pour revendre vos droits de nue-propiété. La valorisation suit alors le barème fiscal de l'article 669 du CGI, qui dépend de la durée restante du démembrement — plus l'échéance est proche, plus la valeur de la nue-propiété se rapproche de la pleine propriété, ce qui joue en votre faveur si vous revendez tard dans la période. En pratique, ce marché de la revente avant terme reste **moins liquide** qu'un bien classique — un point à intégrer si vous n'excluez pas un besoin de liquidité avant l'échéance prévue.

À retenir

- La nue-propiété permet d'acheter avec une décote de 30-45 %, en échange de l'abandon

des loyers pendant la durée du démembrement (15-20 ans typiquement)

- Pendant cette période : pas d'IR, pas de PS (rien à déclarer, faute de revenus), et le bien n'entre pas dans votre assiette IFI
- Le bailleur social remet le bien en bon état avant restitution (congé donné au locataire 6 mois avant le terme), sans frais pour vous
- Au terme, la pleine propriété se reconstitue automatiquement sans fiscalité
- Le capital reste immobilisé sur toute la durée, et une revente avant terme reste possible mais moins liquide qu'un bien classique
- Ce montage cible avant tout les profils à TMI élevée — pour une fiscalité plus modérée, un achat classique loué reste souvent plus pertinent

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les décotes et règles fiscales varient selon les montages et évoluent régulièrement : vérifiez les conditions avec un notaire ou un professionnel avant toute décision.