



**EXPERT**

Trois questions à Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier  
**« L'achat en nue-propiété cumule les avantages »**

L'achat d'un bien en nue-propiété comporte de nombreux atouts fiscaux, en plus de l'intérêt d'investir dans la pierre avec une forte décote sur le prix d'achat. Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier revient sur les points clés du dispositif.

**L'investissement en nue-propiété est-il un produit de défiscalisation ou un placement patrimonial ?**

La nue-propiété est un placement patrimonial ou de rentabilité dans le but soit de préparer sa retraite par des revenus complémentaires à terme, soit de transmettre son patrimoine, soit, pour les plus jeunes, de se constituer un patrimoine. Contrairement à certains produits, il n'y a pas ici de dispositif fiscal particulier : la fiscalité qui s'applique est celle de droit commun.

**Quels sont les avantages d'un tel**

**placement ?**

Il se montre à la fois performant, sécurisé et sans contrainte. Performant, car il bénéficie d'un double effet de levier, avec d'une part une valorisation mécanique du bien liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété, et d'autre part une valorisation immobilière liée à l'évolution du marché dans les territoires en tension foncière. Sécurisé au titre du différentiel entre le prix d'acquisition et la décote significative sur celle-ci. En outre, il ne génère aucune fiscalité – ni IR, ni IFI, ni TF supportée par le bailleur – et bénéficie d'une fiscalité allégée en cas de transmission. Sans contrainte, car le nu-propiétaire n'a pas à se soucier de la gestion locative tout au long de la durée de l'usufruit, pendant laquelle il revend quand bon lui semble, sans durée minimale de détention. Enfin, au débouclage, c'est-à-dire lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, la

souplesse du modèle confère au nu-propiétaire la possibilité de vendre, d'habiter ou de louer.

**Comment sélectionnez-vous les biens, par l'emplacement, par le bailleur, par le prix... ?**

Nous portons une attention particulière à la sélection des opérations bénéficiant d'une bonne localisation dans les sites en tension foncière. Nous veillons en particulier à ce que nos biens bénéficient d'une bonne desserte par les gares, les stations de bus, les axes routiers à proximité, qu'ils se situent en centre-ville ou à proximité immédiate et s'appuient sur une centralité commerciale à proximité immédiate du site. En outre, nous privilégions des typologies adaptées aux besoins, essentiellement 2 pièces et 3 pièces bénéficiant de surfaces annexes généreuses avec des prestations haut



de gamme, conformes à celles de l'accession à la propriété. Enfin, côté bailleur, le choix se porte toujours vers des partenaires qui détiennent du patrimoine sur la commune du projet. ■

