



**Optimisez votre fiscalité :**  
**souscrivez à la SCPI Cap Foncières & Territoires**  
**en démembrement**

La souscription en démembrement temporaire est disponible pour la SCPI Cap Foncières & Territoires.

**Intérêts du démembrement :**

**POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE**

- Effet de levier sans fiscalité sur la plus-value : Le nu propriétaire sera plein propriétaire au terme du démembrement et percevra les revenus à partir de cette échéance
- Absence de revenus pendant la durée du démembrement : absence de fiscalité sur les revenus et exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière s'il y est assujetti.

**POUR L'USUFRUITIER**

- Un placement de trésorerie long terme rémunérateur : il perçoit les potentiels dividendes de la SCPI sur la valeur de souscription en pleine propriété alors qu'il n'en a financé qu'une partie.
- Pour une société d'exploitation soumise à l'Impôt sur les Sociétés, l'investissement est amorti fiscalement (= Réduction d'IS)

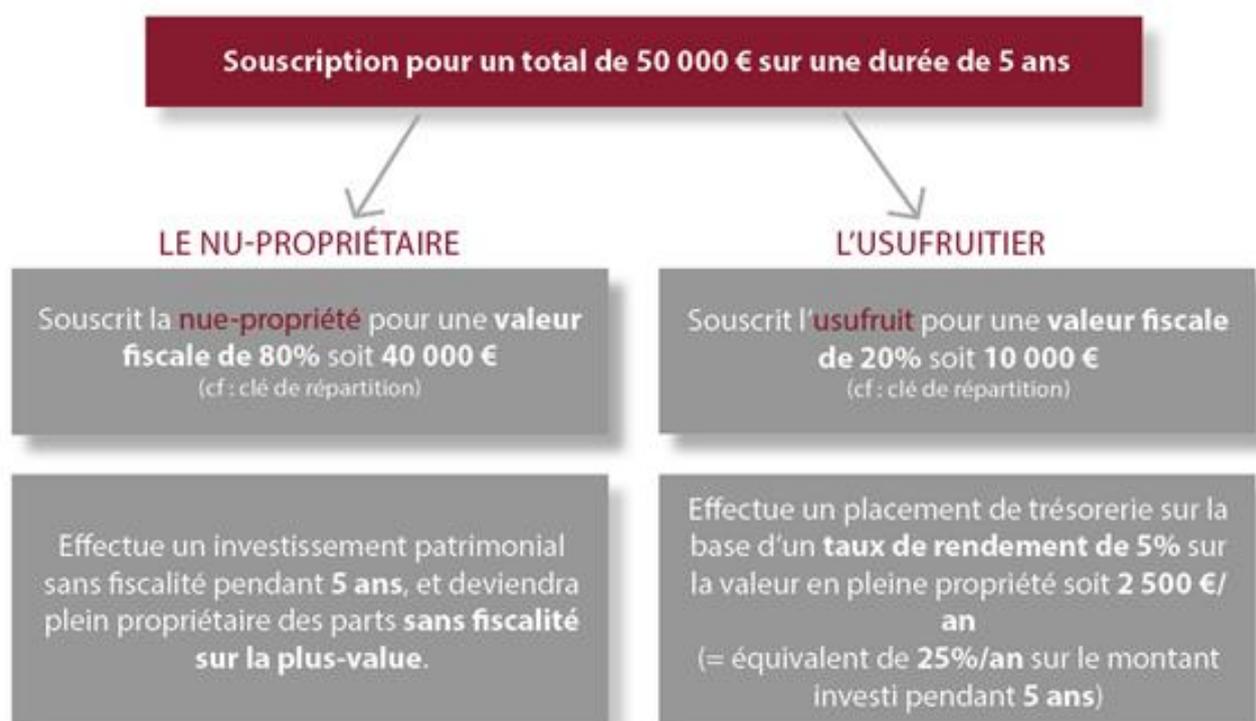
**Modalités du démembrement :**

Clé de répartition mise en place avec France Valley (partenaire de la SCPI pour l'usufruit temporaire)

	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans
NP	89	85	80	78	74	73	70,5	67	66,5	65	63,5	62	61
USU	11	15	20	22	26	27	29,5	33	33,5	35	36,5	38	39

\* Proposition calculée sur la base d'une rentabilité de 5%

## Exemple chiffré :



## Pour obtenir plus de précisions :

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00
- M. 06.08.22.92.50