

Groupe FINANCIERE MAUBOURG  
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris  
Tél. 01 42 85 80 00 • Fax 01 42 85 80 44  
www.maubourg-patrimoine.fr  
info@maubourg-patrimoine.fr

## Marché secondaire – appartement T2 à Lyon Bron



Notre Cabinet propose une opération en nue-propriété portant sur un appartement T2 situé à Lyon – Bron sur le marché secondaire.

**Les avantages de l'acquisition en démembrement de propriété** sont nombreux.

Vous achetez moins cher puisque percevez tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité. Vous vous constituez ainsi un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.

Vous bénéficiez de compléments de revenus à terme.

Vous protégez votre famille et optimiser votre succession.

Vous réduisez enfin votre fiscalité en déduisant les intérêts d'emprunts des revenus fonciers préexistants (si vous achetez à crédit) et en échappant à l'IFI durant la période de démembrement.

L'inconvénient du système lorsque vous achetez la nue-propiété d'un bien immobilier neuf (au contraire de parts de SCPI) est que vous devez attendre une période relativement longue avant de sortir du démembrement et récupérer la pleine propriété (entre 15 et 25 ans).

### **Le marché secondaire**

Il existe une solution consistant à acheter le bien sur le marché secondaire. Mais ce marché est étroit et généralement contrôlé par les opérateurs spécialistes de ce type de produits. Vous devez alors supporter deux à trois couches d'honoraires de transaction (le conseil du vendeur, le spécialiste de la nue-propiété, le conseil de l'acquéreur).

Notre Cabinet vous propose aujourd'hui un appartement situé à Lyon – Bron appartenant aujourd'hui à un de nos clients. Nous sommes donc le seul intermédiaire de la transaction. La durée de la nue-propiété restant à courir est de 10 ans.

Nous avons déterminé le prix de cession en partant de sa valeur de marché actuelle et en appliquant une décote de 4 % par an jusqu'à la fin du démembrement pour tenir compte du « prix du temps ». Cela vous permet d'acquérir cet appartement avec une décote de presque 30 % par rapport à sa valeur actuelle.

L'appartement fait partie d'un ensemble immobilier construit il y a cinq ans par BNP Paribas Immobilier. Il est très bien situé à proximité des réseaux de transport et bénéficie d'excellentes prestations.

### **Pour obtenir la documentation :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00