



Corum s'aventure dans la vente de la nue-propriété de ses SCPI

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine sans subir de fiscalité¹ ?
Percevoir des revenus complémentaires potentiels à un horizon de placement défini ?

Avez-vous pensé à souscrire en nue-propriété ?

Le démembrement consiste à diviser la propriété de la part de la SCPI entre un usufruitier et un nu-propiétaire. Le prix d'acquisition va donc se répartir entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en fonction de la durée choisie.

Seul l'usufruitier perçoit des revenus potentiels pendant la durée du démembrement. Le nu-propiétaire ne perçoit aucun revenu pendant cette période et récupère la pleine propriété des parts en fin de démembrement.

Trois bonnes raisons d'investir en nue-propriété :

- Obtenir une décote sur le prix de la part.
- Bénéficier d'une absence de fiscalité à l'IR et l'IFI²
- Ne pas percevoir de revenus potentiels pendant la durée du démembrement mais obtenir des revenus complémentaires potentiels au terme de cette période
- Plus la durée est longue, plus la décote est importante.

¹ hors plus-values potentielles distribuées lors de la cession d'une acquisition.

² hors plus-values potentielles distribuées lors de la cession d'une acquisition.

La nue-propriété selon Corum

CORUM propose des clés de répartition favorables au nu-proprétaire sur des durées allant de 3 à 20 ans. Il se charge également de trouver la contrepartie en usufruit sans frais.

Clés de démembrement en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2019

Clés de démembrement pour CORUM ORIGIN

Durée du démembrement (en années)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nue-propriété (en %)	84	80	76	73	70	67	64	62	61	60	59	58
Usufruit (en %)	16	20	24	27	30	33	36	38	39	40	41	42

Clés de démembrement pour CORUM XL

Durée du démembrement (en années)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nue-propriété (en %)	86	83	79	77	74	72	70	68	66	64	63	62
Usufruit (en %)	14	17	21	23	26	28	30	32	34	36	37	38

Exemple : un souscripteur investit 50 000€ en nue-propriété sur CORUM XL. En choisissant la nue-propriété sur 5 ans, il bénéficie d'une réduction sur le prix de la part de 21%. Le prix de la part est donc de 149,31€ au lieu de 189€. Le nu-propiétaire possède 334,87 parts alors qu'il aurait obtenu 264,55 parts en pleine propriété pour le même montant.

Au terme de la durée du démembrement, la valeur de ses parts est de 63.290,43€ (incluant les frais de souscription déduits en cas de rachat). Son dividende mensuel potentiel est de 263,71€ soit 3 164,52€ annuel (frais de gestion inclus).

NB. Cette simulation ne prend pas en compte la valorisation ou dévalorisation éventuelle de la part au cours du temps. L'objectif de performance à 10 ans de CORUM XL avec la valorisation du patrimoine est de 10% non garantis. L'objectif de rendement brut annuel pour CORUM XL est de 5% non garantis.

Les résultats présentés ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Ils ont seulement pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée de placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés, respectivement, dans les scénarios les plus favorables et les plus défavorables.



Vous souhaitez en savoir plus ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00