SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Nue-Propriété 2026 : acheter un bien décoté sans gestion ni fiscalité

Décote 25-40% sur le prix de marché, sans gestion ni IFI pendant 15-20 ans

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Nue-Propriété 2026 : acheter un bien décoté sans gestion ni fiscalité

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Décote 25-40% sur le prix de marché, sans gestion ni IFI pendant 15-20 ans

-25 à -40%	0€	Hors IFI	15-20 ans
décote prix marché	charges et fiscalité	pendant démembrement	usufruit moyen

EN RÉSUMÉ

La nue-propriété permet d'acquérir les murs d'un bien avec décote de 25-40%, l'usufruit étant détenu temporairement (15-20 ans) par un bailleur institutionnel. Aucune charge, aucune fiscalité (revenus, IFI), aucune gestion pendant le démembrement.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Nue-Propriété et à qui s'adresse-t-il ?

La nue-propriété permet d'acquérir les murs d'un bien avec décote de 25-40%, l'usufruit étant détenu temporairement (15-20 ans) par un bailleur institutionnel. Aucune charge, aucune fiscalité (revenus, IFI), aucune gestion pendant le démembrement.

Le Nue-Propriété : pour qui ?

Investisseurs IFI

Profil 45-65 ans assujetti à l'IFI cherchant à sortir un bien de l'assiette IFI pendant 15-20 ans

TMI 41% à 45%

Cadres/dirigeants qui n'ont pas besoin de revenus immédiats et veulent éviter la fiscalité IR/PS/IFI sur leur immobilier pendant 15-20 ans.

(gain typique 10-20 000€ d'IFI sur la période).

Préparation retraite

Idéal pour préparer sa retraite : achat à 50 ans avec usufruit 18 ans → pleine propriété récupérée à 68 ans pour générer des revenus.

Pourquoi choisir le Nue-Propriété en 2026 ?

Décote majeure

Acquisition à 60-75% du prix de marché — la décote correspond à la valeur de l'usufruit cédé pour 15-20 ans (calculée selon barème art. 669 CGI).

Aucune fiscalité

Pendant le démembrement : aucun revenu foncier (perçu par l'usufruitier), donc aucun impôt ni prélèvements sociaux. Hors IFI également.

Aucune gestion

Le bailleur institutionnel s'occupe de tout : locataires, charges, entretien, travaux. Vous êtes nu-propriétaire passif.

Stratégie patrimoniale

Idéal pour préparer la retraite : l'usufruit s'éteint au moment où vous arrêtez de travailler, vous récupérez un bien plein jouissance.

Mécanisme fiscal du Nue-Propriété en détail

L'investissement en nue-propriété consiste à acheter uniquement la nue-propriété d'un bien (la « pierre ») tandis qu'un investisseur institutionnel (souvent un bailleur social ou une foncière) acquiert l'usufruit (les « loyers ») pour une durée définie de 15-20 ans. Vous achetez avec une décote de 30 à 50% sur la valeur en pleine propriété (ex : nue-propriété à 60% pour usufruit 15 ans, soit 40% de décote). Pendant la période d'usufruit temporaire, vous ne percevez aucun loyer (donc pas de fiscalité), pas de charges, pas de gestion, pas de taxe foncière (à la charge de l'usufruitier), pas d'IFI sur le bien. À l'extinction de l'usufruit (15-20 ans plus tard), vous récupérez automatiquement la pleine propriété sans aucun coût ni formalité. Vous pouvez alors revendre au prix du marché de l'époque, louer ou habiter.

Stratégie idéale pour préparer la retraite : achat à 45-50 ans, récupération de la pleine propriété à 60-70 ans avec un patrimoine entièrement constitué.

Comment investir en Nue-Propriété en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Nue-Propriété réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Choisir programme démembré**
   Programmes spécialisés (CDC Habitat, Perl, Fidexi) avec décote calculée sur la durée d'usufruit choisie (15, 18 ou 20 ans).

2. **Acquérir la nue-propriété**
   Acte notarié précisant la durée du démembrement temporaire. Vous payez 60-75% du prix de pleine propriété.

3. **Période de démembrement**
   Aucune action de votre part : le bailleur institutionnel gère, loue, entretient. Vous n'êtes pas concerné.

4. **Extinction de l'usufruit**
   Au terme prévu (15-20 ans), l'usufruit s'éteint automatiquement. Vous récupérez la pleine propriété sans frais ni acte.

5. **Choix après extinction**
   Occupation personnelle, location (revenus fonciers), revente avec plus-value sur la décote initiale.

Conditions d'éligibilité Nue-Propriété

- ✓ Acquisition avec démembrement temporaire de propriété (15 à 20 ans)
- ✓ Usufruit cédé à un bailleur institutionnel agréé (CDC Habitat, Perl, Fidexi...)
- ✓ Acte authentique notarié précisant la durée du démembrement

- ✓ Pas de revenus locatifs pendant la période (perçus par l'usufruitier)
- ✓ Récupération automatique de la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : François, dirigeant 50 ans, TMI 45% + IFI

Bien Bordeaux centre (pleine propriété)	**420 000€**
Décote nue-propriété 18 ans	**-35% (147 000€)**
Prix d'acquisition réel	**273 000€**
Économie fiscale IR/PS sur 18 ans	**~85 000€ (vs locatif classique)**
Économie IFI sur 18 ans	**~18 500€ (sortie assiette)**
Récupération pleine propriété à 68 ans	**420 000€ (+ valorisation)**
Plus-value latente	**+147 000€ minimum**
Total bénéfice patrimonial	**~250 000€+**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Nue-Propriété ?

Comme tout investissement immobilier, le Nue-Propriété comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les

rapidement.

opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Nue-Propriété

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Mal calculer la décote

La décote dépend de la durée d'usufruit (table fiscale CGI 669) : 15 ans = 50% / 17 ans = 60% / 20 ans = 65%. Vérifier que la décote proposée correspond aux barèmes officiels.

Choisir un bailleur fragile

Le bailleur usufruitier doit être un acteur solide (Logement Francilien, Erilia, In'li, etc.). Vérifier l'ancienneté, le portefeuille, et les engagements de remise en état à l'extinction.

Sous-estimer les contraintes en usufruit

Pendant 15-20 ans : pas de revenus, pas de souplesse de gestion, pas de possibilité de vendre seul (nécessite accord usufruitier). Bien intégrer dans la stratégie patrimoniale.

Oublier l'absence d'avantage fiscal direct

La nue-propriété ne génère AUCUNE réduction d'impôt l'année de l'achat. L'avantage est patrimonial et différé. Ne pas confondre avec Pinel/Denormandie.

Comment optimiser votre Nue-Propriété

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Financer à crédit pour optimiser

Les intérêts d'emprunt en nue-propriété sont déductibles des revenus fonciers d'autres biens locatifs détenus. Excellent levier pour les investisseurs déjà propriétaires de biens loués.

Couplage avec Monument Historique

Acquérir la nue-propriété d'un MH avec usufruit donné à un musée = double avantage : décote 40-50% + ouverture publique remplie sans contrainte privée.

Donation en démembrement

Donner la nue-propriété aux enfants tout en conservant l'usufruit : transmission anticipée à fiscalité réduite (abattement 100 000€/parent/enfant tous les 15 ans, sur la valeur démembrée).

Pas d'IFI pendant 15-20 ans

La nue-propriété n'entre pas dans l'assiette IFI (article 968 CGI). Économie de 0,5-1,5% du capital/an pour les patrimoines >1,3M€.

Nue-Propriété vs autres stratégies patrimoniales 2026

Critère	Nue-Propriété	LMNP géré	Pleine propriété	SCPI démembrée
Prix d'acquisition	60-75% marché	100% TTC	100% marché	60-80% pleine propriété
Revenu pendant détention	0€	3-4,5%	3-5%	0% (NP) ou full (PP)
Fiscalité revenus	Aucune	BIC amorti	Foncier ou BIC	Aucune (NP)
IFI	Hors assiette	Dans assiette	Dans assiette	Hors assiette (NP)
Gestion	Aucune	Aucune	À votre charge	Aucune
Liquidité revente	Faible	Moyenne	Bonne	Bonne
Horizon optimal	15-20 ans	9-15 ans	5-10 ans	5-15 ans

Pourquoi investir en Nue-Propriété avec Supinvest ?

Investir en Nue-Propriété est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Nue-Propriété

Voici les principales villes où nos clients investissent en Nue-Propriété. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris | Lyon | Bordeaux | Nantes | Toulouse | Aix-en-Provence | Marseille | Rennes | Montpellier | Strasbourg | Annecy | Nice | Versailles | Antibes | Angers | La Rochelle | Tours | Rouen | Reims | Dijon

FAQ Nue-Propriété

Comment se calcule la décote nue-propriété ? +

Que se passe-t-il à la fin de l'usufruit ? +

Et si le bailleur institutionnel fait défaut ? +

Peut-on louer pendant le démembrement ? +

Pour quel profil la nue-propriété est-elle adaptée ? +

Quels sont les principaux opérateurs en nue-propriété ? +

La revente avant terme est-elle possible ? +

Combien de temps dure l'usufruit ? +

Puis-je revendre ma nue-propriété ? +

Que se passe-t-il si l'usufruitier ne respecte pas ses engagements ? +

Sources : art. 669 CGI, art. 578-624 Code civil, barème usufruit administration fiscale

Sources officielles Nue-Propriété

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 669 CGI - Barème démembrement ↗
- Article 968 CGI - IFI démembrement ↗
- BOFiP - Démembrement BOI-PAT-IFI-20 ↗
- FNAIM - Étude marché nue-propriété 2026 ↗

Dispositifs complémentaires au Nue-Propriété

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

LMNP Géré

Bail commercial avec gestionnaire — loyers prévus, gestion déléguée

Découvrir →

Monument Historique

Déduction 100% des travaux et charges du revenu global, sans aucun plafond

Découvrir →

Jeanbrun 2026

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

Découvrir →

Prêt à investir en Nue-Propriété ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour

Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit