

## L'investissement en nue-propriété, une alternative au LMNP

Depuis cette année, le statut du LMNP, longtemps considéré comme la dernière véritable niche fiscale, a perdu une partie de son attrait. En effet, la loi de finances pour 2025, en modifiant les modalités de calcul de la plus-value, en a accru la base imposable. Dans ce contexte, l'investissement en nue-propriété offre une alternative intéressante.

La dernière loi de finances a porté un coup au statut du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Désormais, les amortissements pratiqués sont imputés sur le prix d'acquisition du bien. La plus-value étant calculée sur la différence entre le prix de revente et le prix d'achat, la base taxable – fiscalisée au taux de 19 % à l'IR majoré des prélèvements sociaux à 15,5 %, soit 34,5 % - est augmentée. Pour rappel, l'exonération n'est acquise qu'au bout de 22 ans de détention pour l'IR et de 30 ans pour les prélèvements sociaux. « *Le statut de LMNP offrait un levier fiscal avantageux grâce à la possibilité d'amortir le bien, les meubles et les travaux, réduisant ainsi l'imposition sur les revenus locatifs sans affecter la plus-value lors de la revente. Ce n'est plus le cas aujourd'hui* », constate Igal Natan, directeur associé de Renée Costes.

Dans ce nouveau contexte, la nue-propriété offre une alternative intéressante. « *On sent un regain d'intérêt pour la nue-propriété depuis le vote de la loi de finances et les modifications affectant le LMNP. Mais, en réalité, l'investissement en nue-propriété prend de l'ampleur depuis 6 ou 7 ans, depuis les augmentations de CGS et de CRDS et le matraquage fiscal de l'immobilier* », note Igal Natan. Alors que le LMNP permet de générer des revenus locatifs, tout en optimisant la fiscalité, l'investissement en nue-propriété présente un modèle radicalement différent : l'achat d'un bien à prix décoté, sans souci de gestion, sans fiscalité et avec un important potentiel de valorisation à long terme.

En renonçant temporairement à l'usus et au fructus, autrement dit le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus locatifs, le nu-propiétaire détenteur de l'abusus bénéficie d'un prix d'achat décoté. « *L'intégralité des loyers est perçue en une seule fois sous forme de réduction de prix. Ainsi, on achète entre 150 000 € et 200 000 € la nue-propriété d'un bien qui, en pleine propriété, vaut 300 000 €* », explique Igal Natan. Dans ce schéma, le vendeur, souvent un senior, cède la nue-propriété moyennant un capital versé en une seule fois lors de la signature du contrat de vente chez le notaire. Il continue d'occuper le logement grâce à un DUH (droit d'usage ou d'habitation) ou un usufruit. « *Contrairement à un investissement locatif classique, la nue-propriété élimine les aléas de la gestion quotidienne : pas de recherche de locataire, absence de risques d'impayés et de vacance locative. Quant aux charges courantes et aux différentes taxes, elles sont, en général, à la charge de l'occupant senior, ce qui allège encore plus les obligations du nu-propiétaire* », précise Igal Natan.

Outre la décote sur le prix d'achat, la nue-propriété offre des avantages fiscaux appréciables : le nu-propiétaire ne percevant aucun loyer, il n'est pas soumis à l'imposition sur les revenus fonciers. De plus, en fonction du contrat, l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est optimisée. Autre atout : les frais d'achat (DMTO, émoluments du notaire...) sont calculés sur la valeur décotée du bien, ce qui en réduit le coût.

### Comparatif nue-propriété / LMNP

Critères	Nue-propriété	LMNP
Gestion	Aucune	Gestion locative requise
Revenus	Aucun (pendant durée du démembrement)	Loyers perçus
Fiscalité	Exonération toute ou partie IFI et revenus fonciers	Amortissement du bien, revenus BIC
Valorisation	Prix d'achat décoté, pleine propriété à terme	Rendement à court terme
Risques	Aucun aléa locatif	Vacance locative, impayés
Frais d'acquisition	Sur la valeur décotée	Sur la valeur en pleine propriété

#### Contact Presse

Le LMNP répond davantage aux attentes de ceux qui recherchent un revenu immédiat. Cependant, il impose une implication dans la gestion locative, avec les risques de vacance locative et d'impayés que cela implique. En revanche, la nue-propriété permet une valorisation progressive du patrimoine, sans imposition intermédiaire ni aléas locatifs. C'est un choix adapté aux investisseurs qui souhaitent anticiper une transmission ou préparer leur retraite tout en profitant d'un levier financier intéressant. Le choix entre LMNP et nue-propriété dépend aussi largement de la capacité financière initiale de l'investisseur : la nue-propriété, bien que présentant des avantages fiscaux significatifs et une valorisation patrimoniale à long terme sans aléas de gestion locative, nécessite en effet une trésorerie importante dès l'acquisition.

**Pour rappel :**

Le nu-propiétaire, qui possède les murs sans en avoir l'usage.

L'usufruitier, qui peut occuper ou louer le bien pendant une durée déterminée.

L'usus : le droit d'user de la chose, soit le droit d'occupation du bien.

Le fructus : le droit de jouir du bien, c'est-à-dire de le louer et d'en percevoir les loyers.

L'abusus : le droit de disposer du bien, autrement dit la propriété des murs.

**À propos de Renée Costes**

Puisant ses origines en 1921 à Saint-Chely d'Aubrac en Aveyron, Renée Costes est le numéro 1 français des solutions de monétisation immobilière : viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie, vente à terme, prêt viager hypothécaire.

Repris et dirigé par Stanley Nahon et Igal Natan depuis 2013, le groupe Renée Costes compte aujourd'hui 230 experts salariés.

Son activité est répartie autour de 3 pôles :

- **Transactions viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie** : 2.000 opérations par an pour un volume d'affaires de 600 millions €.
- **Investissement & asset management** : 800 millions € d'actifs gérés et conseillés pour le compte d'investisseurs institutionnels, family offices et private banking.
- **Gestion et Services** : 20.000 contrats en gestion, offre B2B2C et plateforme tiers digitalisée.

Renée Costes invente et diffuse des solutions permettant de monétiser de manière simple et sécurisée en capital et/ou en rente viagère, l'épargne immobilière des retraités.

**Contact Presse**