



Communiqué de presse

Avril 2025

Vendre ou acheter en nue-propiété : une solution « couteau suisse » adaptée à tous les profils

La nue-propiété s'impose aujourd'hui comme une véritable alternative au viager occupé pour les seniors désireux de tirer des liquidités de leur résidence principale tout en continuant à y vivre. Selon l'observatoire 2024 établie par le réseau viagimmo, 13% des ventes sont des opérations en nue-propiété.

Une double sécurité pour le vendeur

Pour un propriétaire souhaitant tirer des liquidités de son bien sans pour autant déménager, la vente en nue-propiété constitue une option stratégique. En 2024, le capital moyen versé en comptant est de 301 527€ selon l'observatoire Viagimmo. "Ce dispositif permet de percevoir un capital tout en conservant un cadre de vie inchangé, avec une sécurité financière renforcée" explique Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo. "Il est particulièrement adapté aux seniors qui souhaitent préparer leur succession en gratifiant leurs descendants ou financer un projet tout en restant chez eux."

Le vendeur détient l'usufruit du bien. À ce titre, il peut continuer à l'occuper ou, s'il le souhaite, le donner en location. Il reste redevable des charges courantes et des travaux, excepté ceux listés à l'article 606 du Code Civil.

Un investissement stratégique pour l'acquéreur

Côté acheteur, investir en nue-propiété permet d'accéder à un bien à prix décoté, généralement entre 40 et 50 % de sa valeur vénale, en fonction de l'âge du vendeur. "L'acquéreur bénéficie d'un levier puissant pour se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût, sans charges ni impôts pendant la durée du démembrement. C'est une stratégie d'investissement qui offre une valorisation automatique du bien au terme du dispositif," souligne Sophie Richard. Au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien, sans frais ni formalités. "C'est un placement idéal pour ceux qui visent le long terme et souhaitent diversifier leur patrimoine avec un actif tangible," précise Sophie Richard.

Exemples : vente en nue-propiété avec usufruit à vie au profit du vendeur et prix déterminé

1-Calculs pour une femme seule de 78 ans et pour un bien d'une valeur vénale de 400 000 euros :

- 100% comptant : 245 200 euros
- ou
- Comptant + mensualités sur 10 ans : 100 000 + 1 210 par mois pendant 10 ans

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

2-Calculs pour un homme seul de 78 ans et pour un bien d'une valeur vénale de 400 000 euros :

- 100% comptant : 270 400 euros
- ou
- Comptant + mensualités sur 10 ans : 100 000 + 1 420 par mois pendant 10 ans

Une pression fiscale allégée

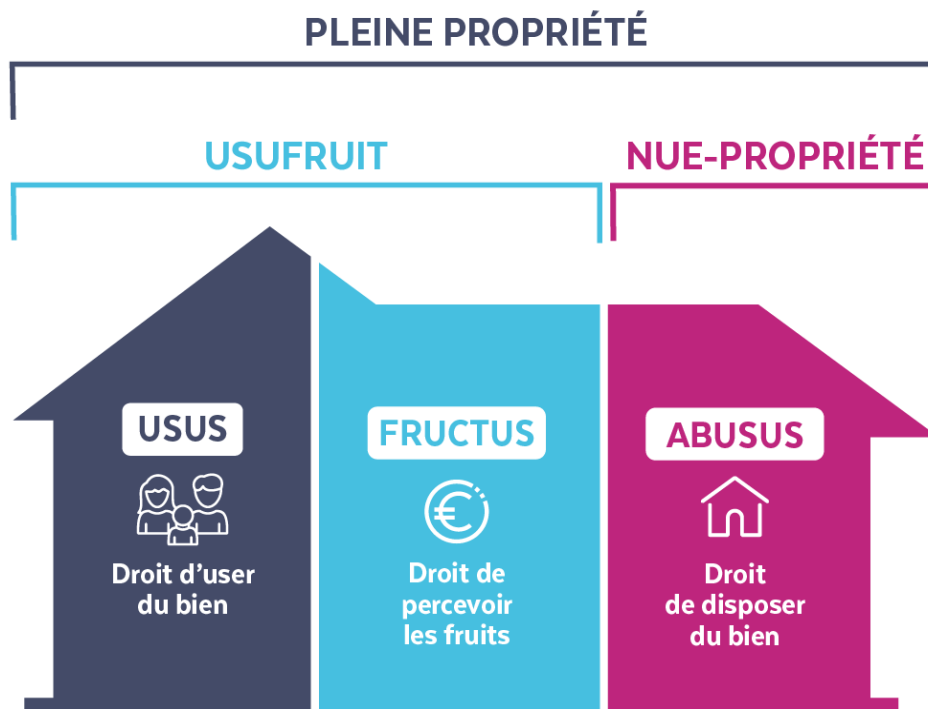
L'acquisition en nue-propriété présente également un intérêt fiscal non négligeable. Dans un premier temps, l'acheteur n'alourdit pas sa fiscalité car il ne perçoit aucun revenu foncier de son investissement. De plus, seul l'usufruitier est redevable de l'IFI. Enfin, lors de la revente, la plus-value est calculée sur la valeur initiale du bien en pleine propriété, ce qui réduit de manière très substantielle la base imposable.

Répartition des droits sur le bien et des charges suivant le statut juridique

	Plein propriétaire	Nu-propriétaire	Usufruitier
Possibilité d'occuper le bien et de le louer (<i>usus et fructus</i>)	Oui	Non	Oui
Détention du bien (<i>abusus</i>)	Oui	Oui	Non
IFI	Oui	Non	Oui
Dépenses courantes et d'amélioration	Oui	Non	Oui
Grosses réparations affectant le bâti (art 606)	Oui	Oui	Non
Taxe foncière	Oui	Non	Oui

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



© Viagimmo

À propos de VIAGIMMO

Viagimmo, 1^{er} Réseau de franchise spécialisé viager, accompagne les professionnels souhaitant se spécialiser dans la transaction viagère, la vente à terme et la nue-propriété. Sa fondatrice, Sophie Richard, juriste spécialiste en Droit Immobilier, crée sa 1^{ère} agence immobilière en 2012 aux Sables-d'Olonne puis choisit de se spécialiser 100% viager en 2015. Viagimmo dispose d'un centre de formation certifié Qualiopi et preste des services de gestion viagère.

Depuis 2024, Viagimmo est fièrement devenue une Société à Mission, affirmant son engagement envers des pratiques responsables et durables. En constante progression en France, le viager s'impose comme un dispositif de vente immobilière attractif, répondant aux besoins des seniors souhaitant augmenter leurs revenus tout en restant, ou non, dans leur domicile. Il séduit également les investisseurs à la recherche d'un placement immobilier (viager occupé) ou ceux souhaitant acquérir leur résidence principale à moindre coût (viager libre).

En complément, Viagimmo propose des transactions en vente à terme, une alternative innovante à la vente traditionnelle. Ce dispositif s'adresse notamment aux vendeurs trop jeunes pour opter pour le viager, leur permettant de percevoir une mensualité indexée et non imposable, venant compléter leurs revenus habituels.

Site Internet : <http://www.viagimmo.fr/>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>