

Couplage SCPI et nue-propriété à crédit : Euclide propose son expérience aux CGPI



Acheter des parts de SCPI tout en achetant également une nue-propriété à crédit, ce n'est pas donné à tout le monde. Les particuliers doivent nécessairement se faire assister par leur CGPI afin de valider leur projet. En effet, les risques ne manquent pas.

Calcul Crédit
Comparatif Crédit
Crédit
Crédit Scpi
SCPI

En marge des prochaines assises de la pierre-papier qui se tiendront le lundi 26 juin prochain sur Paris, une journée de présentation et de colloques réservée aux professionnels du patrimoine, **Euclide** confirme sa position dans le financement de parts de SCPI, couplées notamment à l'acquisition en nue-propriété par ailleurs, cheval de bataille de ce courtier en crédits.

La valeur ajoutée d'Euclide : coupler SCPI et nue-propriété à crédit
La pleine propriété est composée de l'usufruit (droit d'usage et de jouissance, perception des revenus pour du locatif) et de la nue-propriété (droit de disposition). La nue-propriété économique représente un outil



[Visualiser l'article](#)

patrimonial très en vogue au sein des CGPI : en plus de sortir de l'assiette de l'ISF, elle permet d'obtenir une rentabilité annuelle. En effet, la nue-propiété vaut à peu près 60 % de la valeur de la pleine propriété avec une durée de démembrement entre 15 et 18 ans.

Ainsi, la pleine propriété est démembreée pendant une durée de 15 ans, pendant laquelle l'investisseur achète la nue-propiété et un bailleur social l'usufruit. A échéance des 15 ans, la nue-propiété récupère l'usufruit pour reformer la pleine propriété sans payer le moindre droit de mutation.

A lire aussi : Quelles SCPI choisir ?

Ainsi, pour un bien immobilier de 100 000 €, l'investisseur achètera la nue-propiété évaluée à 60 000 € (60 %). Il sera propriétaire de cette nue-propiété pendant 15 ans et récupèrera à terme la pleine propriété du bien, soit 100 000 € (hors prise en compte d'une éventuelle plus-value).

L'acquisition à crédit (amortissable ou in fine) de cette nue-propiété permet de l'acquérir pour environ 60 % de la valeur de la pleine propriété (comme prévu initialement).

La valeur ajoutée d'Euclide consiste à coupler à cette acquisition de nue-propiété, une acquisition de SCPI en pleine propriété financée en in fine.

SCPI de rendement en pleine propriété d'un côté, nue-propiété sur un bien physique de l'autre, le tout financer via le crédit

Un savant dosage des montants et des paramètres de l'opération peut permettre d'acquérir au bout de 20 ans le bien à moins de 10 % de sa valeur en pleine propriété !

Cet exemple présente deux usages différents du crédit : le premier sert à rembourser le bien, le second à porter les SCPI pour bénéficier du levier.

A lire aussi : Corum XL : la nouvelle SCPI pour investir dans l'immobilier en dehors de la zone Euro

Le CGPI aura ainsi répondu aux objectifs de son client avec une solution de financement adaptée lui permettant in fine d'accroître plus vite et plus sûrement son patrimoine.

En somme, pour une bonne gestion patrimoniale globale, il est nécessaire de tenir compte de la « gestion globale de la dette ».

Un investissement réservé aux investisseurs avertis, ayant une surface financière suffisamment importante pour supporter le remboursement du crédit en direct, sans pour autant bénéficier de revenus complémentaires.

Attention, comme tout placement dans l'immobilier, **les SCPI sont des placements à risques de perte de capital.**

Risque de perte en capital : le prix des parts de SCPI peut varier à la hausse, comme à la baisse. La valorisation des parts de SCPI dépend des conditions du marché de l'immobilier, sans tenir compte de la qualité intrinsèque des biens détenus.

www.francetransactions.com

Pays : France

Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

Risque de rendement : aucun rendement n'est garanti. Une SCPI peut ne pas servir le moindre rendement. Les performances passées ne préjugent strictement en rien des performances à venir.

Risque d'illiquidité : En achetant des parts de SCPI en direct, vous n'êtes pas certain de pouvoir les revendre. Les cessions peuvent être organisées par le gestionnaire, mais restent de gré à gré. En cas de retournement du marché de l'immobilier, vous ne pourrez probablement pas revendre vos parts (hormis investissement via un contrat d'assurance-vie, l'assureur prenant à sa charge ce risque d'illiquidité).

Risque de crédit : le financement de parts de SCPI à crédit représente une prise de risque importante, fortement déconseillée aux investisseurs n'ayant pas le capital nécessaire pour solder le crédit à tout moment. Une question, un commentaire?

Réagir à cet article Couplage SCPI et nue-propriété : Publiez un commentaire ou posez votre question...