



ETSA PATRIMOINE

Nue-Propriété : L'essentiel





Qui sommes - nous ?

Un cabinet de conseil en Gestion Privée et Gestion de Fortune

Fondé par Jonathan Rosen, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine spécialisé dans l'accompagnement personnalisé de ses clients. Nous concevons des stratégies sur mesure en intégrant l'ensemble des dimensions patrimoniales : investissements financiers et immobiliers, ingénierie patrimoniale, maîtrise de la fiscalité, préparation de la retraite et transmission.

Une approche globale et un accompagnement dans la durée

Notre démarche repose sur une analyse approfondie de votre situation patrimoniale, la définition claire de vos objectifs et la mise en place de solutions adaptées. Nous assurons un suivi régulier afin de garantir la cohérence, la pérennité et l'évolution de votre patrimoine dans le temps.

Nous nous appuyons sur un réseau de partenaires reconnus, banques, assureurs, experts-comptables, avocats et notaires, pour vous proposer des stratégies fiables et adaptées à vos enjeux.



Objectifs patrimoniaux du démembrement temporaire de propriété



ETSA PATRIMOINE

➤ Acquérir un bien immobilier à prix décoté

La nue propriété consiste à acheter un bien en dissociant la propriété des murs de l'usufruit, permettant ainsi un prix d'acquisition réduit par rapport au plein-propriétaire.

➤ Construire un patrimoine sans gestion locative

L'usufruitier perçoit les revenus et prend en charge la gestion courante ; l'investisseur en nue-propriété n'a aucune contrainte de gestion locative ni de charges d'exploitation.

➤ Préparer sa transmission ou sa retraite

À l'issue de la période d'usufruit, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire, ce qui facilite la transmission ou la constitution d'un patrimoine immobilier sans fiscalité additionnelle au terme.

➤ Optimiser sa fiscalité

L'investissement en nue-propriété peut réduire l'impact fiscal immédiat (absence de revenus fonciers) et optimiser la transmission du patrimoine immobilier.

À qui s'adresse la nue-propriété ?

➤ Investisseurs recherchant une stratégie sans gestion

➤ Contribuables n'ayant pas besoin de revenus à court terme

➤ Investisseurs patrimoniaux long terme

La nue-propriété peut être pertinente pour les personnes physiques comme pour les personnes morales, selon les montages juridiques et les objectifs patrimoniaux retenus.

Ticket d'entrée

150 000€



ETSA PATRIMOINE

Descriptif de la nue propriété

La **nue propriété** est un mécanisme juridique consistant à dissocier la propriété d'un bien immobilier en deux éléments distincts :

- La **nue propriété**, détenue par l'investisseur ;
- L'**usufruit**, détenu par une autre partie (bailleur institutionnel), qui perçoit les revenus et utilise le bien pendant une période déterminée.

Pendant la durée de l'usufruit, le nu-propriétaire ne perçoit pas de revenus locatifs ; en contrepartie, il acquiert le bien à **un prix réduit** correspondant à la valeur réelle diminuée de l'usufruit (selon un barème fiscal).

À l'issue de la période d'usufruit (souvent de 15 à 20 ans), **la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire**, sans formalité supplémentaire ni coût fiscal, consolidant ainsi son patrimoine immobilier.

À l'extinction de l'usufruit, l'investisseur peut :

- **Habiter** le bien immobilier afin d'en profiter à la **retraite** ;
- Mettre en location pour se générer un **complément de revenus**;
- Vendre afin de récupérer un **capital**.

Chez Etsa Patrimoine, nous intégrons l'investissement en nue propriété dans une analyse patrimoniale globale, pour aligner ce mécanisme avec votre horizon, votre fiscalité et vos objectifs de transmission ou de rendement.

Nos partenaires :

Adequity

Apax
PARTNERS

Altaroc



 **Rothschild & Co**
Asset Management

MIMCO



TIKEHAU
CAPITAL

LAZARD

utmost
INTERNATIONAL
J.P.Morgan

 **SURAVENIR**
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA

equitim.

Le cabinet est référencé par :

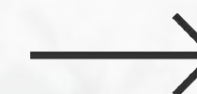
 **DÉCIDEURS**
MAGAZINE

 Club Patrimoine

GESTION de FORTUNE
LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE

BFM
BUSINESS

L'AGEFI





ETSA PATRIMOINE

Des solutions **concrètes** pour faire
fructifier votre patrimoine

Échanger avec un conseiller

