

FICHE PRODUIT CONSTITUER UN PATRIMOINE

Se constituer un patrimoine par le biais de l'immobilier est une bonne stratégie, et reste à ce jour l'opération la plus accessible, sa réalisation étant permise via l'endettement. Il suffit ainsi d'avoir une certaine capacité à supporter des échéances d'emprunt pour envisager un tel investissement.

L'immobilier

Cependant, il est important de rester prudent, pour ne pas acheter n'importe où, n'importe quand et à n'importe quel prix. Nos conseillers seront présents pour vous accompagner dans votre projet.

Il existe une multitude d'opportunités différentes vous permettant d'investir dans l'immobilier, comme l'investissement dans sa résidence principale, l'investissement locatif, l'investissement mutualisé, l'investissement dans l'immobilier commercial ou encore l'investissement permettant des économies d'impôt.

L'investissement dans sa résidence principale

Investir dans sa résidence principale permet d'en disposer librement et ainsi de l'aménager selon ses envies, tout en commençant à se constituer un patrimoine. De plus, dans les villes où les loyers sont élevés, le montant des mensualités est souvent moindre que le montant des loyers.

Cependant, pour être rentable, il faut investir sur le long terme. En effet, vos mensualités intègrent une majorité d'intérêts (droits de mutation, frais liés au prêt et à la garantie du prêt, ...) dans le premier tiers du crédit. En général, on estime que les 5 premières années de remboursement du prêt permettront de rembourser ces frais. Si vous revendez votre bien trop rapidement, vous risquez de ne pas bénéficier de plus-value, il est même possible que le montant récupéré lors de cette revente soit inférieur au solde du prêt à devoir.

L'investissement dans l'immobilier locatif à destination de résidence principale

Dans le cadre d'un investissement locatif, nous vous conseillons dans un premier temps, de vous renseigner sur la demande locative du secteur dans lequel vous souhaitez investir. Cela vous permettra de déterminer s'il est préférable d'investir dans une grande ou une petite surface. Vous avez la possibilité d'investir dans un logement neuf ou ancien.

Investir dans l'immobilier locatif, c'est également choisir entre une location vide ou équipée. Là encore, nos conseillers sauront vous accompagner dans ce choix.

- **Louer un bien meublé** : la durée du bail est de 1 an, ou de 9 mois dans le cadre d'une location à un étudiant. Le loyer perçu sera plus important que dans le cas d'une location vide. En moyenne un logement meublé se loue entre 5 à 30% plus cher. Cependant, il est important de prévoir, dans le budget de l'achat du bien, l'ensemble des éléments mobiliers qui seront indispensables pour sa location.
De plus, dans le cas de la location d'un bien meublé, les propriétaires disposent d'une fiscalité avantageuse.
- **Louer un bien vide** : il s'agit de l'investissement immobilier le plus simple. La durée du bail de location est de 3 ou 6 ans. Le loyer perçu sera plus faible que dans le cas d'une location meublée.

Il est également possible d'acheter un bien déjà loué, et ainsi de récupérer le contrat de location.

L'investissement dans l'immobilier mutualisé

L'investissement dans l'immobilier mutualisé se concrétise par le biais d'achat de part de sociétés qui investissent dans l'immobilier. Il s'agit d'investir dans des sociétés civiles de placement immobiliers (SCPI). Ces sociétés émettent des parts sur le marché public, qui sont achetées par des particuliers souhaitant investir dans des commerces, bureaux, entrepôts, logements... Elles se chargent ensuite de trouver des locataires solvables, encaissent les loyers, puis redistribuent une quote-part du résultat à chaque détenteur de parts.

Pour le placement de vos réserves, ce type d'actif est très intéressant. En effet, la SCPI acquiert une multitude d'immeubles. Par conséquent, le risque de vacance locative est dilué entre tous les actifs. Ce type de société vous permet également d'investir dans l'immobilier, sans subir les contraintes de gestion liées à la réglementation et à la recherche de locataires.

Nos conseillers sauront vous donner plus d'informations et vous accompagner si vous souhaitez investir dans l'immobilier par le biais de SCPI.

Il existe également des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), dans lesquelles les parts s'échangeant plus facilement que dans les SCPI.

L'investissement dans l'immobilier commercial

La location à destination professionnelle ou commerciale regroupe les biens de types bureaux, locaux d'activité, commerces, etc. Elle est souvent plus rentable que la location à destination d'habitation, à condition de bien choisir son investissement, en vue du contexte concurrentiel actuel. Là encore, vous pouvez investir dans un bien neuf ou ancien.

Investir dans l'immobilier commercial, c'est également choisir entre une location vide ou équipée. La principale différence entre la location nue et la location meublée se trouve dans le fait que, dans le cas d'une location équipée, vous exercez automatiquement, aux yeux de l'administration fiscale, une activité commerciale. De ce fait, vos revenus sont imposés comme des Bénéfices Industriels et Commerciaux et vous avez la possibilité d'amortir la valeur de votre acquisition et de vos travaux linéairement sur une durée à fixer.

L'investissement dans l'immobilier permettant des économies d'impôt

Produit le plus populaire du panorama immobilier, l'investissement immobilier dans des produits de défiscalisation a le mérite attractif d'augmenter le rendement retiré par un avantage fiscal. Ces régimes particuliers sont créés par le législateur, en vue de favoriser la construction, la réhabilitation et la création de logements. Dans le cas de ces investissements, ce n'est pas la rentabilité qui est recherchée, mais la défiscalisation associée à ce type de produit.

- Le dispositif DUFLOT – PINEL :

Entrée en vigueur en Septembre 2014 et applicable jusqu'en 2021, la Loi Pinel a pour objectif de stimuler la construction de logements neufs dans des zones « tendues », c'est-à-dire où la demande locative est supérieure à l'offre. Depuis le 1^{er} janvier 2018, les zones d'éligibilité sont resserrées aux zones « très tendues », c'est-à-dire aux zones A, Abis et B1.

Ce dispositif facilite donc l'investissement des contribuables français dans l'immobilier locatif neuf ou en état futur d'achèvement.

La réduction d'impôt sur le revenu peut atteindre 21% du montant de l'investissement et est réalisable sur 12 ans. Cette réduction est de 2% par an pendant les 9 premières années et de 1% pour les 3 années restantes. Le dispositif Pinel génère jusqu'à 6 000 € de réduction d'impôt par an. En plus de cela, vous pouvez louer ce bien et par conséquent, récupérer des loyers (souvent faibles, car plafonnés pour ce type d'investissement).

- La loi CENSI-BOUVARD :

La loi Censi-Bouvard 2016 permet aux contribuables Français, qui réalisent un investissement immobilier neuf en résidence meublée et équipée, de réduire directement leurs impôts. Cette réduction correspond à un pourcentage du prix de revient de l'appartement. Cette défiscalisation peut être envisagée pour toute acquisition d'un lot de copropriété vouée à être exploitée en qualité de Résidence étudiante ; Résidence hôtelière ; Résidence pour séniors, ou encore Résidence médicalisée (EHPAD) Depuis 2017 le dispositif s'est recentré sur les établissements destinés aux personnes âgées, handicapées ou nécessitant de soins, ainsi que les résidences de services pour étudiants. Les résidences de tourisme ont été exclues du dispositif, mais ouvrent droit à une réduction d'impôt spécifique.

Le dispositif Censi-Bouvard sera prolongé jusqu'à fin 2018.

- Les Monuments Historiques :

L'investisseur vise ici les biens immobiliers classés « Monuments Historiques », en vue de sa réhabilitation, soit pour permettre l'accès au public, soit pour le mettre en location (avec une possibilité de s'en réserver la jouissance) durant au moins 15 ans. Le dispositif de défiscalisation permet de déduire de votre revenu global les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier « Monuments Historiques », ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux. Ces investissements concernent les contribuables fortement imposés, qui cherche à investir sur l'immobilier, tout en réduisant efficacement leur imposition. Si le bien est ouvert au public, sa transmission par donation ou succession pourra être totalement exonérée, à condition qu'une convention fixant les modalités d'accès au public et les conditions d'entretiens du bien soit conclue avec le ministre de la culture et le ministre des finances.

- La loi MALRAUX :

Le dispositif Malraux s'adresse aux contribuables français qui investissent dans des appartements, situés dans un périmètre sauvegardé à rénover. Les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble et ils sont obligatoirement suivis par un Architecte des Bâtiments de France. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % du montant des travaux, selon le secteur où se situe l'immeuble réhabilité. Cette réduction est toutefois limitée à 400 000 € sur 4 ans. En contrepartie, le contribuable s'engage notamment à maintenir le logement loué durant 9 années. L'investissement peut être réalisé par une personne physique en direct, ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Les souscriptions de parts de SCPI "Malraux" ouvrent également droit à une réduction d'impôt.

- La mécanique « déficit foncier » :

L'investissement en « déficit foncier » consiste à acquérir des biens immobiliers nécessitant des travaux de rénovation de grande envergure, le montant desdits travaux étant pleinement déductible des revenus encaissés par le contribuable, dans la limite de 10 700€ et sous conditions. Dans le cas où le déficit est supérieur à la déduction possible sur le revenu global et aux revenus fonciers, le surplus de déficit foncier peut être reporté pendant 10 années sur les revenus de même nature. Pour bénéficier de ce régime, il faut mettre en location nue le bien, pendant au moins 3 ans, et adopter le régime d'imposition réel sur les revenus fonciers.

Si vous n'avez pas encore investi dans l'immobilier ou si vous souhaitez investir à nouveau, n'hésitez pas à nous consulter, nous trouverons le type d'investissement le plus pertinent par rapport à votre projet.