

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Investir dans le neuf ou l'ancien pour assurer ses vieux jours, bénéficier d'avantages fiscaux, ou effectuer des placements, beaucoup y pensent...

Petit tour d'horizon des possibilités offertes par ces dispositifs :

- **Investir dans le neuf**

L'investissement dans le neuf permet de s'assurer des revenus au fil des années. Les périodes d'investissements sont de 6, 9 ou 12 ans, et se positionnent en fonction de l'âge de l'acquéreur, tout comme les durées de prêt. « A terme, les propriétaires bénéficient de revenus locatifs ou d'un patrimoine, qui peuvent être mobilisés à la retraite. Les acquéreurs, dans le cadre de la loi Pinel, bénéficient d'une réduction d'impôt de 2%, sur la base d'un montant d'investissement plafonné à 300 000 euros par an. Par ailleurs, ces placements immobiliers génèrent des revenus locatifs qui compensent en partie le coût du prêt. »

- **Investir dans l'ancien**

La loi Pinel permet également ce type d'investissement, qui reste cependant marginal et peu conseillé, notamment parce ces acquisitions sont effectuées par des particuliers, qui « doivent s'engager sur certains types de travaux répertoriés par la loi, en s'adjoignant les services d'un homme de l'Art, un architecte notamment.

Les démarches pour bénéficier des avantages fiscaux sont possibles, mais les dossiers techniques nécessitent vraiment un accompagnement spécifique. » Des sociétés positionnées sur le marché de la rénovation haut de gamme dans l'ancien proposent néanmoins ce type d'investissement patrimonial.

- **Investir dans un monument historique**

L'opération est possible, mais nécessite de rester vigilant sur plusieurs points : l'emplacement du bien, la présence d'un marché locatif possible et la qualité des travaux engagés. « Cet investissement présente l'avantage de pouvoir déduire la totalité des travaux engagés des revenus imposables. Nous observons cependant que cette opération s'adresse principalement à des investisseurs aux revenus conséquents, attirés par ce type de produits, et prêts à engager des travaux d'au moins 250 000 à 300 000 euros. Pour ceux qui ont déjà un patrimoine existant, il est possible de recourir au déficit foncier, ce qui consiste à déduire les sommes des travaux de l'ensemble des revenus fonciers existants. »

- **Investir via une SCPI**

La SCPI est une structure regroupant des investisseurs, qui s'engagent pour une durée de 12 à 15 ans. « Investir via une SCPI permet à un investisseur d'apporter des fonds adaptés à sa capacité d'investissement, et non la totalité du coût de l'acquisition. Cela reste un bon moyen de démarrer une démarche d'investissement patrimonial, de ne pas porter seul le coût des opérations à financer et d'ajuster son apport en fonction de son besoin fiscal, » précise Gabriel Rivalain. Dans ce cadre d'investissement, à la différence de l'acquisition en direct, la réduction fiscale démarre à livraison du bien, et non à l'achat. Une ou deux années peuvent donc s'écouler avant de pouvoir répercuter ses réductions sur l'imposition de l'investisseur.

- **Investir dans un viager**

Cette opération s'adresse à ceux qui cherchent un rendement. Il s'agit en l'occurrence de contribuer à aider une personne âgée à rester chez elle. L'acquéreur s'engage donc à lui verser un bouquet, soit une somme correspondant à 25% de la valeur du bien, puis, chaque mois une somme contractualisée pour que la personne dispose de ressources suffisantes pour faire face à ses besoins. « Au décès de l'occupant du logement, l'investisseur récupère le bien. Ces dispositifs s'adressent aux personnes sans héritiers, ou dont les familles n'ont pas les moyens de subvenir aux besoins de leurs anciens. Pour l'acquéreur, le rendement est effectif à la fin de l'opération. Les investissements en viager ont tendance à croître, boostés par des sociétés spécialisées. Je trouve que cela nécessite aussi de la part de l'acquéreur un engagement social fort, puisqu'il contribue à améliorer les conditions de fin de vie des vendeurs. Au final, c'est une opération qui fait le bonheur de tous. »

L'annuaire de la CNCEF vous permet de sélectionner les experts financiers les plus proches de chez vous, classés par spécialité. Profitez-en !

Trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**