

# Conseil en Investissement Immobilier



**Le fondement de tout patrimoine  
est constitué d'immobilier et d'actifs tangibles !**

**Les raisons et motivations menant à l'investissement immobilier sont nombreuses.  
Cet actif bénéficie d'un atout majeur, l'effet de levier du financement.**

Dans un cadre de pérennité compromise des régimes obligatoires et des parcours professionnels incertains, la recherche de revenus complémentaires est inéluctable. Cette nécessité de rechercher ces compléments de revenus et d'optimiser sa situation fiscale ne doit pas occulter les risques. C'est la raison pour laquelle ces investissements doivent se faire en maîtrisant l'essentiel des paramètres de sélection par l'élaboration d'un cahier des charges.

**Les possibilités d'investissement sont nombreuses !**

Quel que soit la motivation en matière d'investissement immobilier, il est impératif de garder à l'esprit que les critères de sélection sont identiques à l'acquisition de sa résidence principale. Tout comme les modalités d'acquisition, le financement et la sortie ont aussi une importance dans la décision d'investissement (vente, transformation, succession).

## **Investir en immobilier classique**

L'immobilier, est un outil de développement du patrimoine grâce au financement. L'investissement locatif est une solution efficace, qui permet de se constituer un patrimoine et des revenus supplémentaires.

*Avantage : Investir dans un actif tangible. Attention à intégrer désormais les normes environnementales et de performances énergétiques.*

## **Acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier**

Grâce à l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier, l'investisseur peut se constituer un patrimoine immobilier, en investissant un capital initial moindre et présentant un avantage fiscal. Ce type d'investissement procure des revenus différés. Par le principe d'un démembrement temporaire d'usufruit, l'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien immobilier, les loyers (usufruit) ne seront perçus qu'au terme de ce démembrement. Ce qui lui permet d'acquérir le bien avec une décote substantielle, corrélée à la durée d'investissement. Le bien est ainsi mis en gestion auprès d'un institutionnel spécialiste de la gestion locative.

*Avantage : Aucun risque locatif pendant la durée de l'investissement.*

## **Pinel & Pinel outre-mer (Jusqu'au 31 décembre 2024)**

L'investisseur s'engage à louer un logement neuf ou en VEFA, dans certaines zones géographiques, sous conditions d'engagement de durée de location (6, 9, 12 ans), de loyers et de ressources du locataire. Jusqu'en 2022, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 21 %, (taux révisés à la baisse par la dernière loi de finance).

Dans le cadre Pinel outre-mer, les taux sont plus attractifs, le risque étant plus important. Jusqu'au 31/12/2024, l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt sur le revenu allant jusqu'à 32 % du coût de l'investissement sur 12 ans.

*Avantage : Acquérir un bien neuf respectant les dernières normes de construction offrant une réduction d'impôt diminuant le coût d'acquisition.*

## ✿ Dispositif Malraux

Dispositif en faveur d'une restauration et préservation du patrimoine immobilier situé dans des sites patrimoniaux remarquables (opérations situées en zones PSMV, PVAP, quartier déclassé ou immeuble déclaré d'utilité publique). L'investisseur ayant procédé à la restauration complète d'un immeuble bénéficie d'un encouragement fiscal, de réduction d'impôt, sous conditions de durée de location et d'une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

*Avantage : Contribuer à la sauvegarde du patrimoine tout en bénéficiant d'une réduction d'impôts, limitant les risques engagés.*

## ✿ SCPI (pierre papier) : Société Civile de Placement Immobilier

Organisme de placement collectif, la SCPI, dite communément « pierre papier », a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Ce type d'investissement s'entend le plus souvent à long terme, car les parts sont acquises à l'aide de l'effet de levier de l'emprunt, les loyers perçus contribuant au remboursement.

3 grands types de SCPI qui répondent à des objectifs d'investissement différents :

- SCPI de rendement : perception de revenus réguliers
- SCPI fiscales : avantages fiscaux (amortissements, réductions d'impôt)
- SCPI de capitalisation : investissement de long terme offrant une valorisation du patrimoine immobilier

*Avantage : La SCPI offre 2 atouts majeurs, la mutualisation des risques et un montant d'investissement mesuré.*

## ✿ Location en meublé : non professionnelle (LMNP) / meublé professionnelle (LMP)

L'investissement immobilier loueur meublé génère des revenus imposés dans la catégorie BIC permettant de limiter le résultat comptable grâce à l'amortissement du bien. Il se distingue du bien loué nu, qui procure des revenus fonciers.

Louer meublé consiste à louer un bien entièrement équipé. Il existe 2 statuts, LMNP, LMP qui se distinguent et qui procurent des avantages et des contraintes plus ou moins importants. Suivant le statut, le traitement fiscal de la plus-value sera traité différemment.

*Avantages : Les baux de location, moins contraignants, sont de plus courte durée. Ces statuts limitent le frottement fiscal.*

## ✿ AUTRES : SCI, SARL Familiale, Denormandie, Monument historique, Censi- Bouvard, Jego ...

## ✿ Nos principaux partenaires :

