

Quelles sont les solutions pour investir en immobilier en 2023 ?

Veuillez cliquer ici pour plus d'informations:

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier>

Vous avez envie de vous constituer un patrimoine immobilier ?

Nous allons vous présenter ici toutes les meilleures solutions pour investir dans la pierre.

Investir en immobilier vous permet de vous constituer un patrimoine, mais aussi d'obtenir des revenus complémentaires et tout ça en profitant de l'effet de levier du crédit.

Toutes ces solutions sont intéressantes et certaines seront plus adaptées à votre situation et vos objectifs .

Investir en immobilier locatif :

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine immobilier tout en obtenant des revenus complémentaires ?

Investir dans l'immobilier locatif est surement une bonne solution pour vous.

C'est un investissement à long terme que vous pouvez réaliser sans apport tout en utilisant l'effet de levier du crédit.

Différentes solutions s'offrent à vous pour réaliser votre investissement locatif.

Vous pouvez faire le choix de :

- Louer votre bien nu
- Louer votre bien en meublée
- Louer votre bien en déléguant la gestion

Il n'y a pas de mauvaises solutions, nous allons voir ensemble leurs avantages :

Veuillez cliquer ici pour plus d'informations: <https://gestiondepatrimoine.com/immobilier>

Investir en location nue

La location nue c'est louer uniquement votre bien, sans meuble, ni service.

C'est la manière la plus classique d'investir en immobilier.

Le lieu étant un critère important, il convient de trouver un bien neuf ou ancien (appartement ou maison) dans la ville de votre choix.

Dans la mesure du possible, privilégiez des villes dont vous connaissez le marché locatif.

Cet investissement pourra être fait en cash ou à crédit.

Vous mettez votre bien en location et vous percevez des loyers tous les mois.

Cette solution vous permet d'envisager un rendement élevé et d'avoir une chance de réaliser une plus-value lors de la revente de votre bien.

Pour résumer, la location nue peut-être rentable mais va vous demander beaucoup de temps de gestion.

Cependant, les loyers perçus sont imposés au régime des revenus fonciers.

Cette fiscalité est la plus lourde en matière d'impôt sur le loyer.

Par exemple, elle peut représenter rapidement plus de 50 % des revenus perçus.

Afin de diminuer cette pression fiscale, vous pouvez déduire de vos revenus différentes charges :

- intérêts d'emprunts
- cotisation d'assurance (y compris celle sur les loyers impayés)
- taxe foncière
- frais d'agence
- travaux

Investir en location meublée

La location meublée est, comme son nom l'indique, la mise à disposition dans le logement, de meuble en quantité et en qualité suffisante au regard de la vie actuelle.

Cette solution présente plusieurs avantages qui sont non négligeables.

Tout d'abord il faut savoir que les loyers d'un meublé sont plus attractifs qu'une location nue, au regard du service que vous rendez au locataire avec un bail spécifique.

Il existe plusieurs types de location meublée, comme la location à titre de résidence principale ou la location saisonnière.

Elles présentent chacune des spécificités.

La fiscalité propre à la location meublée est l'avantage principal de ce dispositif.

Contrairement au régime des revenus fonciers, les loyers perçus en location meublée sont imposés au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), vous permettant d'amortir le bien.

Ce choix vous permet ainsi d'optimiser vos revenus, en limitant la charge de l'impôt de façon importante.

Ce type d'achat, vous permet de rentabiliser vos investissements dans un objectif de percevoir des revenus réguliers.

À noter : Le secteur est primordial pour votre location meublée. Il faut bien choisir son marché immobilier afin que celui-ci soit adapté à la demande.

Investir en location meublée gérée

La location meublée gérée est particulièrement adaptée si vous souhaitez acheter un bien immobilier, sans y consacrer de temps et sans soucis de gestion.

Il s'agit d'acquérir un bien dans une résidence de services à des fins de : location de vacances, location à des étudiants, résidences seniors, ...

Les résidences peuvent être très diverses.

Le promoteur peut donc vous proposer un bien à l'achat à construire ou déjà loué.

Vous allez donc conclure un bail avec le gestionnaire de la résidence.

L'ensemble de la gestion sera donc délégué et le contrat avec le gestionnaire garantit l'ensemble de la relation avec vous.

Un bail sera donc établi entre vous (le bailleur) et le gestionnaire.

Le contrat définira comment le gestionnaire devra gérer la résidence et plus particulièrement votre logement.

Ce contrat réglera les questions de durée du bail, d'augmentation annuelle des loyers, des frais qui peuvent être ou non à votre charge, le paiement des impôts locaux mais aussi du renouvellement périodique du mobilier.

Il convient comme tout investissement de consacrer du temps dans la sélection de la résidence et dans l'analyse du bail commercial.

Nous pouvons vous accompagner dans cette démarche.

Concernant les impôts, la location meublée gérée dispose des mêmes avantages que la location meublée classique avec l'amortissement du bien et des meubles.

Investir dans l'immobilier indirect :

L'immobilier dit de la "pierre-papier" correspond à l'avantage de la tranquillité et de l'accessibilité puisque vous ne gérez pas vous-même votre bien et que ce type d'investissement correspond à toutes les bourses.

société civile de placement immobilier - SCPI
Crowdfunding immobilier

Veuillez cliquer ici pour plus d'informations:

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier>

SCPI

La promesse : investissez en immobilier dans des dizaines de villes dès 100 €.

Accessible à tous les investisseurs et quelle que soit votre situation, la SCPI est un véritable outil de diversification avec un prix d'entrée accessible.

Comme tous types de placements, il est important de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier.

Les SCPI permettent une vraie diversification en faisant l'acquisition de divers immeubles destinés à de la location professionnelle, de service ou de tourisme.

Les avantages de souscrire à des parts de SCPI sont d'éviter certaines déconvenues et de réduire le risque de vacance locative.

La société civile de placement immobilier (SCPI) investit dans des immeubles destinés à la location.

La mutualisation des investissements permet d'augmenter le nombre de locataires et les différentes surfaces immobilières permettant de mutualiser vos risques.

Néanmoins, les parts de SCPI peuvent offrir une rentabilité moins importante que la location meublée classique mais vous n'avez aucun souci de gestion.

Avec les SCPI faites le choix de la tranquillité.

Besoin de diminuer votre imposition ? Certains dispositifs de défiscalisation tels que le Pinel, Malraux ou déficit foncier sont accessibles au travers de parts de SCPI spécialisées.

Vous souhaitez investir en immobilier au travers d'un placement financier ?

Comprise dans certains contrats d'assurance-vie, la SCPI peut être également un véritable produit d'épargne.

Dans cette configuration, c'est un placement immobilier intéressant pour diversifier votre patrimoine financier.

Crowdfunding immobilier

Vous avez sûrement entendu parler du crowdfunding.

Ce mécanisme s'inscrit dans les nouveaux financements innovants depuis quelques années.

En immobilier, il s'agit pour vous de prendre part au financement participatif d'un ensemble de biens par l'intermédiaire d'une plateforme 100% digitalisée.

Le crowdfunding immobilier est un investissement immobilier nouvelle génération qui met en relation les porteurs de projets ayant besoin de financements et les investisseurs via un appel d'offres.

Les porteurs de projets sont généralement des promoteurs immobiliers et font financer une partie de leur programme par des investisseurs extérieurs.

Cela leur permet de contrôler les différentes étapes d'une opération immobilière et de se réserver une capacité d'emprunt bancaire ultérieure.

Les sommes que vous allez investir sont prêtées durant des durées relativement courtes (entre 6 et 24 mois).

En contrepartie, un remboursement de votre capital est normalement prévu à date fixe.

Cet investissement peut vous générer un fort bénéfice (entre 8% et 12%) mais comporte néanmoins des risques non négligeables.

Ils peuvent être financiers, lorsque la forme juridique d'une société implique nécessairement des risques liés au marché (risque de perte du capital ou même davantage...).

Votre capital n'est donc pas garanti.

Les risques peuvent aussi être opérationnels :

- retards dans la construction,
- malfaçons
- bien surévalué

Ce sont autant d'éléments qui peuvent affecter la rentabilité de votre projet d'investissement.

Nous vous conseillons d'allouer qu'une petite partie de vos économies dont vous n'avez pas besoin à court et moyen terme.

Investir dans l'immobilier tout en défiscalisant :

Vous souhaitez investir dans l'immobilier pour défiscaliser ?

C'est une solution généralement intéressante pour se constituer ou développer son patrimoine tout en réduisant ses impôts.

De nombreuses solutions de défiscalisation immobilière existent telles que le Pinel, le Denormandie ou encore le Censi-Bouvard.

Attention, l'argument n°1 est certes la réduction de vos impôts mais il ne faut pas oublier de faire attention à la qualité et l'emplacement du bien.

Par ailleurs, les réductions ou crédits étant souvent soumis à un engagement de location, l'investisseur verra son avantage fiscal remis en cause si ce n'est pas le cas.

- La location meublée : LMNP
- La location meublée : Censi-Bouvard
- La loi Malraux
- Le dispositif Pinel

Veuillez cliquer ici pour plus d'informations:

<https://gestiondepatriimoine.com/immobilier>

La location meublée : LMNP

La location meublée n'est pas à proprement parlé un mécanisme de réduction ou de crédit d'impôt.

Il nous semble cependant pertinent de l'intégrer dans cette catégorie tant la fiscalité sur les revenus issus de la location meublée peut être avantageuse contrairement aux revenus fonciers.

Imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux, et non comme des revenus fonciers, les revenus de locations meublées imposables peuvent être réduits par de nombreuses charges et notamment l'amortissement des biens et équipements.

Avec la location meublée non professionnelle (LMNP), la fiscalité peut donc être très avantageuse et un déficit peut même être dégagé.

C'est un investissement immobilier particulièrement répandu.

Toutefois, pour bénéficier de ce statut il ne faut pas excéder le montant de 23 000 euros de recettes annuelles et qu'elles ne représentent pas plus de la moitié de vos autres revenus.

Auquel cas vous relèverez du statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

La location meublée : Censi-Bouvard

Les biens locatifs ont également leurs dispositifs fiscaux avec le Censi-Bouvard.

Moins connu que d'autres mécanismes, il reste cependant efficace et prévu pour la location meublée.

En échange de cet investissement une réduction fiscale au taux de 11%, vous est octroyée.

Basé sur le montant de l'investissement, il s'agit d'acquérir un bien à destination :

- de la location meublée de tourisme,
- des étudiants,
- de services pour des personnes âgées, handicapées ou de soins

La loi Malraux

Amoureux du patrimoine français et des "vieilles pierres", vous souhaitez devenir propriétaire d'un lieu d'exception dans un quartier au patrimoine remarquable ?

Le dispositif Malraux est peut-être la solution.

Il vous permet une défiscalisation tout en contribuant à la sauvegarde du patrimoine historique en France.

Ce type d'investissement est adapté si vous êtes fortement imposé.

Avec le dispositif Malraux vous bénéficiez d'un avantage fiscal en rénovant des immeubles anciens.

Votre avantage : déduire vos dépenses de restauration de votre impôt sur le revenu jusqu'à 30% du montant des travaux.

Inconvénient : pendant 9 ans, ce bien doit être envisagé à titre locatif.

Ce placement immobilier offre une importante réduction d'impôts.

Afin de mener votre projet à bien et selon les perspectives de travaux à réaliser, nous vous conseillons de confier la gestion du chantier à des professionnels spécialisés dans les bâtiments anciens.

Pour être davantage encadré, certains promoteurs spécialisés dans le domaine proposent par ailleurs des programmes très intéressants dans de grandes métropoles telles que Paris, Toulouse ou Bordeaux.

Le dispositif Pinel

Bénéficiez grâce au dispositif Pinel d'une réduction d'impôt allant de 12 à 21% maximum du montant de votre investissement.

Pour cela, cette loi prévoit l'acquisition de logement neuf et un engagement de location entre 6 et 12 ans.

Durée qui impactera le montant de votre réduction.

D'autres conditions sont à connaître pour éviter d'avoir votre avantage fiscal remis en cause :

- Enveloppe maximale de 300 000 € ou surface n'excédant pas 5 500 € par m²

- Zones géographiques éligibles précises

- Normes de construction à respecter

- Ressources du locataire plafonnées

- Loyer plafonné par zone

- ...

Créer une SCI pour son patrimoine immobilier :

C'est un statut à la mode, il faut le dire.

Créer une SCI pour y loger son patrimoine immobilier permet d'édicter des règles :

- de gestion

- de fiscalité

- d'optimisation de la transmission

Il serait dommage de passer à côté.

L'achat en nue-propriété

Avez-vous déjà pensé à acheter un bien pour 60 % de sa valeur ?

Avec l'achat en nue-propriété, c'est possible car vous achetez un bien dont le prix de vente est décoté.

C'est ce qu'on appelle le démembrement de propriété.

Les droits sur le bien et le prix de vente sont répartis entre un usufruitier et un nu-propriétaire (vous).

Pendant la durée du démembrement, prévue à l'avance, l'usufruitier conserve la jouissance et les revenus de ce bien.

En tant que nu-propriétaire, vous aurez la pleine propriété de cet actif immobilier à l'issue de cette période.

Vous pouvez faire le choix à l'extinction de l'usufruit, de vendre ou de conserver le bien pour votre usage.

- une décote importante sur le prix de vente (entre 30 et 50 % du prix du marché)

- la non-imposition du bien à l'IFI pendant la durée du démembrement

Acheter sa résidence principale

L'achat de la résidence principale est souvent le premier investissement que vous souhaitez effectuer.

D'ailleurs, la plupart des banques considèrent que c'est le premier investissement immobilier à réaliser et refusent régulièrement les achats locatifs si vous ne possédez pas de bien immobilier.

Une certaine largesse est cependant attribuée si vous êtes dans des régions dont le prix d'achat est très élevé : comme à Paris par exemple.

Comme tout type d'investissement immobilier, cet achat est régulièrement financé à crédit.

Différents types d'aide au crédit sont par exemple possibles pour favoriser l'accès à la propriété individuelle et vous aider à acquérir votre premier bien.

Vous pouvez néanmoins avoir besoin de conseils juridiques adaptés à votre situation.

En effet, se retrouver dans une vaste offre de crédit ou d'assurances liées aux crédits peut se révéler particulièrement fastidieux.

Bénéficier de l'expérience d'un professionnel peut vous ôter une charge.

Contrairement aux nombreuses croyances populaires, l'achat de la résidence principale n'est pas une obligation.

Il faut prendre de la hauteur car il est possible dans certaines situations que rester locataire soit plus intéressant que d'être propriétaire de sa résidence principale.

Si tel est votre cas, vous avez peut-être un intérêt à réaliser d'autres types d'investissements immobiliers avant l'achat de votre résidence principale ou en parallèle de celle-ci grâce à l'effet de levier fiscal.

ex : pour dégager des revenus complémentaires ou défiscaliser si vos revenus sont déjà importants.