



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

## Questions fréquentes sur la gestion de patrimoine

- 1 Est-ce intéressant d'acheter en viager ?
- 2 Acheter un logement neuf pour le louer à mon frère ?
- 3 Peut-on s'occuper seul de la location d'un bien immobilier ?
- 4 Acheter un bien pour payer moins d'impôts ?
- 5 Les avantages d'une aide professionnelle.
- 6 Il y a-t-il un délai de réflexion ?
- 7 Puis-je renoncer à mon achat ?
- 8 Comment me protéger financièrement ?
- 9 Peut-on tout gérer soi-même ?
- 10 Faut-il prévoir un investissement personnel ?
- 11 Que se passe-t-il en cas de changement de situation ?
- 12 Questions / Réponses.

### 1 - Est-ce intéressant d'acheter en viager ?

**Est-ce intéressant d'acheter en viager ?**

Il faut savoir qu'en achetant en viager, vous n'êtes pas assuré de faire une bonne opération financière. En effet, au moment de la signature de l'acte de vente vous ne connaissez pas le montant final du produit puisque la durée des versements est liée à la durée de vie du vendeur. Le risque étant de payer votre bien immobilier beaucoup plus cher que sa valeur d'achat.

Il faut aussi savoir que le montant de la rente varie en fonction de l'indice du coût de la construction mais aussi de l'indice des prix à la consommation. Pour finir, le vendeur, dans l'éventualité d'un placement en maison de retraite, peut demander que le contrat comporte une grille de majoration.

### 2 - Acheter un logement neuf pour le louer à mon frère ?

**Je voudrais acheter un logement neuf et le louer à mon frère, puis-je profiter d'une défiscalisation ?**

La loi Robien « recentré » vous autorise à louer votre bien immobilier à l'un de vos ascendants ou descendants. Pour ce faire, il faut que votre locataire ne fasse pas partie de votre foyer fiscal et que le montant du loyer soit juste (ni trop élevé, ni trop faible). Enfin, la location est impossible dans le cadre de la loi Borloo, puisqu'il n'est pas permis de louer son logement neuf à l'un de ses ascendants ou descendants.

### 3 - Peut-on s'occuper seul de la location d'un bien immobilier ?

**J'envisage de m'occuper seul(e) de la location de mon bien immobilier, est-ce possible ?**

➤ Oui, vous pouvez tout-à-fait gérer votre projet seul, mais en avez-vous le temps et les moyens ?

**Voici les points que vous devrez maîtriser pour passer les obstacles de ce type d'investissement :**

- Connaître toutes les règles fiscales, lois et dispositifs concernant les investissements dans le secteur de l'immobilier locatif.
- Connaître l'ensemble de vos besoins financiers.
- Trouver géographiquement, les biens correspondants à vos attentes tout en vous faisant bénéficier d'une bonne plus-value.
- Faire votre choix parmi les biens qui vous intéressent et en fonction du prix d'achat, des conditions de location et de revente mais aussi de la qualité du produit.
- Faire les démarches d'achat auprès du promoteur et du constructeur.
- Trouver votre crédit aux meilleures conditions de financement.
- Trouver un notaire pour la rédaction et la signature de l'acte de vente.
- Maîtriser tous les points de l'avancement de votre projet ainsi que les relations entre tous les participants.
- Trouver l'administrateur de biens qui s'occupera en toute confiance de la gestion de votre acquisition.
- Trouver l'assurance qui vous protégera au mieux des risques liés à votre bien ainsi qu'aux indécidations des locataires.
- Etc.

➤ C'est donc un véritable parcours du combattant que vous devrez affronter si vous choisissez de vous occuper seul de votre investissement.

## 4 - Acheter un bien pour payer moins d'impôts ?

**L'achat d'un bien me permettra-t-il de payer moins d'impôts ?**

Vous pouvez réduire le montant de vos impôts en bénéficiant de l'un des dispositifs de défiscalisation correspondant à votre projet. Il vous faudra toutefois répondre à toutes les conditions requises.

Le dispositif Robien est l'une des solutions les plus intéressantes pour tout particulier souhaitant investir dans l'immobilier. Ce type d'investissement est valable même si vous ne payez que très peu d'impôts. De plus, une fois votre crédit remboursé, votre bien immobilier fera partie de votre patrimoine, vous assurant ainsi une sécurité financière.

## 5 - Les avantages d'une aide professionnelle.

**Demander l'aide d'un professionnel : quels en sont les avantages ?**

Investir dans le secteur de l'immobilier locatif est un projet très important qui nécessite de mettre un maximum de chances de son côté.

**Faire appel aux services d'un bon professionnel en fait partie. Le rôle de votre conseiller sera de :**

- Vous aider à faire le choix qui vous correspond le mieux en ce qui concerne la fiscalité et le financement de votre projet.
- Vous aider dans le choix du bien immobilier avec potentiellement un maximum de plus-value.
- Mettre en place toutes les options financières possibles pour votre projet.
- Vous conseiller en fonction de la spécificité de votre projet.

Nos conseillers sont tous spécialisés dans la gestion de patrimoine et les investissements immobiliers, vous permettant ainsi de trouver et mettre en place le projet immobilier qui vous ressemble.

## 6 - Il y a-t-il un délai de réflexion ?

**Il y a-t-il un délai de réflexion ?**

Si votre projet nécessite un crédit immobilier, vous disposerez de 10 jours pour donner votre accord à compter du jour de réception de la proposition de prêt. Il vous sera impossible de valider l'offre de prêt avant la fin de ce délai (si vous recevez votre offre de prêt le 2 janvier vous devrez attendre le 13 janvier pour la valider).

## 7 - Puis-je renoncer à mon achat ?

**Puis-je renoncer à mon achat ?**

Afin de vous protéger en tant que consommateur et vous permettre de connaître tous les points de votre projet, vous disposez d'un délai légal de rétractation de 7 jours à compter de la date de la signature du contrat de vente ou du contrat de réservation du bien pour vous rétracter. Cela ne vous coûtera que le prix du courrier recommandé avec accusé de réception annulant votre achat ou réservation.

## 8 - Comment me protéger financièrement ?

### Comment me protéger financièrement ?

Afin de vous protéger, nos prestations comprennent toujours des garanties mises en place par de sérieuses compagnies d'assurance.

#### **Vous serez donc protégé pour les points suivants :**

- Protection Carence locative : vous indemnise de la remise des clés par le notaire jusqu'à l'entrée dans les murs de votre premier locataire.
- Protection Vacance locative : vous indemnise entre deux locations.
- Protection impayés : vous indemnise lorsque votre locataire refuse de payer ses loyers.

## 9 - Peut-on tout gérer soi-même ?

### Peut-on tout gérer soi-même ou faut-il faire appel à un expert ?

Nos prestations vous facilitent la vie mais vous pouvez toutefois effectuer seul la gestion locative de votre bien.

#### **Vous devrez alors :**

- Trouver un locataire (recevoir les candidatures, les étudier, chercher les garanties, signer le bail, faire l'état des lieux).
- Encaisser les loyers, récupérer les charges (en y ajoutant la partie administrative).
- Participer aux assemblées générales de la copropriété.
- Gérer les demandes des locataires et entretenir le logement.
- S'occuper de l'état des lieux de sortie.
- Gérer la relocation.
- Etc.

## 10 - Faut-il prévoir un investissement personnel ?

### Faut-il prévoir un investissement personnel ?

Il est tout à fait possible de devenir propriétaire sans aucun investissement personnel. Dans certains cas, il est même préférable de faire financer votre bien dans sa globalité. Vous pourrez grâce à une épargne mensuelle, vous constituer un patrimoine immobilier en quelques années. Vous commencerez les remboursements lorsque le bien deviendra disponible à la location.

## 11 - Que se passe-t-il en cas de changement de situation ?

### Que se passe-t-il en cas de changement de situation ?

La loi Robien ne vous permet pas de vendre votre bien pendant les 9 premières années de location.

#### **Certains changements de situation ne remettent toutefois pas en cause les avantages fiscaux :**

- vente du bien après un licenciement.
- vente du bien en raison du décès du contribuable (ou de son conjoint en cas d'imposition commune).
- vente du bien suite à une invalidité.

Pour finir, vous devrez souscrire, dans le cadre de votre financement, une assurance décès et invalidité. Il vous sera alors proposé une assurance chômage complémentaire. Cet ensemble de protections vous soutiendra en cas de changement de situation.

➤ Votre projet est donc entièrement sécurisé et peut-être mis en place en toute confiance.

## 12 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



### **Les derniers messages de la rubrique placement :**

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.