



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.FinanceImmo.com

Dans quel type de logement est-il intéressant d'investir ?

- 1 Généralités.
- 2 Acheter et revendre des bureaux.
- 3 Acheter un logement déjà occupé.
- 4 Acheter par le biais d'une SCI.
- 5 Le démembrement.
- 6 Investir dans un parking.
- 7 Acheter dans une résidence de vacances.
- 8 Acheter une résidence en Croatie.
- 9 Acheter une résidence au Maroc.
- 10 Acheter à la montagne.
- 11 Questions / Réponses.

1 - Investissement immobilier : Généralités.

Quelle que soit la raison pour laquelle vous souhaitez investir, privilégiez toujours les 'niches fiscales'. Il existe de nombreux dispositifs de défiscalisation. Prenez soin de d'investir dans un quartier attractif, une location située au cœur d'une ville touristique génère de bons revenus en saison. Ne perdez pas de vue la revente, repérez les endroits qui peuvent monter en côte et vous pourrez réaliser une bonne plus-value.

2 - Investisseur immobilier : Acheter et revendre des bureaux.

Avant de se lancer dans l'achat puis la revente de bureaux, il faut s'intéresser à la zone économique où se trouvent ces bureaux ainsi qu'au contexte économique du moment. Est-ce une zone qui fonctionne bien, quelles sont les futures implantations d'entreprises, est-ce bien desservi ?

En 2007, la création de nombreux emplois dans le secteur tertiaire a permis un bon maintien du marché et on compte 2,7 millions de m2 de bureaux rien qu'en Ile de France. En province, on a pu constater un fort renouvellement du parc de bureaux dans des villes comme Nantes, Strasbourg, Marseille et Nice.

3 - Conseil en investissement immobilier : Acheter un logement déjà occupé.

Lorsque vous achetez un bien déjà occupé, vous prenez le bail en cours. A la fin de celui-ci, vous pouvez vendre le logement, y habiter (vous devrez motiver votre décision) ou bien tout simplement renouveler le bail de location.

Les avantages :

Vous avez déjà un locataire payant des loyers et vous pouvez acquérir le bien pour un prix inférieur au prix du marché. On constate une différence de 7% en Île de France et de 18% en province.

Les inconvénients :

A l'échéance du bail, le locataire peut refuser de quitter son logement si le bail est sous la loi de 1948. Un locataire handicapé ou âgé sera difficilement expulsable.

Le locataire est également prioritaire à l'achat (droit de préemption).

4 - Défiscalisation investissement : Acheter par le biais d'une SCI.

La Société Civile Immobilière permet d'acquérir un logement qui sera habité ou loué ultérieurement.

La création d'une SCI se fait sous seing privé ou par l'intermédiaire d'un notaire par exemple. Il faut un minimum de deux associés qui se répartissent les parts en fonction de leur apport respectif. La SCI est enregistrée au RCS de la ville de création et doit respecter certaines obligations comme la tenue d'assemblées générales et la mise en place d'une comptabilité. La SCI permet également de gérer plusieurs biens familiaux.

Les avantages :

Les associés qui résident dans le logement sont locataires à titre gratuit. En cas de décès, le survivant possède la moitié du bien et n'a pas de droit de succession à payer. Il n'est pas expulsable par les héritiers.

Les inconvénients :

Il n'est pas possible de bénéficier du prêt à taux 0%, ni d'utiliser un PEL pour acquérir le bien. La revente du bien peut avoir lieu sous seing privé mais dans ce cas, une éventuelle plus-value sera taxée comme une valeur immobilière.

5 - Investissement placement : Le démembrement.

Un bien est divisé en deux parties distinctes, cela se fait dans le cadre de donation ou de succession. Le propriétaire désigne un usufruitier qui habite ou loue le bien, il désigne également un nu-propiétaire qui possède le bien mais ne l'habite pas et ne perçoit aucun revenu de ce bien.

Les avantages :

Cela permet aux parents de transmettre leur résidence à leurs enfants tout en y habitant. A la disparition des parents, les enfants passent du statut de nus-propiétaires à pleinement propriétaires sans payer de droit de mutation. Cela est également possible entre époux et permet de préserver le conjoint d'hypothétiques conflits. Les héritiers ne deviennent propriétaires qu'au décès.

Les inconvénients :

Les travaux d'entretien sont à la charge de l'usufruitier (déductibles des impôts) et celui-ci ne peut pas changer la destination du bien sans l'accord du nu-propiétaire. Il doit régler les taxes foncières et d'habitation. En cas de location, les loyers doivent être déclarés comme revenus fonciers. Le nu-propiétaire a la charge des gros travaux sauf s'ils sont dus à un manque d'entretien de l'usufruitier, auquel cas il pourra demander une participation financière.

Le nu-propiétaire peut avoir le droit de vente et si l'usufruitier accepte la vente, il recevra une indemnité compensatoire. S'il refuse la vente, le nu-propiétaire peut saisir la justice.

6 - Investir dans un parking.

Le stationnement est une problématique citadine quotidienne et investir dans un parking peut se révéler être une très bonne opération. Les impayés sont quasi inexistantes et les propriétaires de parking ne sont pas soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 visant à l'amélioration des rapports locatifs.

Avant d'acheter, faites réaliser une étude de marché et vous pourrez pleinement choisir entre un parking souterrain ou en plein air et des boxes fermés. Les prix d'achat vont de 10 000€ à 30 000€ et plus. Prévoyez un contrat avec une clause d'indexation du loyer.

Les avantages :

Les charges de copropriété sont faibles et les loyers se déclarent comme des revenus fonciers s'ils n'excèdent pas 15 000 euros par an.

Les inconvénients :

Renseignez-vous sur le montant de l'impôt foncier.

7 - Acheter dans une résidence de vacances.

Ce type de résidence se compose de maisons ou d'appartements meublés qui seront loués au week-end ou à la semaine. La gestion se fait par une personne physique ou morale.

Les avantages :

Vous signez un engagement de location qui varie entre 9 et 11 ans et en contrepartie vous pouvez occuper le bien jusqu'à 8 semaines par an. Le reste de l'année, vous percevez les loyers sans avoir à gérer le bien. Le rendement annuel garanti est de 2,5% à 4,5%.

Vous récupérez la TVA si vous investissez dans un logement neuf mais vous devrez conserver ce bien pendant 20 ans sans quoi la quote part sera exigée. Vous pouvez cumuler l'avantage 'TVA' à la loi Demessine si le bien est situé en Zone de Récupération Rurale et si vous possédez le statut de LMP ou LMNP.

Les inconvénients :

Si le logement est mal situé et éloigné des activités de loisirs et des commerces, vous aurez du mal à le louer. Vérifiez dans votre bail commercial que les dépenses d'entretien ne sont pas à votre charge.

8 - Acheter une résidence en Croatie.

La Croatie est avant tout un pays remarquable pour la beauté de ses paysages à l'intérieur des terres et de ses ravissants villages aux airs méditerranéens le long de la mer adriatique. Le magazine 'Traveler' a élu l'île de Hvar comme étant l'une des dix plus belles îles au monde avec pas moins de 3000 heures de soleil par an. On compte 1200 îles et ilots et moins de 80 sont actuellement habités. La Croatie est également un pays qui se situe à quelques heures d'avions des grandes capitales européennes.

La politique du pays est désormais stable et le gouvernement facilite les démarches administratives des acquéreurs européens.

Les avantages :

Les prix sont raisonnables, une maison à restaurer dans un petit village coûte environ 50 000€. De plus, le prix de la rénovation vous coûtera beaucoup moins cher qu'en France.

Les inconvénients :

Soyez accompagné pour un investissement en Croatie car le premier obstacle est la langue. De plus, la réglementation est encore récente et pas forcément bien connue par les personnes que vous rencontrerez sur place.

9 - Acheter une résidence au Maroc.

Lorsqu'on parle de résidences, on pense surtout aux riads qui sont de magnifiques maisons avec des patios où s'épanouit une luxuriante végétation. Ces riads sont l'habitation traditionnelle de l'ancienne ville de Marrakech.

Les avantages :

Il reste encore de nombreux petits riads et il est beaucoup moins hasardeux d'investir aujourd'hui qu'il y a vingt ans.

Les inconvénients :

Les plus beaux riads ont déjà été achetés dans les années 90 et souvent transformés en luxueux hébergements. Les riads sont faits de matériaux traditionnels qui nécessitent un entretien régulier et il faut souvent revoir l'électricité et les canalisations d'eaux.

10 - Acheter à la montagne.

Investir dans un appartement ou dans un chalet aux pieds des pistes peut faire rêver d'autant plus que la France dispose de beaux domaines skiables.

Les avantages :

Les constructions récentes proposent des surfaces d'appartements intéressantes dans des chalets. Si votre budget vous le permet, investissez dans des valeurs sûres comme les Trois Vallées pour les Alpes du Nord, Praloup ou Serre Chevalier dans les Alpes du Sud, Chamonix ou Les Houches en Haute-Savoie et Angles du côté des Pyrénées.

Les inconvénients :

Le prix de l'immobilier reste élevé au m2 alors évitez d'investir dans les constructions des années 80 qui présentent des surfaces petites (20m2) ou bien alors optez pour un logement au pied des pistes avec une jolie vue. Cela facilitera la revente. Tenez compte de l'état de la construction qui est soumise à de fortes intempéries car vous devrez participer aux frais de réfection en tant que copropriétaire.

11 - Investissement défiscalisation : 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) 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.