

Premier investissement immobilier : ce qu'il faut savoir

Vous entreprenez d'investir dans la pierre pour vous constituer un patrimoine, toutefois, le monde de l'investissement locatif vous est totalement inconnu.

DÉFINIR VOTRE PROJET

Avant de vous lancer dans l'investissement locatif, vous devez **établir clairement votre stratégie**. En effet, votre type d'investissement dépend de vos objectifs.

Par exemple, si vous souhaitez **compléter vos revenus** dans le but d'apporter un confort supplémentaire à votre retraite, dans l'idéal, **votre crédit devra être remboursé avant votre départ en retraite**. Vos critères premiers seront donc la **durée de détention du crédit contracté et le rendement locatif à terme**.

Au contraire, si votre objectif premier est de bénéficier d'une **réduction d'impôt**, vous devrez privilégier **la rentabilité de votre investissement et le montant de l'économie d'impôt**.

Pour se faire l'achat d'un bien immobilier au montant maximum (300 000 euros) est conseillé.

DES DISPOSITIFS ADAPTÉS À CHAQUE PROFIL

Le gouvernement a mis en place différents dispositifs pour les investisseurs locatifs. Chaque dispositif est destiné à un type d'investisseur suivant son projet et son objectif à long terme.

La Loi Pinel

Pour les investisseurs souhaitant acquérir un logement neuf destiné à une location nue.

Avantage : une réduction d'impôt sur le prix de revient du bien immobilier de 21%.

Conditions : la location peut être de 6, 9 ou 12 ans, il faut respecter des plafonds de loyers et de ressources de locataires en fonction de la zone géographique, le logement doit être éligible BBC.

Les loueurs en meublé

Si votre décision se porte sur de la location meublée, sachez qu'il existe différents statuts :

- **Statut LMP (Loueur en Meublé Professionnel)**

Avantage : Récupération de la TVA pour un logement neuf (l'acquisition d'un logement ancien ne permet pas de récupérer la TVA) et défiscalisation des loyers versés par le locataire.

Conditions : l'inscription au RCS est obligatoire. L'investisseur doit contracter des recettes locatives **supérieures** à 23 000 euros par an et ces recettes doivent représenter plus de 50% des revenus globaux.

- **Statut LMNP (Loueur en Meublé Non-Professionnel)**

Avantage : Récupération de la TVA pour un logement neuf (l'acquisition d'un logement ancien ne permet pas de récupérer la TVA) et défiscalisation des loyers versés par le locataire.

Conditions : L'investisseur doit contracter des recettes locatives **inférieures** à 23 000 euros par an et ces recettes doivent représenter moins de 50% des revenus globaux.

Loi Bouvard (Censi Bouvard)

Avantage : en plus de l'exonération d'impôt sur les loyers perçus, cette loi permet, comme la loi Pinel, une réduction d'impôt sur le prix de revient du bien immobilier de l'ordre de 11%.

Conditions : cette loi n'est valable que pour les investisseurs sous le régime LMNP. Le logement acquis doit être neuf et se situer dans une résidence de services.

UNE FOIS ACQUIS : LA GESTION DE VOTRE BIEN AU QUOTIDIEN

La location nue comme la location meublée comporte chacune leurs avantages. Cependant ils varient suivant votre projet.

Dans tous les cas, sachez que vous pouvez confier la gestion locative à un professionnel. Si vous choisissez la location meublée dans une résidence neuve avec services, la signature obligatoire d'un bail commercial avec l'exploitant de la résidence vous garantit une tranquillité de gestion (perception des loyers, recherche de locataire, etc.).

Dans tous les cas, faites vous accompagner par un professionnel du Conseil en Gestion de Patrimoine qui saura vous guider selon vos objectifs selon leurs compétences et organisation.

Certains cabinets gère pour vous toute la démarche et vous apporte un accompagnement global de l'étude patrimoniale jusqu'au financement et la coordination des intervenants (Banque, promoteurs, assureurs, gestionnaire, notaire)

Primera Finance Gestion Privée,

Nous vous conseillons et gérons votre patrimoine depuis plus de 15 ans.

Renseignez-vous sur notre approche et les services faits pour vous.

Une équipe appliquée est à votre écoute.

Lien vers www.primerafinance.com - Tel: 09.82.49.07.33 (*Tarif normal*)