

# Les Rois de l'immobilier

# SOMMAIRE

## Les Rois de l'immobilier

1. Pourquoi investir dans l'immobilier ?
2. Le risque de la bulle immobilière
3. Les opportunités offertes par le Grand Paris
4. Comment louer sans risque ?
5. Ancien ou Neuf pour investir ?
6. La fiscalité foncière
7. La plus value immobilière
8. Faire de l'immobilier sans être propriétaire
9. Utiliser l'immobilier pour détourner ses impôts
10. Pinel : Bonne ou mauvaise idée ?

# 1.

## Pourquoi investir dans l'immobilier ?

### **Une classe d'actif unique :**

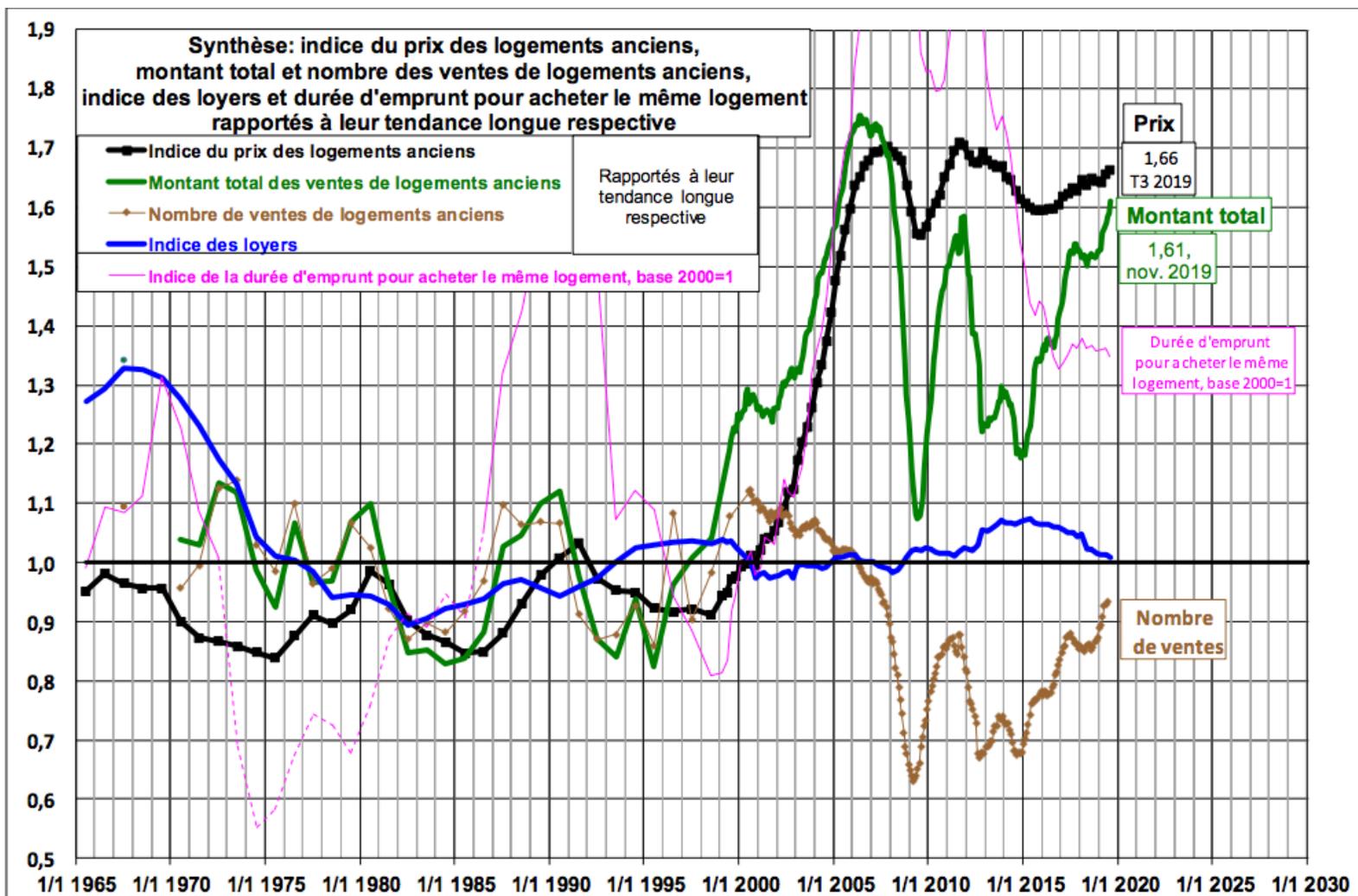
- Elle s'apprécie avec le temps
- Elle génère des rendements entre 2% et 15%
- Elle s'acquiert à crédit
- Elle peut être sécurisé par de multiples assurances

### **Des opérations adaptées à la gestion de patrimoine**

- Opération à long terme
- Faible investissement de départ
- Possibilité de les structurer en pilote automatique
- Le levier fiscal permet d'aller chercher un triple rendement à crédit

# 2.

## Le risque de la bulle immobilière



3.

# Les opportunités offertes par le Grand Paris

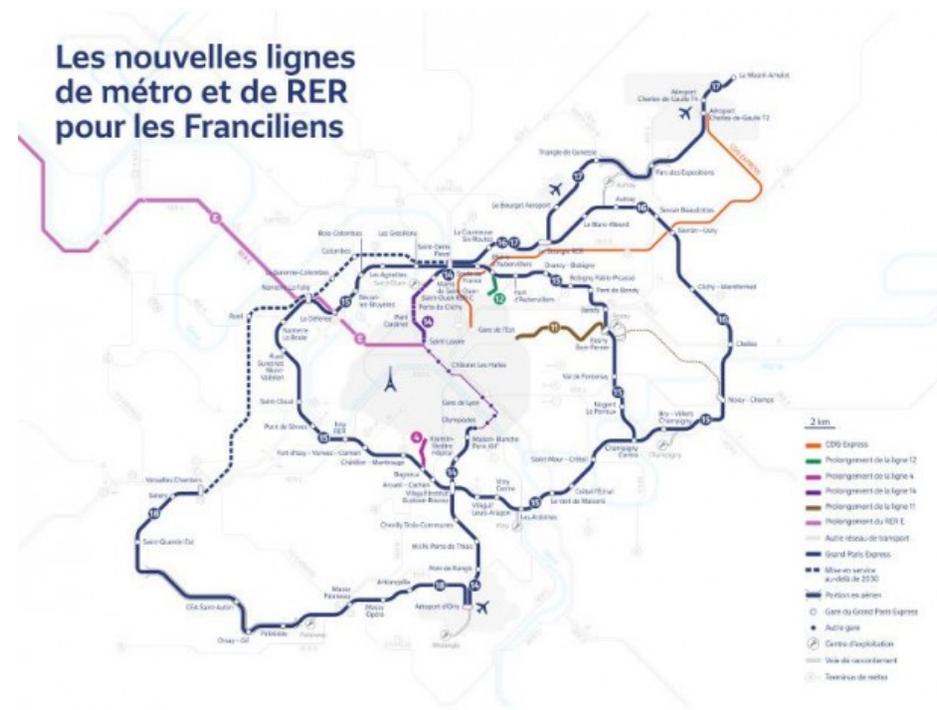
## Village olympique 2024 de Saint-Denis



- Rénovation du secteur
- Re dynamisation du département Seine-Saint-Denis
- Potentiel de développement
- Secteur au prix attractif pour le moment

### 3.

## Les opportunités offertes par le Grand Paris



200km de lignes

68 gares

+ de 10 nouvelles stations de métros/tramway

3.

## Les opportunités offertes par le Grand Paris



34 000 personnes supplémentaires  
en IDF chaque année

# 4.

## Ancien ou Neuf pour investir ?

- Il est plus compliqué d'investir dans l'ancien que dans le neuf

**Ne pas s'arrêter uniquement au prix d'achat**

- Il faut prendre en compte tous les frais annexes de l'ancien :
  - ANCIEN = Frais de notaire 8% VS 2,5% ou offerts par le promoteur dans le neuf
  - ANCIEN = Frais d'agence immobilière en moyenne 5% VS gratuits dans le neuf
  - ANCIEN = Travaux : sol, peintures, cuisine, salle de bain etc...
  - ANCIEN = Vices cachés et remise aux normes électricité / plomberie VS Garantie Décennale / biennale / Dommages ouvrages dans le neuf
  - ANCIEN = Pas d'exonération partielle ou totale les deux premières années
  - ANCIEN = Pas de PTZ (uniquement pour la résidence principale)
  - ANCIEN = Charges de copropriété peuvent être très élevées
  - ANCIEN = Facture d'électricité peut être très élevée VS Norme BBC RT2012 dans le neuf

# 5.

## Comment louer sans risque ?

### Les garanties locatives :

- Loyers impayés : généralement sans franchise / sans plafond
- Frais de procédures et contentieux : sans franchise / sans plafond
- Détériorations immobilières : généralement sans plafond
- Carence et vacance locative : avec franchise et plafond en fonction des mandats

Coût moyen = entre 3 et 5% du loyer HC

→ **Déductibles des revenus fonciers**

6.

## La fiscalité foncière



### Imposition sur le résultat foncier positif

**Résultat positif/négatif = revenus fonciers – charges déductibles**

Charges liées au crédit :

- Intérêt d'emprunt
- Assurance décès invalidité
- Frais de dossier
- Caution crédit logement

Charges liées au bien immobilier :

- Charges de copropriété (à hauteur de 25% pour le propriétaire)
- Taxe foncière
- Frais d'agence

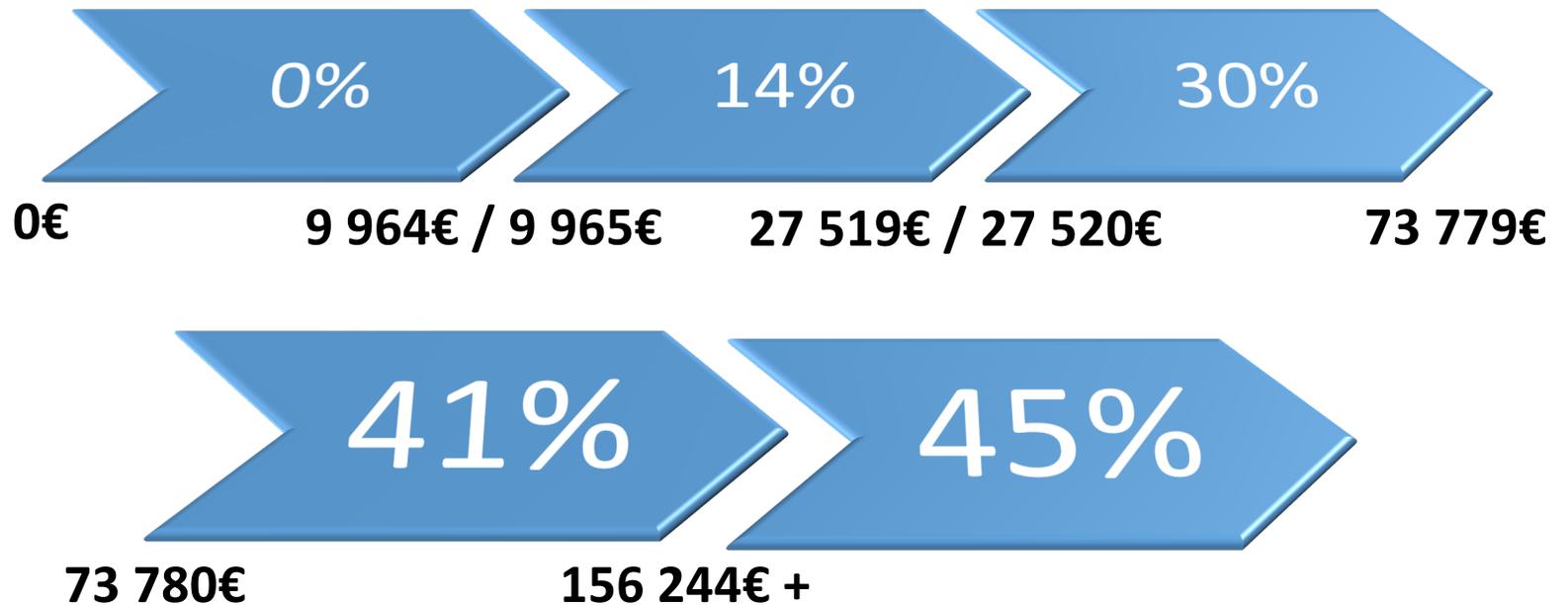
6.

# La fiscalité foncière

**FISCALITÉ**

Le résultat est taxé par deux éléments

## 1. TMI (Tranche Marginale d'Imposition)



# 6.

## La fiscalité foncière

**FISCALITÉ**

### 2. CSG (Prélèvement sociaux)

**17,2%**

**Exemple :**

Revenus fonciers
5 000€

Charges	Montants
Intérêts d'emprunts	700€
Assurance crédit	300€
Taxe foncières	500€
Frais d'agence...	150€
Total	3 000€

6.

## La fiscalité foncière

**FISCALITÉ**

### Calcul résultat du revenus fonciers

$$5\ 000\text{€} - 3\ 000 = 2\ 000\text{€}$$

$$\underline{\text{Résultat positif} = 2\ 000\text{€}}$$

**Pour conclure avec un profil d'une personne en TMI 30%**

$$2\ 000\text{€} * 47,2\% (30\% + 17,2\%) = 944\text{€}$$

**Impôt foncier de 944€**

## Imposition des plus-values immobilières : comment ça marche ?

---

### Dans quel cas suis-je imposable ?

---

#### Biens exemptés



- résidence principale
- bien d'une valeur < 15 000 euros
- bien détenu depuis +30 ans

#### Bien concernés



- tous les autres biens immobiliers

**SeLoger**

# 7.

## Imposition des plus-values immobilières : comment ça marche ?

### Comment se calcule la plus-value\* ?



#### Prix d'achat

ON LUI AJOUTE :



les frais de **notaire**



les dépenses de **travaux**



les **frais de raccordement**, etc.

#### Prix de vente

ON LUI AJOUTE :



les **charges** payées par l'acquéreur

ON LUI RETIRE :



les frais de **notaire**



les **frais de diagnostics obligatoires**.

7.

## Imposition des plus-values immobilières : comment ça marche ?

---

### Comment fonctionne l'imposition ?

---



Deux impôts s'appliquent sur les plus-values :

Un impôt forfaitaire : **19%**

les prélèvements sociaux : **17,2%**



Ces deux impôts deviennent dégressifs après **5 ans**  
de détention, jusqu'à **30 ans** où l'exonération est totale.

**SeLoger**

# 8.

## Faire de l'immobilier sans être propriétaire



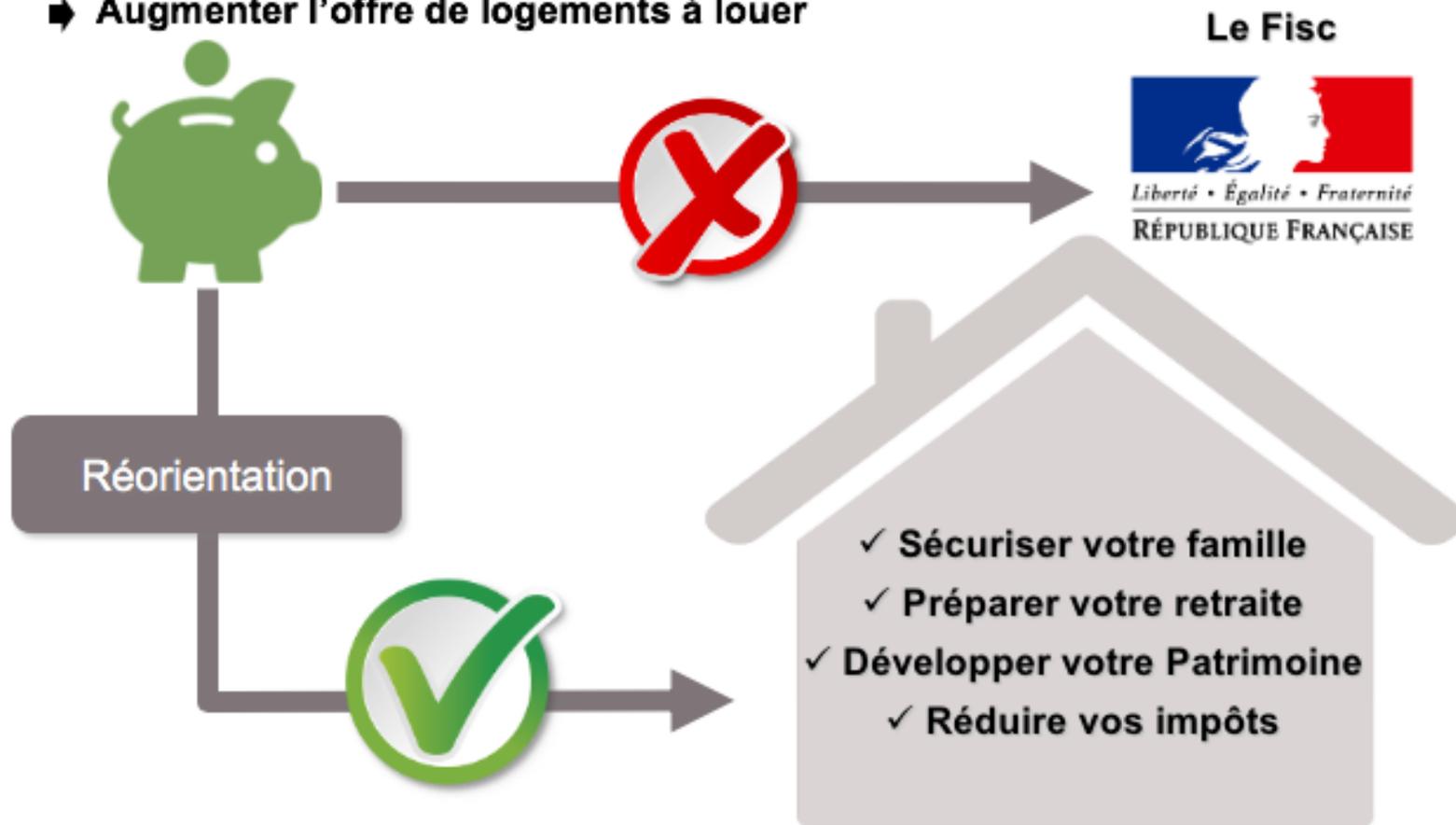
Ne pas perdre de temps  
Bien calibrer l'opération  
Cas de Marie et Chrystopher

Situation professionnelle instable  
Ne pas se bloquer des portes futures  
Opérations à proscrire. Ex : LMNP

# 9.

## Utiliser l'immobilier pour détourner ses impôts

- Un casse-tête pour l'Etat
- Plus d'1 million de déficit chronique de logements en France
- ➔ **Augmenter l'offre de logements à louer**



10.

## Pinel : bonne ou mauvaise idée

**La Loi Pinel peut être une très mauvaise idée...lorsque l'on n'est pas conseillé par Care Patrimoine !!!**

**Il faut « raisonner » IMMOBILIER :**

- Investir au bon endroit
- Investir au bon prix
- Prendre en compte les facteurs de développement

**Ne pas être « marié » à un promoteur et pouvoir choisir ses programmes immobiliers pour conseiller au mieux ses clients**

**est primordial**

# MERCI !

 135 avenue de Paris, Massy (91300)



Du lundi au samedi

De 9h00 à 20h00

Vous pouvez nous joindre par téléphone au : **01 75 43 35 93**



Ou par mail à l'adresse suivante : [contact@care-patrimoine.fr](mailto:contact@care-patrimoine.fr)



**care**  
patrimoine

[www.carepatrimoine.com](http://www.carepatrimoine.com)