

_ DESCRIPTION D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT SUR MESURE _

►► CONTEXTE

En 2009, 2 amis décident de s'associer et de mutualiser leurs moyens pour réaliser un investissement immobilier.

■ **Les investisseurs**

Le premier foyer fiscal est composé d'un couple marié, sans enfants à charge. Ils disposent d'un revenu de 50 000 € par an, dont 15 000 € proviennent de revenus fonciers. Ils paient environ 4 300 € d'impôts auxquels s'ajoutent 2 000 € de prélèvements sociaux.

Le second foyer fiscal déclare 70 000 € de revenus par an. Ayant 2 enfants encore à charge, il paie environ 6 000 € d'impôt sur le revenu par an.

■ **Objectifs et moyens**

Ils souhaitent se constituer un patrimoine immobilier à moindre frais avec pour objectif :

Pour le premier foyer

De protéger l'épouse du couple qui a un statut de conjoint collaborateur et dont les revenus dépendent principalement de l'époux et de se constituer un patrimoine à transmettre.

Pour le second foyer

De disposer de revenus complémentaire à la retraite, idéalement avant l'âge légal de départ à la retraite.

Chaque couple dispose d'un apport de 40 000 €. En revanche, ils ne veulent pas consentir d'effort d'épargne durant la vie de l'opération.

■ **Notre recommandation**

Grâce à l'apport dont ils disposent, nous leur avons conseillé de constituer une société civile en vue d'acquérir un immeuble en bloc à rénover, de faire effectuer les travaux de réhabilitation et de donner à location les appartements réhabilités.

Afin de répondre à leur souhait de ne pas avoir d'effort d'épargne à produire, la société civile a contracté un prêt sur une durée de 20 ans.



Fiscalement, nous avons opté pour un schéma qui utilise les dispositifs suivants :

Scellier intermédiaire

Un appartement en Scellier intermédiaire, qui permet à chaque couple de bénéficier d'une réduction d'impôts pour une durée de 15 ans à compter de l'année de mise en location, d'un montant de 3 259 € pendant 9 ans, puis 2 346 € pendant les 6 années suivantes.

Déficit foncier

Ce dispositif permettra au premier foyer d'économiser l'intégralité des prélèvements sociaux et de l'impôt sur le revenu liés à leurs revenus fonciers dès l'année de départ du projet. Quant au second foyer fiscal, il ne paiera pas d'impôts sur ses revenus fonciers pendant 15 ans.

Crédit d'impôt développement durable

Grâce à cet outil fiscal, les deux foyers économiseront chacun 5 000 € d'impôt répartis sur les deux premières années fiscales de l'opération.

Borloo ancien

Ce dispositif octroie à nos deux investisseurs un abattement de 60% du montant des recettes locatives durant 9 ans. Avec une tranche marginale d'imposition à 14% nos deux investisseurs économiseront à nouveau un peu plus de 2 000 € / an pendant 9 ans.

▶▶ LE BIEN

■ L'immeuble

Nous avons trouvé un bien situé à deux pas de l'hyper centre-ville de Saint-Etienne, sur une petite place. Aucun appartement n'a de vis à vis. Le plus grand appartement (110 m² dispose en outre d'une terrasse privative de 120 m² !). L'immeuble est composé de 6 appartements répartis du T2 au T4. Entièrement réhabilités avec soin et avec des prestations haut de gamme (chauffage au sol, parquet bois, cuisine et salle de bains aménagées, etc.).

■ La location

Le choix du dispositif fiscal Borloo ancien contraint nos investisseurs à proposer un loyer légèrement inférieur au marché (5,72 € / m² au lieu de 7,5 € / m²). Le manque à gagner largement compensé par l'avantage fiscal offre un autre atout de taille. En effet, bien réhabilité et moins cher que le marché, tous les appartements ont été loués le jour de la livraison. En effet, la diffusion des annonces de location a donné lieu à environ 120 visites, pour 60 dossiers de candidature déposés, soit une dizaine de dossiers par logement. Pour chaque appartement loué, le bailleur a ainsi pu choisir le candidat qui offre le plus de garanties.



▶▶ BILAN

■ **Cout de revient**

Foncier + travaux – subventions – économies d'impôts = 1 300 € / m²

Rentabilité nette après frottement fiscal : 5,3 %

Effort d'épargne mensuel : 0 € (apport initial de 40 000 € par foyer fiscal)

■ **Patrimoine**

Schématiquement cet immeuble aura coûté à nos 2 investisseurs uniquement leur apport personnel de 40 000 € chacun. Au terme du financement, chaque foyer disposera de la moitié des parts de société civile, dont la valeur correspond à celle de l'immeuble. Par ailleurs, chaque couple jouira de la moitié des revenus issus de la location du bien.

A ce jour cet immeuble vaut approximativement 800 000 € et procure 3 000 € de loyers bruts.

A titre de comparaison, placer 40 000 € sur un contrat bancaire ou d'assurance qui rapporte 3,5% par an permet d'obtenir un capital d'environ 80 000 € bruts au bout de 20 ans.

▶▶ LA PLUS-VALUE APPORTÉE PAR RUE DES VICTOIRES

Rue des Victoires a effectué une mission globale dans ce projet. Voici les tâches menées à bien par Rue des Victoires :

- étude des besoins et de la situation des investisseurs – bilan patrimonial
- recherche d'un projet immobilier adapté
- constitution de la société civile
- recherche de financement
- montage fiscal du projet
- rédaction et suivi du dossier de subventions
- recadrage et validation du projet technique
- sélection des différents corps de métier en collaboration avec l'économiste
- organisation et suivi des travaux en collaboration avec l'architecte
- réception du projet
- rédaction déclarations de société civile et de revenus fonciers
- gestion locative

La réception de l'ouvrage est intervenue dans les temps, 15 mois après la date d'acquisition de l'immeuble. Elle est conforme aux cahier des charges techniques établi au préalable. Le budget travaux a été respecté.

Une question, des interrogations ?



PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr