

VENTE

LOCATION

GESTION

COPROPRIETE

Pourquoi investir dans l'Immobilier ?

L'investissement immobilier continue de séduire les Français : ils sont près d'un sur trois à réaliser cet investissement dans un but locatif. De nombreuses formules existent, différents dispositifs fiscaux ont beaucoup d'avantages et peuvent aboutir à de réelles économies d'impôts.

Il est important d'adapter son choix en fonction de ses objectifs : constituer ou diversifier son patrimoine, obtenir des revenus complémentaires, payer moins d'impôts ou préparer une transmission.

Compléter ses revenus et se créer un patrimoine : les exemples sont nombreux

Face à une forte demande de logements à la location et face au coût d'achat des biens traditionnels, investir dans un bien immobilier est un excellent moyen de compléter ses revenus tout en alliant une plus-value à la revente, plus value qui pourra être totalement exonérée de taxation dès 15 ans de détention du bien.

Pour investir, il existe ainsi des produits pour toutes les bourses ! Prenons l'exemple d'un studio situé à Lille Vauban. Avec un investissement de 70.000 à 80.000 euros, vous pourrez le louer moyennant un loyer mensuel d'environ 450 euros.

Avec un budget moindre, vous pourrez vous lancer dans l'achat de parkings. Pour un parking situé en centre de Lille, vous trouverez des propositions de vente autour de 20.000 euros. La location d'un parking génère un taux de rendement intéressant. De plus les impayés sont rares et, dans ce cas, vous pouvez récupérer votre bien rapidement. En effet, vous n'êtes pas soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Dans le cas d'un budget plus conséquent, vous pouvez envisager l'acquisition d'un immeuble dit « de rapport », c'est-à-dire un immeuble complet composé de plusieurs logements destinés à la location. Les taux de rendement peuvent alors devenir particulièrement intéressants.

Pour exemple : un immeuble situé à Lambersart, composé de 4 logements, tous loués, apportant un revenu annuel brut de 20.500 euros, peu de travaux à réaliser, apportant environ 7% de rendement.

Toute autre idée d'investissement, l'achat en viager occupé. Ainsi avec une épargne régulière assimilable à l'épargne versée sur une assurance vie, vous pourrez vous constituer en douceur un capital immobilier.

Payer moins d'impôts

Sans même parler de dispositifs fiscaux particuliers, dans le cadre d'un investissement locatif, il est possible de déduire de ses revenus fonciers et dans la limite de 10.700 euros par an, les charges (hors intérêts d'emprunts) et certains travaux de rénovation, d'amélioration ou d'entretien.



Par ailleurs, si percevoir des revenus n'est pas l'objectif principal (bien qu'il ait toute son importance dans le budget) mais que le but recherché est de diminuer ses impôts, mieux vaut investir à l'aide des dispositifs de défiscalisation applicables en cas d'acquisition d'un logement. Il s'agit notamment du « Robien recentré » et du « Borloo neuf ». Vous devrez vous engager à louer votre bien pendant au moins neuf ans en contrepartie vous bénéficierez d'une déduction substantielle au titre de l'amortissement du logement acquis.

D'autres dispositifs existent comme par exemple le statut fiscal avantageux du « loueur en meublé professionnel » (LMP).

Transmission patrimoniale

L'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'une Société Civile Immobilière en y associant ses enfants facilite la transmission, et peut aussi correspondre à une stratégie patrimoniale.

La SCI n'offre aucun avantage fiscal particulier (elle est fiscalement transparente et renvoie donc à chaque associé), pourtant le fait de

détenir un bien par le biais d'une SCI évite l'indivision et facilite toute forme de mutation ou de transaction par cession de parts. La répartition entre les différents associés est ainsi très claire et offre plus de commodité en cas de démembrement ou de donation.

Un autre moyen pour l'investisseur qui tient à prévoir la transmission anticipée de son investissement immobilier locatif est de prévoir l'achat en démembrement de propriété : l'un acquiert la nue-propriété, l'autre l'usufruit. En général c'est le parent qui se porte acquéreur de l'usufruit, ses enfants devenant nus-propriétaires.

L'avantage est que le parent usufruitier perçoit les loyers, ce qui lui assure un complément de revenus locatifs.

Un investissement locatif ne s'improvise pas. A chaque besoin, à chaque objectif recherché, correspond une ou plusieurs solutions.

Spécialiste en gestion immobilière depuis plus de 60 années, DESCAMPIAUX DUDICOURT et Associés peut vous conseiller dans ces choix patrimoniaux et est à votre disposition pour, ensemble, envisager votre prochaine acquisition ou cession.

Avec DESCAMPIAUX DUDICOURT et Associés

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF C'EST :

1. Vous constituer un patrimoine
2. Vivre confortablement votre retraite
3. Protéger vos proches
4. Payer moins d'impôts

Pour réaliser vos objectifs...
Rencontrons-nous pour étudier
ensemble vos objectifs patrimoniaux :

03 20 14 52 05

LILLE CENTRE

94 rue du Molinel
03 20 14 52 05

LILLE GAMBETTA

307 rue L. Gambetta
03 20 14 56 30

LILLE VAUBAN

58 rue de Turenne
03 20 22 99 22

LAMBERSART LOMME

243 av de Dunkerque
03 20 14 16 00

ARMENTIERES

5 rue Sadi Carnot
03 20 35 48 48

BONDUES

818 av du G^{al} de Gaulle
03 20 28 12 00

Sélection SPECIAL INVESTISSEMENT



■ **LOMME**
Idéal artisan ou investisseur.
Entrepôt/garage d'env. 150 m² avec terrasse + maison d'habitation 6 pièces + terrain de 400 m², cos 0,80.
Beaucoup de potentiel !
347.500 €
03.20.14.16.00



■ **LOMME MAIRIE**
Immeuble vendu occupé comprenant 2 RDC commerciaux, 2 T2, 2 T3. Bon état général.
Nous consulter. **03.20.14.16.00**



■ **LILLE CORMONTAIGNE**
Prox. facultés et métro, T2 dans résidence sécurisée, faibles charges, parking privé, excellente situation locative.
101.000 € **03.20.22.99.22**



■ **LILLE**
Au coeur du centre, T1 bis avec beaucoup de cachet dans une rue rappelant le Vieux Lille. Vendu occupé.
113.500 € **03.20.14.52.05**



■ **HELLEMMES - LILLE**
Prox. Mont de Terre, immeuble composé d'une maison ind. avec 2 chambres, jardin et six garages attenants loués.
186.500 € **03.20.14.52.05**



■ **ARMENTIERES**
Idéal investisseur.
Immeuble de rapport composé de neuf appartements loués.
Bon état général.
Investissement sûr.
Bonne rentabilité.
448.500 €
03.20.35.48.48



■ **BONDUES**
Croix Blanche.
Vente en viager.
Maison semi-individuelle sur 790 m² de terrain, bureau en RDC, 3 chambres, garage.
Nous consulter.
03.20.28.12.00



■ **LA MADELEINE - BOTANIQUE**
Beau potentiel à exploiter pour ce T5 d'env. 115 m², séjour double lumineux, 3/4 chambres, 2 SDB, place de parking.
254.000 € **03.20.14.52.05**

■ **LILLE MONTEBELLO**
Immeuble de 3 étages à rénover totalement.
Possibilité 5 appartements.
Nous consulter. **03.20.14.56.30**

■ **ARMENTIERES**
Maison de ville à rénover.
3 chambres, cuisine et salle de bains à prévoir.
Idéal premier investissement.
80.000 € **03.20.35.48.48**



■ **FACHES THUMESNIL**
A 2 pas de Lille.
Immeuble d'architecte composé d'un RDC commercial occupé et d'une habitation libre, possibilité de créer plusieurs lots.
Idéal investisseurs !
244.000 €
03.20.22.99.22

Côté Parc
HAUBOURDIN

**NEUF
ELIGIBLE DE ROBIEN**

5 maisons modulables
4 appartements

*Une résidence au calme
dans un écrin de verdure*

⇒ Niveau de confort maximum
⇒ Dépenses en énergie minimum

03 20 14 56 30