



Conseiller en gestion  
de patrimoine indépendant

# Investir judicieusement

Entre l'investissement immobilier locatif nu, meublé, en nue-propriété, immobilier neuf ou ancien, détenu en direct ou via des parts de SCPI, il s'avère compliqué de faire son choix parmi toutes les solutions existantes d'investissement immobilier.



Photo Archives CM

## LOCATION NUE OU MEUBLÉE : QUELLES DIFFÉRENCES ?

Louer un logement implique de bien choisir un type de location et son régime d'imposition. La location meublée permet à un bailleur de louer un logement garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Ce régime est à l'opposé de la location nue qui permet à un bailleur de louer un logement sans aucun meuble.

Sur le plan juridique, louer un logement vide ou nu implique que votre bail soit de 3 ans, un avantage pour la stabilité des revenus complémentaires. Si vous louez un logement en meublé qui est la résidence principale du locataire, le bail d'habitation est alors conclu pour 1 an, ce qui vous offre plus de souplesse. Dans le cas où le logement est loué meublé à un étudiant, le bail est de 9 mois seulement.

Fiscalement, les revenus issus de la location nue sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. La location meublée quant à elle, revêt sur le plan fiscal un caractère commercial. Les revenus sont ainsi imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En fonction de vos options, des travaux réalisés ou encore de vos charges, vous serez plus ou moins imposable selon le régime choisi. Voici un tableau comparant les principaux aspects fiscaux de la location nue et location meublée.



Photo Patrick Mac Fall

## BILAN PATRIMONIAL : LA CLÉ DU SUCCÈS !

L'immobilier demeure une valeur sûre à condition d'investir judicieusement. Le choix de votre investissement immobilier dépend de votre budget, de votre niveau d'imposition et de votre stratégie patrimoniale. Le bilan patrimonial permet d'identifier la situation personnelle et professionnelle, établir une cartographie du patrimoine, évaluer les flux, le budget, et, découvrir les projets. C'est une étape incontournable pour établir un dia-

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN VIAGER

L'achat en viager peut constituer un vecteur d'investissement immobilier intéressant. Le fonctionnement est le suivant : au lieu de payer la totalité du prix en une seule fois au moment de l'acquisition immobilière, l'acquéreur verse une somme « bouquet » et en complément, il verse périodiquement au vendeur jusqu'à son décès, une somme déterminée appelée « rente viagère ».

Pour le vendeur, le viager permet de s'assurer un revenu régulier jusqu'à la fin de sa vie, complétant le cas échéant sa retraite, et il peut, si l'acte le prévoit, rester dans son habitation. Notons que la rente peut être versée au bénéfice du dernier vivant dans un couple. Cette formule est particulièrement intéressante pour les personnes qui n'ont pas d'héritiers ou encore des personnes qui ne souhaitent pas transmettre un ou plusieurs biens. Pour que cette ressource ne soit pas érodée au fil du temps, il est recommandé de prévoir une rente indexée sur l'inflation.

Pour l'acheteur, cette formule est un moyen d'échelonner la dépense d'acquisition du bien immobilier. L'acheteur devient propriétaire sans être obligé d'emprunter un montant important. Mais attention : la vente en viager est un contrat dit « aléatoire », car l'acheteur fait un pari gagnant ou perdant sur la longévité du vendeur.

En effet, l'acquéreur ne connaît pas le coût réel de l'opération. Si le vendeur vit plus que son espérance de vie le laissait présager, alors c'est lui qui est gagnant. Si le vendeur décède avant que son espérance de vie soit atteinte, alors c'est l'acquéreur qui est gagnant.

ACTAILOR PATRIMOINE - CABINET LEANDRI - Les Jardins de Bodiccione  
Bât.C-Bd Louis Campi 20000 AJACCIO -  
Tel. : 04.95.27.36.05 - Port. : 06.26.72.31.81  
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr