

L'investissement immobilier : un élément clé d'une stratégie à long terme

15-11-2011 19:45 par [gvfinances](#)(commentaires : 0)

Depuis 2007, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à se tourner vers l'immobilier délaissant leurs portefeuilles actions.

Pourquoi ?

Une partie de la réponse réside peut-être dans le fait qu'en Europe nous ne sommes plus dans un schéma Market to Market mais dans un Market to Model, les actions des entreprises européennes sont basses ou en baisse alors que leurs résultats sont bons ! De plus, nous savons désormais qu'un Etat peut faire faillite, alors dès qu'une agence de notation dénote un pays ou qu'une rumeur circule, c'est la baisse des cours et on ne sait plus sur quel fondement analytique se tourner.

A contrario, un logement c'est un patrimoine tangible et concret : même si le marché fluctue, le bien ne risque pas de disparaître et on peut le transmettre.

Le constat

Avec des prix multipliés par deux en une décennie, l'achat d'un bien immobilier apparaît aussi comme un placement financier attractif: selon l'INSEE, le prix des logements anciens en France a progressé de 141 % entre 1998 et 2010. La France semble, en outre, à l'abri d'une bulle immobilière, la hausse étant due essentiellement à la pénurie de logements. Malgré la volonté du Gouvernement de modifier la fiscalité sur la vente de la résidence secondaire, l'investissement locatif conserve une certaine attractivité en terme de défiscalisation avec les dispositifs existants (Scellier, Malraux, Girardin ...)

Un vrai placement financier

Pour ceux qui ne peuvent pas ou ne veulent pas acheter un bien immobilier en direct, il est possible de se tourner vers des fonds placés en immobilier, via notamment un contrat d'assurance-vie, qui permettent de détenir une part d'un patrimoine immobilier.

Les français sont de plus en plus nombreux à se tourner vers ces fonds: selon La Tribune, la collecte des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) a presque triple entre 2009 et 2010, passant de 869 millions à 2,46 milliards d'euros ([voir notre sélection de SCPI](#)). Apparaissant comme de véritables valeurs refuges, ces placements dits de "pierre papier" cumulent les avantages : mutualisation des risques grâce à des portefeuilles immobiliers variés géographiquement, facilité d'acquisition et de revente, gestion déléguée, revenus nets et réguliers, etc. Sans oublier qu'ils permettent, la plupart du temps, de bénéficier

aussi des avantages fiscaux en vigueur.

Les Sociétés de gestion ont constaté cette forte demande et comptent bien s'accaparer ces flux financiers . Par exemple, Sofidy a créé une nouvelle SCPI début Septembre : IMMORANTE 2. 123 Venture plus connu pour sa gestion de FCPI, FIP ou FCPR, va créer elle aussi sa SCPI : 123 Prestigimmo une SCPI à capital fixe relevant du dispositif Malraux.

Les Français ont donc de bonnes raisons de se tourner vers cette solution.

Un investissement qui n'est pas épargné par la pression fiscale :

Il faut ici distinguer deux périodes :

- Aujourd'hui, lors de la vente d'un bien immobilier, la plus-value réalisée bénéficie d'un abattement de 10% par année de détention, au-delà de la cinquième année. Ce qui conduit à une exonération totale des plus-values pour tout bien vendu après quinze ans de détention.

- La réforme prévoit désormais des abattements progressifs après cinq années de détention jusqu'à la trentième année, pour aboutir à une exonération totale :

- 2% pour chaque année de détention de 6 à 17 ans,
- 4% pour chaque année de détention de 18 à 24 ans,
- 8% pour chaque année de détention de 25 à 30 ans.

Ainsi, l'abattement n'est que de 20% à la quinzième année contre 100% actuellement. Pour les ventes réalisées dans les cinq premières années de détention du bien, aucun abattement ne s'applique comme auparavant. Et depuis le 1er octobre 2011 le taux d'imposition des plus-values immobilières passe à 32,5% (au lieu de 31,3% auparavant).

Par: Guillaume VRIGNAUD

Ajouter un commentaire