



04 octobre 2018

Les meilleurs placements immobiliers pour échapper à l'IFI en 2018

D'après les prévisions inscrites dans les annexes du projet de loi de finances, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) devrait rapporter 1,5 Md€ en 2019, soit près de deux fois plus que les estimations faites lors de sa création en 2018. Plus que jamais, la pierre est donc ancrée dans la vie des Français et l'addition peut parfois s'avérer salée pour les particuliers soumis à l'IFI. Cependant, il existe des solutions pour continuer à investir dans l'immobilier tout en échappant à l'IFI. La règle d'or étant de diversifier ses placements et de « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier ».

Fundimmo, plateforme de crowdfunding 100% immobilier, présente ces placements basés sur de l'immobilier :

Le crowdfunding immobilier.

Le crowdfunding immobilier est un placement obligataire. « *Si sa finalité est le financement de projets immobiliers, l'opération consiste à prêter des fonds aux promoteurs ce qui en fait une opération financière et non immobilière.* » explique, Stéphane Bombon, Président de Fundimmo. « *A l'échéance du projet, la plateforme de crowdfunding immobilier se charge de rembourser à chaque investisseur sa mise initiale assortie des intérêts perçus sur toute la période de souscription.* », poursuit-il.

Rendement prévisionnel. Actuellement, le marché du crowdfunding immobilier propose un rendement annuel moyen de 9,7% selon le baromètre semestriel de Fundimmo et HelloCrowdfunding. Ce rendement varie très peu selon la typologie des projets financés (résidentiels, marchands de biens, projets d'aménagement, etc.).

Fiscalité. En qualité de placement obligataire, le crowdfunding immobilier est soumis depuis le 1^{er} janvier 2018 au régime du prélèvement forfaitaire unique dit *flat tax*. Ces gains sont imposés à hauteur de 30% (un taux d'impôt sur le revenu fixe de 12,8% et un taux de global des prélèvements sociaux de 17,2%) et il est laissé aux contribuables qui y ont un intérêt, la possibilité d'opter pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Concrètement, si le particulier investit 100 000€ dans un projet en crowdfunding immobilier, les gains seront de 10 000€ avec un rendement de 10% annuel au bout de 12 mois. Il faut donc soustraire les 30% de la flat tax aux gains.

In fine, l'épargnant récupère 107 000€, soit 7 000€ de gains nets exclus de l'assiette de l'IFI.

Contact Presse **Galivel & Associés****Relations Presse Immobilier****Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Les fonds de capital immobilier.

Ces fonds ont pour objet de financer des opérations de transformation et de construction d'immeubles neufs ou encore de marchand de biens. Une fois revalorisés et repositionnés sur le marché, ces actifs immobiliers sont ensuite revendus avec une plus-value potentielle. C'est notamment le cas des fonds gérés par Horizon Asset Management, spécialiste de l'immobilier non coté en France et en Allemagne.

Rendement prévisionnel. Chez Horizon AM par exemple, le fonds Performance Pierre 4, dédié au marché résidentiel francilien, propose aux souscripteurs un objectif de performance correspondant à un taux de rendement interne (TRI) de 6% net par an.

Fiscalité. Les fonds destinés à ces opérations de valorisation d'actifs sont exclus de l'assiette de l'IFI, quand bien même les sous-jacents seraient immobiliers. La plupart des solutions sont éligibles au dispositif PEA et/ou PEA-PME, leur permettant ainsi de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les plus-values au-delà de 5 ans de détention. D'autres ouvrent droit à une réduction d'impôts sur le revenu à hauteur de 18% des montants investis.

Des parts de SCPI en nue-propriété.

Le démembrement de parts de SCPI est un contrat par lequel deux parties investissent dans une SCPI – l'un en nue-propriété et l'autre en usufruit – durant une période prédéterminée.

Particulièrement adapté pour les particuliers fortement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'IFI, cet investissement à long terme permet, en échange du renoncement temporaire aux revenus des parts, de bénéficier d'une réduction du prix de la part généralement comprise entre 20% et 35%. Au terme du contrat, l'usufruit rejoint la nue-propriété et le nu-proprétaire récupère ainsi la pleine propriété des parts.

Rendement prévisionnel. Si le profit n'est pas immédiat, puisque le nu-proprétaire renonce temporairement aux revenus des parts, le rendement qu'il percevra au terme du contrat comprend :

- 1°) Un gain immédiat lié à la réduction du prix des parts achetées – corrigé de leur valorisation pendant la période du démembrement ou leur perte de valeur le cas échéant –.
- 2°) Le nu-proprétaire, devenu plein propriétaire, recevra un rendement annualisé qui aujourd'hui est compris entre 4 et 5% net de frais de gestion.

Fiscalité. Pendant la durée du démembrement, le nu-proprétaire n'aura pas d'impôt sur le revenu ou de contribution sociale à acquitter. Concernant l'IFI, et pour la durée du démembrement, le nu-proprétaire ne devra pas déclarer la valeur de ses parts.

A la fin du démembrement, le nu-proprétaire retrouve la pleine propriété de ses parts de SCPI et payera l'impôt sur le revenu par rapport aux revenus fonciers perçus, ainsi que l'IFI si son patrimoine immobilier excède 1,3 million€.

Par exemple : Monsieur Y souscrit 100 000€ en nue-propriété de SCPI.

Sur une durée de 10 années, il payera 65% de la pleine propriété soit un équivalent de pleine propriété de 153 846€.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Au terme du démembrement, il sera plein propriétaire des parts de SCPI pour une valeur de 153 846€ – corrigé de la valorisation des parts ou la perte de valeur –.

Son gain immédiat est de 53 846€, soit un rendement de 4,40% net d'impôt par année pendant 10 ans, sans oublier l'économie d'impôt sur la fortune immobilière.

Devenu plein propriétaire, Monsieur Y percevra en outre les revenus fonciers dégagés par les parts de SCPI. Avec un rendement aujourd'hui compris entre 4% et 5% net de frais de gestion par année, il percevra pour 153 846€ de parts de SCPI un revenu compris entre 6 154 € et 7 692€.

À propos de Fundimmo

Lancée en décembre 2015, Fundimmo est une plateforme française de crowdfunding 100% immobilier, spécialisée en immobilier d'entreprise.

Ses deux fondateurs, Stéphane Bombon, ESTP/IAE Paris, président, et Jérémie Benmoussa, ESSEC, directeur général, réunissent leurs expertises respectives de l'immobilier et de la finance.

Fundimmo est une société française de financement participatif en immobilier, immatriculée en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (n°14004248).

Les promoteurs immobiliers peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve qu'il ait été sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier.

Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

<http://www.fundimmo.com/>

@fundimmo

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur Fundimmo](#)



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>