

Les fondamentaux de l'investissement locatif

Objectifs

- Comprendre les conditions préalables à un investissement locatif
- Être en mesure de pouvoir présenter les différents modes d'acquisition, et de financement
- Connaître les différentes fiscalités applicables lors de l'acquisition, au cours de la détention, à la revente.

Public :

Tout public

Durée : 1 journée (7 heures)

Participants : 2 à 10 max.

PROGRAMME

1. Les éléments clés dans la construction d'une stratégie immobilière

- Déterminer la place de l'immobilier dans le patrimoine
- Délimiter les besoins : constitution d'un patrimoine, augmentation des revenus, diminution des impôts via la défiscalisation
- Analyser les tendances du marché immobilier
- Respecter les fondamentaux : prix d'acquisition, emplacement, cible visée, demande locative, rentabilité escomptée...

2. La sélection des formules d'investissements

- Les différentes formules : investissements directs – investissements indirects
- Investissement direct :
 - La constitution d'une Société civile Immobilière (SCI)
 - Avantage et inconvénients de l'investissement direct
- Investissement Indirect :
 - Les SIIC, les fonds d'investissement immobilier, les SCPI
 - Avantage et inconvénients de l'investissement indirect
- Présentation de différents dispositifs : LMP / LMNP...

3. Le financement de l'investissement

- Optimiser son investissement immobilier grâce à l'effet de levier du crédit
- Les différents paramètres de financement :
 - Apport personnel
 - Crédit amortissable, crédit in-fine
 - Prêt à taux fixe, prêt à taux variable

- Assurance du prêt
- Les garanties

4. La fiscalité immobilière

- Imposition des revenus fonciers
- Imposition des plus-values immobilières

5. La Gestion du bien

- La location du bien seul – la location du bien via un professionnel
- Règles à respecter lors de la signature du bail de location