

# S.C.P.I





Souscrire des parts de SCPI permet de pouvoir investir indirectement dans de nombreux immeubles détenus en France ou à l'étranger, couvrant des secteurs immobiliers différents. Cette diversification permet d'être propriétaire de plusieurs adresses de qualité et d'avoir accès également au potentiel des marchés immobiliers de bureaux et de commerces, difficilement accessibles à un investisseur particulier.

- **AUCUN SOUCI DE GESTION**

La gestion locative est confiée à une société spécialisée qui s'occupe de gérer le parc immobilier, de trouver des locataires et de reverser ces revenus. Acquérir des parts de SCPI de logements ou de bureaux, évite de s'acquitter directement des taxes afférentes telles que la taxe foncière par exemple, incombant à la SCPI, et répartie entre tous les associés. En résumé, en contrepartie de certains frais versés à la société de gestion vous bénéficierez de tous les avantages de l'immobilier sans les inconvénients inhérents à la gestion locative directe.

- **DES REVENUS REGULIERS**

Acquérir plusieurs biens immobiliers sous forme de parts gérées par une société de gestion permet de percevoir des revenus locatifs sécurisés et réguliers tout en bénéficiant de la mutualisation du risque locatif.

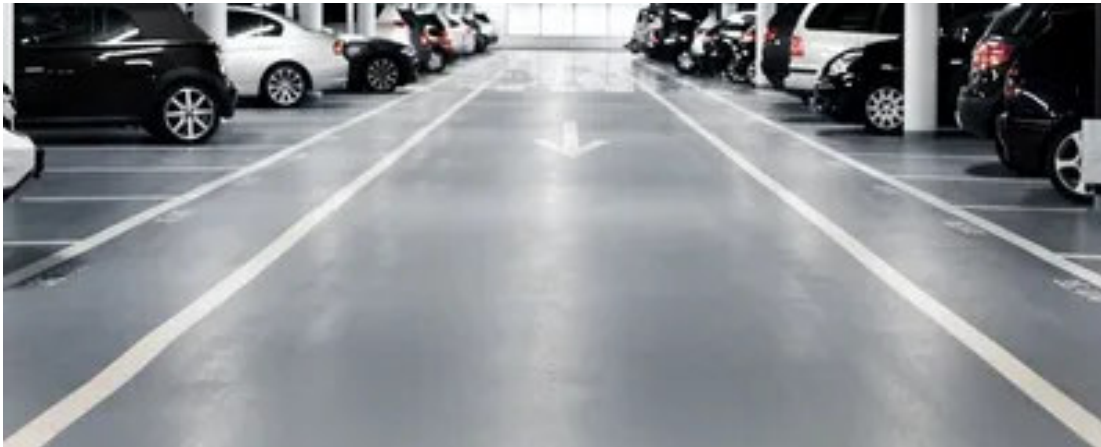
- **DES RENDEMENTS ET UNE FISCALITE**





MARKING





## **Garage, box, stationnement... Investir dans une place de parking s'avère-t-il un placement rentable ? Oui car sans charges importantes et sans frais d'entretien.**

Les parkings sont des espaces spécifiquement aménagés pour garer des véhicules. On les trouve dans les bâtiments publics (gare, aéroport...), les immeubles de bureaux, les centres commerciaux ou encore les bâtiments privés. Entre 4 et 9 % en moyenne par an de rendement. Investir dans un parking consiste à devenir propriétaire d'un tel emplacement pour le louer à un tiers. Ce bien reste l'un des investissements les plus rentables du marché immobilier (4 et 9 % par an en moyenne contre 3 à 4 % pour un appartement standard). C'est aussi l'un des plus simples. Les risques de dégradations sont quasi nuls. C'est un bien qui s'achète peu cher, se loue aisément et ne réclame pas ou très peu de travaux d'entretien.

## **Investir dans un parking : à quel prix ?**

Investir dans un parking à Paris. La rentabilité d'un parking dépend de son prix d'achat. Et celui-ci varie en fonction des quartiers, des communes et des difficultés de stationnement que l'on y rencontre. En région parisienne, les prix des parkings sont stables, soit 25.000 € en moyenne. A Paris, en revanche, ils ont fortement grimpé atteignant 56.000 € selon la chambre des notaires de Paris. Une moyenne qui cache de fortes disparités selon les quartiers recherchés. Les







**Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.**

## **CÔTÉ PROMOTEURS**

### **POUR QUI ?**

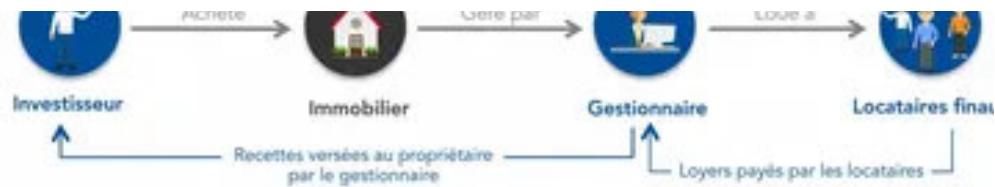
Pour les promoteurs immobiliers menant des projets immobiliers et ayant besoin de fonds propres. Les promoteurs avec lesquels Jms-invest travaille ont une expérience confirmée de la profession : ils ont déjà achevé plusieurs opérations de promotion qui se sont bien déroulées, et ont construit un certain nombre de logements.

### **POURQUOI ?**

Pour financer une partie de leurs fonds propres, en complément d'un emprunt bancaire, les promoteurs font appel à des investisseurs privés, particuliers ou







## QU'EST-CE QUE LA LMNP ?

La LMNP vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA (uniquement si vous achetez un bien neuf). La lmpn concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

La lmpn est avant tout un statut ouvert à tous les contribuables français souhaitant préparer leur retraite. Car il faut bien garder en tête que l'investissement en tant que loueur meublé non professionnel est un investissement sur le long terme qui est fait pour être conservé et non revendu. La valorisation de votre bien se fera au fil des années.

Le statut LMNP existe depuis 1949 et offre une optimisation fiscale importante pour les investisseurs en biens meublés. Il s'agit même de l'une des plus vieilles niches fiscales en France à laquelle les gouvernements successifs n'ont pas touché.

## POURQUOI ACHETER ?

La lmpn vous donne plusieurs possibilités que vous ne retrouverez pas avec d'autres dispositifs de défiscalisation. En tant que loueur meublé non professionnel, vous allez pouvoir :

- amortir votre bien sur plusieurs dizaines d'années, c'est à dire calculer sa dévalorisation tous les ans selon son usure et son usage (il est important de se faire aider par un comptable)







## Les Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI)

Les Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) ont été créés par la Loi de Finances pour 1997 afin de faciliter le développement des PME-PMI dites innovantes.

Le FCPI est un fonds d'investissement dont l'actif doit être composé d'au moins 70% de titres de sociétés à caractère innovant.

Les FCPI créés entre 2008 et 2019 pourront profiter de la crise financière et de la contraction du crédit. Les PME qui ont des difficultés à obtenir des crédits auprès des banques seront plus enclins à ouvrir leur capital pour permettre aux FCPI d'apporter les fonds propres nécessaires à leur croissance.

Les contribuables domiciliés fiscalement en France qui investissent en parts de FCPI en 2019 bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18% des souscriptions en numéraire.

L'investissement maximum en FIP est de 12.000 €, et vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 2.160 €.

Les réductions d'impôts sur le revenu des FCPI et FIP sont cumulables, une personne seule peut donc économiser en tout jusqu'à 4.320 € d'impôt sur le revenu (2.160 € grâce aux FIP et 2.160 € grâce aux FCPI), et un couple jusqu'à 8.640 € par an.

Les plus-values éventuelles seront également exonérées d'impôt sur la plus-



