Les SCPI : Diversification de patrimoine

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 revenu réguliers

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 fiscalité attractive

Selon vos objectifs, vous pouvez privilégier la distribution de revenus grâce aux SCPI de rendement qui investissent sur les marchés de bureaux et/ou commerces. Dans le cadre de SCPI fiscales, vous pouvez privilégier la fiscalité par rapport aux revenus, et bénéficier ainsi sous certaines conditions, de réductions d'impôt ou de déductions fiscales.

Montant de l'investissement en SCPI

Selon vos objectifs, vous pouvez privilégier la distribution de revenus grâce aux SCPI de rendement qui investissent sur les marchés de bureaux et/ou commerces. Dans le cadre de SCPI fiscales, vous pouvez privilégier la fiscalité par rapport aux revenus, et bénéficier ainsi sous certaines conditions, de réductions d'impôt ou de déductions fiscales.

Les différents Types : SCPI DE RENDEMENT

Selon vos objectifs, vous pouvez privilégier la distribution de revenus grâce aux SCPI de rendement qui investissent sur les marchés de bureaux et/ou commerces. Dans le cadre de SCPI fiscales, vous pouvez privilégier la fiscalité par rapport aux revenus, et bénéficier ainsi sous certaines conditions, de réductions d'impôt ou de déductions fiscales.

Les différents Types : SCPI FISCALES

Selon vos objectifs, vous pouvez privilégier la distribution de revenus grâce aux SCPI de rendement qui investissent sur les marchés de bureaux et/ou commerces. Dans le cadre de SCPI fiscales, vous pouvez privilégier la fiscalité par rapport aux revenus, et bénéficier ainsi sous certaines conditions, de réductions d'impôt ou de déductions fiscales.

L'IMMOBILIER DE PARKING

Les bons arguments pour choisir un parking dans lequel investir

Pour l'investissement dans un parking, la localisation est essentielle. La demande est plus forte en centre-ville qu'en périphérie. Orientez de préférence vos recherches vers des places spacieuses, donc dans des habitations récentes. Idéalement, votre place de stationnement doit mesurer 3 mètres de large pour 5 mètres de long.

Quiconque chercherait à louer ou à acheter une place de parking le ferait avant tout pour protéger son véhicule des risques de dégradations ou de vols. Vous avez donc tout intérêt à choisir un parking couvert et pourquoi pas un box fermé.

L'accessibilité doit être la plus pratique possible. Là encore, la sécurité sera un atout. Vous aurez plus de chances de séduire un locataire si l'accès au parking est sécurisé par un badge. A noter que le premier sous-sol est souvent plus apprécié que les autres étages.

Dernier point à vérifier avant d'investir dans un parking : intéressez-vous à l'entretien de l'immeuble en consultant les derniers procès-verbaux d'assemblée générale de copropriété et vérifiez les éventuels risques d'inondations.

Les avantages liés à l'investissement locatif de parking

Investir dans un parking est moins contraignant qu'investir dans un logement. En effet, louer un parking relève du Code civil et non du Code de l'habitation. Les conditions de location sont plus souples que pour un logement et vous pouvez facilement le gérer seul, sans faire appel à un professionnel.

Le bail de location peut être conclu à l'oral mais il est toujours vivement recommandé de l'acter par écrit. Dans le cadre d'un investissement dans un parking, la loi ne vous oblige pas à fixer de durée pour le contrat de location. L'une et l'autre des parties peuvent rompre le contrat n'importe quand. Vous êtes également totalement libre pour fixer le montant du loyer.

D'un point de vue fiscal, une petite surface limite le coût des impôts. Si vos revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 € par an, vous bénéficierez d'un abattement de 30 % sur le montant de votre impôt foncier (micro-régime). Vous ne serez redevable de la taxe d'habitation pour votre investissement de parking que si la place se situe à moins d'un kilomètre de votre domicile.

Les coûts de travaux et d'entretien de la place de stationnement en elle-même sont limités. Attention cependant, si vous achetez une place dans une copropriété, vous devrez participer aux charges de copropriété de l'immeuble.

Seul bémol : les frais de notaire sont élevés par rapport à la surface achetée. Si vous choisissez le parking pour investir, sachez que les frais de notaire sont calculés sur une base fixe et une autre proportionnelle au prix d'achat. Investir dans une place de parking peut faire grimper les frais de notaire jusqu'à 20 % du montant de votre acquisition.

Quelques chiffres sur l'investissement parking

Le nombre de transactions sur les parkings est resté stable ces dix dernières années avec environ 10 000 ventes par an en Île-de-France.

Cependant, les prix de vente ont connu une forte augmentation partout en France en 2016, jusqu'à atteindre + 50 % en Île-de-France. Mais cette hausse reste moindre par rapport à la flambée globale des prix de l'immobilier qui a connu une augmentation de 182 % sur la même période. Les loyers des parkings ont quant à eux peu progressé.

En 2016, on pouvait acheter une place de parking en France pour un prix médian de 16 000 € (contre 10 700 € en 1996). La moyenne du prix de vente est de 21 400 €. A Paris, le prix médian atteint 25 000 €. On constate un écart important pour les loyers entre Paris – où une place de parking se loue entre 100 et 250 € par mois – et la province – où les loyers varient entre 50 et 130 €.

Les charges pour un propriétaire de parking ne dépassent pas 15 euros par mois en moyenne. La rentabilité moyenne d'un investissement dans un parking est de 5,8 % mais peut atteindre 9 % dans certaines zones.

ARMIRA CAPITAL
Siège Social :
162-168 Regent Street – Linen Hall,
W1B 5TD LONDRES
ROYAUME-UNI 09 71 07 76 04

Plan du site
Accueil
Nos Valeurs
Nos Solutions
Contactez-nous

Accès
Inscription
Connexion