



## L'investissement Immobilier pour préparer votre retraite

Résidence principale

### L'achat de votre résidence principale

- L'accession à la propriété permet de se loger tout en se constituant un patrimoine.
- Etre propriétaire vous permet de réduire vos charges au moment de la retraite, c'est-à-dire quand vos revenus diminuent. **Assurez-vous que la fin de votre crédit est bien ajustée à votre départ en retraite !**
- A votre retraite, vous pouvez aussi :
  - revendre le bien pour vous installer dans un logement plus adapté
  - opter pour le **viager**, libre ou occupé. Une partie du prix de vente est perçue, l'autre est versée sous la forme d'une rente mensuelle ou trimestrielle fixée en fonction de l'âge du vendeur. Dans le cas d'un viager occupé, le vendeur reste dans son logement. Le viager libre est plutôt choisi par des personnes qui y voient le moyen de financer leur séjour en maison de retraite. La rente est alors plus importante.

*Dans tous les cas, l'idéal est d'acheter son logement le plus tôt possible, de manière à faire coïncider la fin du crédit au plus tard avec le passage à la retraite.*



## Investir en direct dans le locatif

- Grâce à l'immobilier locatif, vous vous constituez une source de **revenus complémentaires** appréciable pour la retraite.
- Pendant votre période d'activité, cet investissement peut se faire facilement à crédit, les loyers encaissés couvrant tout ou partie du crédit et des charges. Une fois le bien payé, les loyers, indexés sur l'inflation, viendront compléter les pensions de retraite.

## Investir dans l'immobilier locatif au travers de parts de SCPI

- Les parts de SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) vous permettent d'acheter des parts d'actifs investis dans **des bureaux, des commerces, des entrepôts** (SCPI dites « de rendement ») ou de **l'immobilier résidentiel de particuliers** (SCPI dites « de défiscalisation »).
- Elles permettent une mise de fonds moins importante et ont l'avantage d'assurer des revenus sans les soucis de la gestion locative (impayés, vacances de locataires, entretien du bien...).
- Elles offrent également, comme tout investissement locatif, une bonne protection contre l'inflation puisque les loyers sont indexés en partie sur la hausse des prix.

## Le dispositif Duflot

Une nouvelle réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif (dispositif « Duflot ») est instituée depuis le 1er janvier 2013. Ce nouveau dispositif « Duflot » ouvre droit sous conditions à une réduction d'impôt en faveur des contribuables fiscalement domiciliés en France qui acquièrent ou font construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés, qu'ils s'engagent à donner en **location nue à usage d'habitation principale** pendant une durée minimale de **neuf ans**.

### Ce dispositif :

- est réservé à la location dans le secteur intermédiaire (le loyer et les ressources du locataire ne peuvent pas excéder certains plafonds fixés par décret) ;
- est applicable uniquement dans les zones du territoire où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus marqué ;
- concerne les logements qui respectent un niveau de performance énergétique globale (variable en fonction du type de logement concerné, déterminé par décret).

Cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret. Cette base ne peut dépasser la limite de **300 000 €** par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à **18 %** (sauf pour les investissements outre-mer où il s'établit à **29 %**). Cet avantage ne peut cependant pas être cumulé avec d'autres dispositifs pour un même bien.

Remarque : cet avantage fiscal est pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales

