

## Investir en Loi Scellier et/ou Bouvard Censi?

Ces deux lois offrent de nombreux avantages :

25 % de réduction d'impôt pour un plafond de 300 000 €, répartie sur 9 ans.

**Alors pourquoi l'une plus que l'autre ?** 1) **La Loi Scellier** permet la construction de logements destinés à :

la résidence principale d'un locataire, situé en centre ville,

proches des activités, c'est un bon placement, mais bien moins intéressant

si votre budget ne vous permet pas d'acquiescer un T3 minimum. Pourquoi :

Pour une trop petite surface, vous allez au devant de nombreux frais qui

vont nuire à votre rendement, c'est donc un bon produit pour celui qui peut

en obtenir le maximum, soit partir d'un T3. Explication :

L'acquisition d'un T1 ou T2 répond aux besoins d'un foyer

d'une personne, maximum un couple. Compte tenu que ce sont des personnes qui vont construire une famille,

elles vont souvent changer pour un plus grand appartement ;

un turnover plus fréquent que dans un plus grand appartement. A chaque changement de locataire cela vous coûtera entre un mois

et un mois de loyer de frais de dossier, un petit rafraîchissement etc... Sachant que votre rentabilité brute est en moyenne inférieure à 4 %

laquelle vous devez ajouter 12 % de frais d'agence et garanties, et la taxe foncière.

Exemple de proposition sur Marseille des T3 dont le prix est raisonnable :

Budget : 130 000 € pour 70 m<sup>2</sup> habitable. Loyer 471 € / mois x 12 mois = 5 652 € soit 4.71 % de

rentabilité brute. 2) **La loi Bouvard Censi** permet de construire des résidences services dont

l'activité sera orientée en direction des personnes âgées plus ou moins dépendantes,

des étudiants et des résidences de tourisme classées. Explication :

Les résidences sont gérées par des professionnels dont le bail commercial

les engage à vous verser tous les trimestres le loyer contractuellement

et fini, que votre appartement soit occupé ou non (mutualisation), les frais de gestion

restent la charge du gestionnaire. Le taux moyen de rentabilité de ce type d'investissement est de 4,5% auquel

vous déduirez la taxe foncière, 100 € de frais de copropriété ; non

et des honoraires d'un comptable (assujettissement à une TVA de 5.5 % pour les loyers).

Exemple de proposition sur Chelles résidence étudiante. Budget 87 995 €

copropriété ; TVA 14 420 €

Loyer 3 310.83 € HT annuel soit un rendement brute de 4,5%. **Pourquoi une Loi Scellier,**

**Pourquoi une loi Bouvard Censi ?** Avantages Loi Scellier : Votre appartement dans le diffus, se revendra au prix du marché, avec un effet de levier. Vous profitez d'une réduction de 25 % du montant de votre acquisition sur 9 ans

puis 2% par an sur 2X3 ans, si option sociale. Inconvénients Loi Scellier : Si petite surface, beaucoup trop de frais, attention aux normes BBC\*,

une gestion humaine plus lourde. A l'origine la Loi Scellier : Constitution

d'un capital par effet de levier de l'immobilier. Avantages Loi Bouvard Censi : Vous

bénéficiez d'un bail commercial, un loyer qui tombe tous les trimestres,

le gestionnaire entretient votre bien. Vous récupérez 19.60 % de TVA. Vous

bénéficiez d'une réduction d'impôt de 25 %

du prix immobilier HT plus frais d'acte. Le mobilier s'amortit sur 7 à 10 ans

Inconvénients Loi Bouvard Censi : A la revente, le prix sera fini par un

rendement exigé par le futur investisseur. A l'origine la Loi Bouvard Censi : Constitution

d'un complément de retraite ; \*BBC (Bâtiment Basse Consommation)

