

10 CONSEILS AVANT D'INVESTIR

1. Réfléchissez bien à votre objectif : si c'est uniquement la défiscalisation, d'autres dispositifs, peut-être plus efficaces, existent (PERP, SOFICA, Girardin Industrielle). Si votre optique est d'investir dans **l'immobilier + défiscaliser**, alors les dispositifs cités ci-dessous sont à étudier avec attention.
2. Si vous vous lancez dans la défiscalisation accolée à l'immobilier : n'y consacrez qu'une petite partie de votre capacité financière ou de votre capacité d'endettement.
3. Ne perdez pas de vue que cet investissement est à long terme, 20 ans idéalement. Dans la plupart des cas, si vous achetez et revendez au bout de 3 ans, vous perdez l'avantage fiscal. N'oubliez donc pas que nous sommes ici sur du LONG terme.
4. Choisissez avec soin le Conseiller en Gestion de Patrimoine : affiliation à des organismes de contrôle, Document d'Entrée en Relation, Lettre de mission.
5. N'hésitez pas à mettre plusieurs CGP en concurrence et à comparer leurs offres et propositions.
6. Choisissez avec soin le produit de défiscalisation qui répondra le mieux à vos attentes : objectifs, gain fiscal, bien immobilier proposé.
7. Demandez diverses simulations et ne vous laissez jamais influencer par la pression de temps que mettent certains CGP (vous DEVEZ signer avant le 31 décembre pour bénéficier de l'avantage fiscal par exemple). Mieux vaut décaler votre investissement d'un an, mais faire le bon !
8. Avant de signer, renseignez-vous avec soin sur l'exploitant (si vous optez pour une résidence de services par exemple) et sur le promoteur (celui qui va construire le bien immobilier) : solidité financière, expérience dans le domaine, assurances obligatoires, affiliation à une organisation professionnelle, taux de remplissage des bâtiments, qualité de la construction.
9. Faites relire le compromis de vente et les clauses du bail proposé à un spécialiste (avocat, notaire).
10. Analysez le bien immobilier proposé comme un investissement classique : emplacement, prix du marché, prix des loyers, demande locative, rentabilité, charges...

LISTE NON EXHAUSTIVE DES PRODUITS DE DÉFISCALISATION EN 2018

- Loi PINEL
- Loi MALRAUX
- Loi MONUMENTS HISTORIQUES
- LMNP
- Loi GIRARDIN
- Déficit Foncier

