

Vous envisagez d'investir dans  
l'immobilier ?

Nous serons ravis de vous aider !



Vous travaillez sans relâche. Mais votre capital en fait-il autant pour vous ?

Dans ce livre blanc, vous trouverez la réponse aux questions les plus fréquentes concernant les investissements immobiliers.

# Vous pouvez compter sur des conseils indépendants et avisés.

Si vous envisagez d'investir dans l'immobilier, parlez-en à un conseiller indépendant qui ne vend pas de biens immobiliers, mais vous conseille dans le cadre d'un entretien ouvert pour vous aider à faire les bons choix.

## ✓ VOUS ÊTES UN INVESTISSEUR NÉOPHYTE OU N'ÊTES PAS CERTAIN QUE L'IMMOBILIER RÉPONDE À VOS ATTENTES

Est-il judicieux d'investir dans l'immobilier dans votre cas spécifique? Pour le savoir, posez-vous quelques questions ciblées :

- Pourquoi souhaitez-vous investir dans l'immobilier? Quelle est votre principale motivation?
- Souhaitez-vous investir pendant au moins 7 ans?
- Quelles sont vos attentes en termes de rendement et sont-elles réalistes?
- Est-il judicieux d'intégrer une composante immobilière dans votre portefeuille de placement?
- Quelle partie de votre patrimoine souhaitez-vous investir au maximum dans l'immobilier?
- Vos patrimoines mobilier et immobilier sont-ils en équilibre?
- Connaissez-vous les types de biens immobiliers qui représentent des formes d'investissement et ceux qui vous conviennent le mieux?
- Connaissez-vous la région la plus indiquée?
- Comment calculer le rendement sur l'immobilier?
- Est-il préférable d'investir à titre privé ou via votre société?

Vos réponses à ces questions, complétées par notre expérience en accompagnement patrimonial, tant mobilier qu'immobilier, vous donneront une image réaliste sur laquelle vous pouvez vous baser pour prendre une première décision : devez-vous investir (davantage) dans l'immobilier en tant que placement, ou plutôt vous en abstenir? Ne manquez pas de lire également les informations adressées à l'investisseur expérimenté.

## ✓ VOUS ÊTES UN INVESTISSEUR EXPÉRIMENTÉ

Nous nous faisons également un plaisir d'aider l'investisseur immobilier expérimenté à opérer les bons choix, en mettant en lumière les nombreuses facettes de l'investissement et en fournissant des conseils

concernant des achats complémentaires, l'analyse du portefeuille immobilier actuel ou sa vente.

La plupart des questions applicables à l'investisseur moins expérimenté reviennent dans ce cadre également. Vos besoins et vos attentes évoluent.

- Votre patrimoine correspond-il toujours à vos souhaits et à votre appétit pour le risque?
- Quel type d'immeuble acheter en complément?
- Quelle est la région recommandée à l'heure actuelle?
- Quel rendement pouvez-vous espérer et correspond-il aux risques et au travail qui l'accompagnent?
- Est-il judicieux d'emprunter pour votre placement immobilier?
- Comment mettre votre assurance groupe et/ou EIP à profit pour acheter un bien immobilier?
- Qu'en est-il de la fiscalité?
- Assurerez-vous personnellement la gestion de votre placement immobilier ou l'externaliserez-vous?
- Chercherez-vous un bien immobilier de placement par vous-même ou en confierez-vous la mission à un professionnel?
- Est-il préférable d'investir à titre privé ou via votre société?
- Quel est l'effet global d'un achat complémentaire sur votre planification patrimoniale? Y a-t-il des aspects à prendre en compte en matière de succession/droits successoraux?
- Est-il judicieux d'impliquer les enfants dans l'achat d'un bien immobilier?
- Que valent vos immeubles?
- Quand vaut-il mieux vendre?
- Faut-il ensuite réinvestir dans l'immobilier?

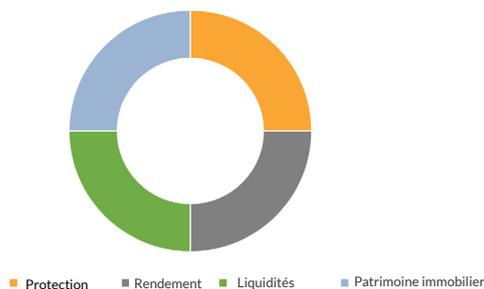
# La composition idéale d'un portefeuille de placement et le rôle de l'immobilier

Il n'existe malheureusement pas de réponse univoque à cette question, car chaque portefeuille nécessite une approche personnalisée.

Il est essentiel que vous :

- définissiez une stratégie d'investissement claire ;
- veilliez à une diversification équilibrée de votre patrimoine ;
- et investissiez en tenant compte d'une vision à long terme afin de répartir les risques dans le temps.

Un portefeuille de placement idéal comporte 4 composantes, dans lesquelles le patrimoine tant mobilier (rendement, protection, liquidités) qu'immobilier (immeubles) joue un rôle. La répartition de ces 4 piliers est adaptée à votre stratégie d'investissement personnelle en concertation avec votre banquier et votre consultant immobilier.



## Explication de chaque pilier

Le patrimoine mobilier se composera de préférence d'une combinaison d'investissements axés sur :

- **La Protection** : il s'agit de placements qui s'accompagnent d'une garantie de rendement minimum et veillent à préserver le capital, par exemple, les comptes à terme à durée fixe, les contrats d'assurance de la branche 21, la constitution de pension via un EIP ou une PLCI, les assurances groupe...
- **Le Rendement** : il s'agit des investissements axés sur la croissance. Ils sont indissociablement liés à des risques. Leur valeur peut donc fortement fluctuer. Les actions et fonds d'actions, les portefeuilles de placement auprès d'une banque privée en constituent quelques exemples.

**NOTRE CONSEIL**

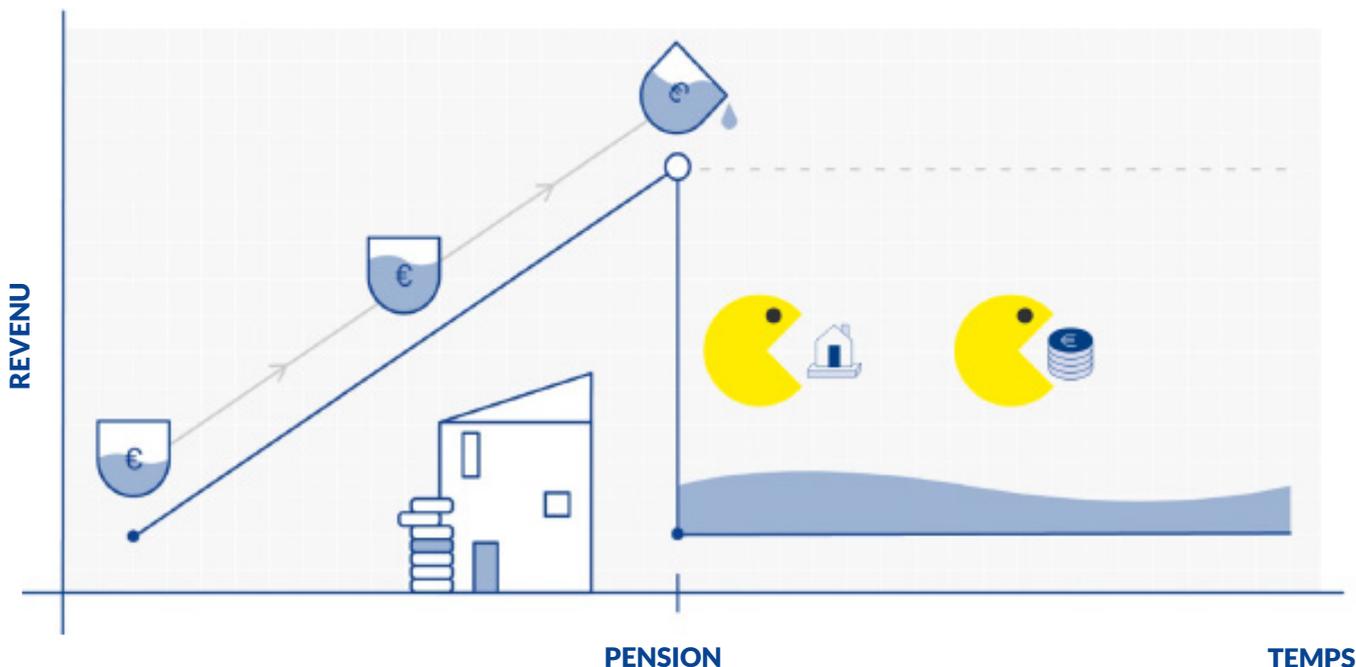
**Réfléchir avant d'agir.**

Une composition équilibrée de ces piliers est fortement recommandée et assure une bonne répartition des risques dans votre patrimoine en fonction de votre profil d'investisseur.

- **Les Liquidités** : dans un portefeuille de placement, il est important de conserver des liquidités, afin de disposer à tout moment d'un capital pour faire face à des dépenses imprévues. Nous conseillons de constituer une réserve de 6 à 12 mois de salaire.

### Patrimoine immobilier

- **L'immobilier comme investissement pur et simple.** Il ne s'agit pas de votre habitation propre ou d'une seconde résidence.



# Revenus complémentaires

Pendant votre carrière active, vous percevrez un revenu professionnel suffisamment confortable pour en vivre. Mais celui-ci cesse brutalement d'affluer dès que vous mettez fin à vos activités. Dans tous les cas, il est essentiel pour un entrepreneur indépendant ou un titulaire de profession libérale d'épargner un capital suffisant pendant sa carrière active, pour ne plus être dépendant de ses revenus professionnels. Lorsque vous cessez de travailler, vous tirez alors vos revenus de votre pension légale complétée par les revenus du patrimoine que vous avez investi, qu'il s'agisse de placements mobiliers ou immobiliers.

Vivre des intérêts de son patrimoine n'est réservé qu'à quelques élus et, dans la plupart des cas, vous grignoterez donc systématiquement chaque mois une partie du capital et des intérêts constitués. Assurez-vous de ne pas dépendre uniquement de vos revenus locatifs ou des revenus de vos placements mobiliers. Il est donc recommandé de répartir vos risques sur ces deux composantes.

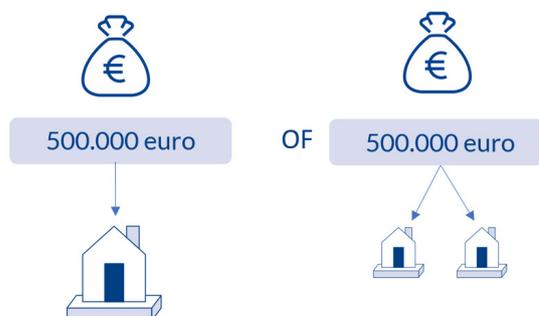
## Perspectives de rendement

L'immobilier constitue souvent un choix sûr qui génère un revenu mensuel garanti. Il n'en demeure pas moins qu'il est également sujet à des risques qui entraînent la perte d'intérêts et des frais.

Si vous investissez dans l'immobilier, il est important que vous soyez rémunéré pour vos efforts, votre travail et les risques correspondants. C'est évidemment le cas pour tout type de placement, l'immobilier ne fait pas exception. D'une manière générale, il est recommandé de viser un rendement locatif brut de 3,5 % pour couvrir ces risques. Si le rendement généré est inférieur, osez vous interroger sur la pertinence d'un investissement immobilier.

## Répartition des risques dans votre portefeuille de placement global

- L'immobilier, un pilier parmi les autres  
Un portefeuille diversifié, la base de la constitution de votre patrimoine. Ne placez pas tout votre capital dans un même panier, mais répartissez votre patrimoine entre les investissements mobiliers et immobiliers. Investissez suivant votre profil de risque, en tenant compte de la protection et du rendement.
- Répartir le capital sur un ou plusieurs immeubles? Avant d'investir dans l'immobilier, vérifiez s'il est préférable d'investir votre capital disponible dans un seul immeuble ou de le répartir sur plusieurs biens immobiliers. Dans ce dernier cas, vous ventilez automatiquement le risque.



- Faire payer votre rendement par un ou plusieurs locataires? Selon que vous répartissiez ou non sur plusieurs immeubles, le choix d'un ou de plusieurs locataires constitue une suite logique. Si un locataire ne respecte pas ses engagements, vous pouvez toujours compter sur les autres.

# Comment calculer le rendement de votre investissement immobilier ?

Les principaux piliers qui déterminent le rendement de votre investissement immobilier sont :

- les revenus locatifs
- l'effet de levier d'un prêt
- l'éventuelle plus- ou moins-value

En l'occurrence, nous ne tenons pas compte de la pression fiscale sur le rendement, qui peut varier considérablement d'une situation à l'autre. Détenir un bien immobilier à titre privé ou en société joue un rôle important à cet égard.

## 1. Revenus locatifs

$$\text{Rendement} = \frac{\text{Revenus}}{\text{Capital}}$$

Les gains correspondent à vos revenus locatifs annuels (12 mois x loyer mensuel).

Le capital investi se compose du prix d'achat majoré de tous les frais d'acquisition (droits d'enregistrement (10 %) et/ou TVA (21 %), frais de notaire complémentaires, expert-comptable, banque, etc.).

### 1.1 Rendement locatif brut

Les revenus locatifs tiennent compte des seuls revenus locatifs, à savoir 12 mois de loyer par an.

Supposons que vous achetiez un appartement neuf de 345 000 euros TVA incluse, qui vous rapporte un revenu locatif de 850 euros chaque mois. Dans ce cas, votre rendement locatif brut s'élève à 2,9 %.

$$12 \times 850 \text{ euro} = \frac{10.200 \text{ euro}}{345.000 \text{ euro}} = 2,9 \%$$

### 1.2 Rendement locatif net

Outre les revenus locatifs, un placement immobilier s'accompagne également de frais,

Après déduction des frais, vous obtenez le revenu locatif net.

Ces frais s'élèvent généralement à 20 % de vos revenus annuels, autrement dit, ils représentent une perte légèrement inférieure à 2,5 mois de loyer.

#### Les principaux frais en résumé :

- Précompte mobilier = impôt annuel calculé sur la base du revenu cadastral (RC) du bien immobilier.

Remarque : en l'occurrence, nous ne tenons pas encore compte de la pression fiscale exercée sur l'impôt des personnes physiques si vous achetez à titre privé ou sur l'impôt des sociétés si vous achetez via votre société.

- Assurance de l'immeuble (votre locataire doit assurer le mobilier)
- Entretien et/ou constitution de votre fonds de réserve pour faire face aux futurs frais à votre immeuble occasionnés par l'usure naturelle et/ou la mauvaise gestion de votre locataire (supérieurs à la garantie locative)
- Inoccupation
- Éventuels frais de gestion externe par un intendant à compter en supplément (voir le chapitre « gestion »)
- Éventuels frais de courtage pour la location à compter en supplément

Notre loyer brut de 10 200 euros - 20 % frais (2 040 euros) donne un revenu locatif brut de 8 160 euros. Le rendement locatif net s'élève dans ce cas à 2,3 %.

$$\frac{8.160 \text{ euro}}{345.000 \text{ euro}} = 2,3 \%$$

## 2. L'effet de levier d'un prêt

Pour acheter un bien immobilier, vous pouvez utiliser vos fonds propres, éventuellement complétés par des capitaux empruntés (prêt bancaire). Emprunter peut s'avérer judicieux, en fonction de votre situation spécifique.

## 3. L'éventuelle plus- ou moins-value

Au cours des dernières décennies, la valeur des biens immobiliers de Belgique a augmenté de quelques pour cent chaque année, en fonction du type de bien (résidentiel, commercial, etc.) et de l'emplacement.

On ne peut toutefois pas garantir que cette tendance se poursuivra dans les années à venir, d'où le risque évoqué ci-dessus. On peut espérer que la valeur se maintiendra et/ou augmentera, ce qui relèvera alors d'autant votre rendement.

Dans la pratique, certains segments ont malheureusement aussi perdu de la valeur au cours des dernières années, comme les grandes villas isolées. Les évolutions récentes, à la suite de la crise du coronavirus, peuvent également influencer la valeur des biens commerciaux, des bureaux, etc.

Dans notre rôle de consultant, nous privilégions une attitude conservatrice en misant sur un maintien de la valeur à long terme, sans tenir compte des augmentations de valeur.



# Investir dans les briques ou dans un fonds de placement immobilier ?

Vous pouvez opter pour un investissement direct ou indirect dans l'immobilier.

En cas d'investissement direct, vous achetez véritablement des briques. Cette forme d'investissement dans l'immobilier est connue de tous. L'investissement indirect n'est pas un achat immobilier direct, mais consiste à investir via un fonds immobilier.

# Investir dans un titre de propriété (investissement indirect)

Investir dans l'immobilier, c'est tout un travail. Vous devez chercher un locataire, entretenir l'immeuble et suivre de près la législation. Qui plus est, 20 % des propriétaires finissent tôt ou tard par avoir un problème avec leur locataire. Il peut donc s'avérer judicieux d'investir une partie de votre patrimoine dans l'immobilier via un fonds immobilier.

Ce type d'investissement n'entraîne aucuns frais, comme des droits d'enregistrement et/ou la TVA, et vous êtes malgré tout actionnaire d'une partie d'un bien immobilier. Les gestionnaires du fonds paient les frais d'acquisition et de gestion des biens par l'intermédiaire de la société immobilière. Votre profil de risque déterminera si un fonds immobilier est un placement qui vous correspond. Vous conserverez ainsi vos liquidités tout en investissant dans l'immobilier. Votre argent est réparti entre différents types de biens immobiliers situés dans plusieurs régions.

Un investissement immobilier s'accompagne souvent de dépenses inattendues. Vous devez oser évaluer votre rendement et le comparer à ce que vous rapporterait un portefeuille de placement diversifié, en tant compte d'une inoccupation éventuelle et des frais de gestion et d'entretien de votre bien. Peut-être le rendement réel d'un immeuble est-il nettement plus faible que vous ne le pensiez ? Bien souvent, un fonds immobilier constitue alors une solution alternative, qui vous permet de compléter un portefeuille de placement diversifié – nouveau ou existant.

Comme n'importe quel fonds dynamique, un fonds immobilier n'offre aucune garantie de rendement ou de capital. Le niveau de liquidité reste toutefois élevé, car vous pouvez reprendre une partie de vos billes, ce qui est évidemment impossible si vous avez acheté un appartement, par exemple.

Avec un fonds  
immobilier, vous  
profitez des  
avantages d'un  
immeuble de  
rapport, sans les  
inconvenients.

# Est-il préférable d'acheter un placement immobilier à titre privé ou via la société ?

Nous savons par expérience que la plupart des gens préfèrent intégrer cet achat dans leur patrimoine privé. Acheter un immeuble de rapport via la société présente toutefois aussi des avantages. Il est préférable d'en discuter à l'avance avec un expert.

## Les principaux avantages et inconvénients :

### AVANTAGES D'UN ACHAT IMMOBILIER À TITRE PRIVÉ

- En cas de location à une personne physique qui n'y exerce pas d'activité professionnelle, les revenus locatifs ne sont généralement pas taxés. Vous êtes imposé à l'impôt des personnes physiques sur la base du revenu cadastral et payez par ailleurs aussi le précompte immobilier.
- En cas d'achat d'un immeuble de rapport, vous pouvez déduire les intérêts d'un prêt de vos revenus immobiliers imposables au titre de frais.
- Si vous cherchez un revenu additionnel pour compléter vos revenus professionnels ou votre pension en tant que personne physique, un investissement privé direct générant des revenus locatifs vous conviendra parfaitement.
- En cas de vente après cinq ans, vous ne payez pas d'impôt sur la plus-value, sauf exceptions.

### INCONVÉNIENTS D'UN ACHAT IMMOBILIER À TITRE PRIVÉ

- En cas de location à un utilisateur professionnel, comme un indépendant ou une société, vous serez taxé sur les revenus locatifs réels diminués de frais forfaitaires de 40 %.
- Soyez attentif à la planification successorale si vous investissez dans l'immobilier pour éviter une éventuelle taxation plus lourde en cas de décès.

### LES AVANTAGES D'UN ACHAT IMMOBILIER VIA LA SOCIÉTÉ

- Le bien immobilier peut être amorti. Le terrain ne peut pas être amorti, mais les frais d'acquisition sont déductibles.
- Les frais sont (en principe) déductibles (p. ex. entretien et réparations, précompte immobilier...).
- Les intérêts sont totalement déductibles.
- Planification successorale via donation des parts.

### LES INCONVÉNIENTS D'UN ACHAT IMMOBILIER VIA LA SOCIÉTÉ

- Les revenus locatifs sont ajoutés intégralement aux bénéfices imposables (ce qui n'est pas toujours le cas de l'impôt des personnes physiques) et le transfert de ces revenus vers votre patrimoine privé entraîne une pression fiscale supplémentaire.
- L'éventuelle plus-value en cas de vente est imposée à l'impôt des sociétés.
- La présence d'un bien immobilier dans la société peut compliquer la vente de la société (garanties pour des crédits et interdiction pour l'acheteur d'amortir le prix d'achat des parts).
- La charge successorale risque d'augmenter parce que les patrimoines mobilier et immobilier ne sont pas scindés.
- L'apport d'un bien immobilier à titre de logement implique un coût supplémentaire de 10 % de droits d'enregistrement.

# Une société patrimoniale est-elle utile ?

Une société dite « patrimoniale » n'est rien de plus qu'une forme de société ordinaire composée majoritairement d'immobilier.

Comme évoqué antérieurement, l'immobilier en société a des avantages et des inconvénients.

Le choix le plus approprié s'évalue au cas par cas et dépend de la situation concrète et des objectifs personnels. Une société patrimoniale présente l'avantage de pouvoir en céder les parts à la génération suivante dans le cadre de votre succession patrimoniale.

Il est préférable de considérer cette solution sur la base des conseils d'un expert en la matière.

**Faites appel à votre consultant immobilier pour tester vos idées.**

Le contenu de ce livre blanc est exclusivement fourni à titre d'information générale et ne peut être considéré comme un conseil financier ou juridique. Van Breda Immo Consult S.A. s'efforce de fournir ces informations de manière aussi correcte, compréhensible, précise et complète que possible, sans pour autant pouvoir le garantir.

Le contenu peut être adapté, modifié ou complété à tout moment, sans aucune notification ou communication préalable.

Van Breda Immo Consult S.A. ne peut d'aucune manière être tenue responsable du caractère actuel, précis, correct, complet et adéquat pour un objectif déterminé des informations contenues dans cette brochure ou des conséquences des mesures éventuellement prises suite à ces informations.

Vous souhaitez examiner votre situation avec un consultant immobilier ? Dans ce cas, nous vous invitons à prendre un rendez-vous via

<https://www.vanbredaimmoconsult.be/fr-be/contact>