



FIDUCIAIRE MONTGOMERY - OPR

FMG | Experts-comptables et Conseils fiscaux

L'immobilier,
une manière de dynamiser
votre épargne?

Wavre, le 17 mars 2016

I. Le marché immobilier

**Graziella Malou – Real Stone Invest –
Guillaume de Montlivault et Quentin Vandenhoute – Maxel**

- Le marché immobilier
- Que peut vous apporter Real Stone Invest ?
- Comment choisir le bon investissement ?
- Quelle rentabilité ?

II. Sous quelle forme investir ?

**Benoit Meurmans – Amaury de la Chevalerie
Fiduciaire Montgomeri**



Le marché immobilier

Nos sources :

Baromètre des Notaires

T4 2015

Deloitte - European Property Index

06/2015

Bureau fédéral du plan

03/2015

SPF Economie

04/2015

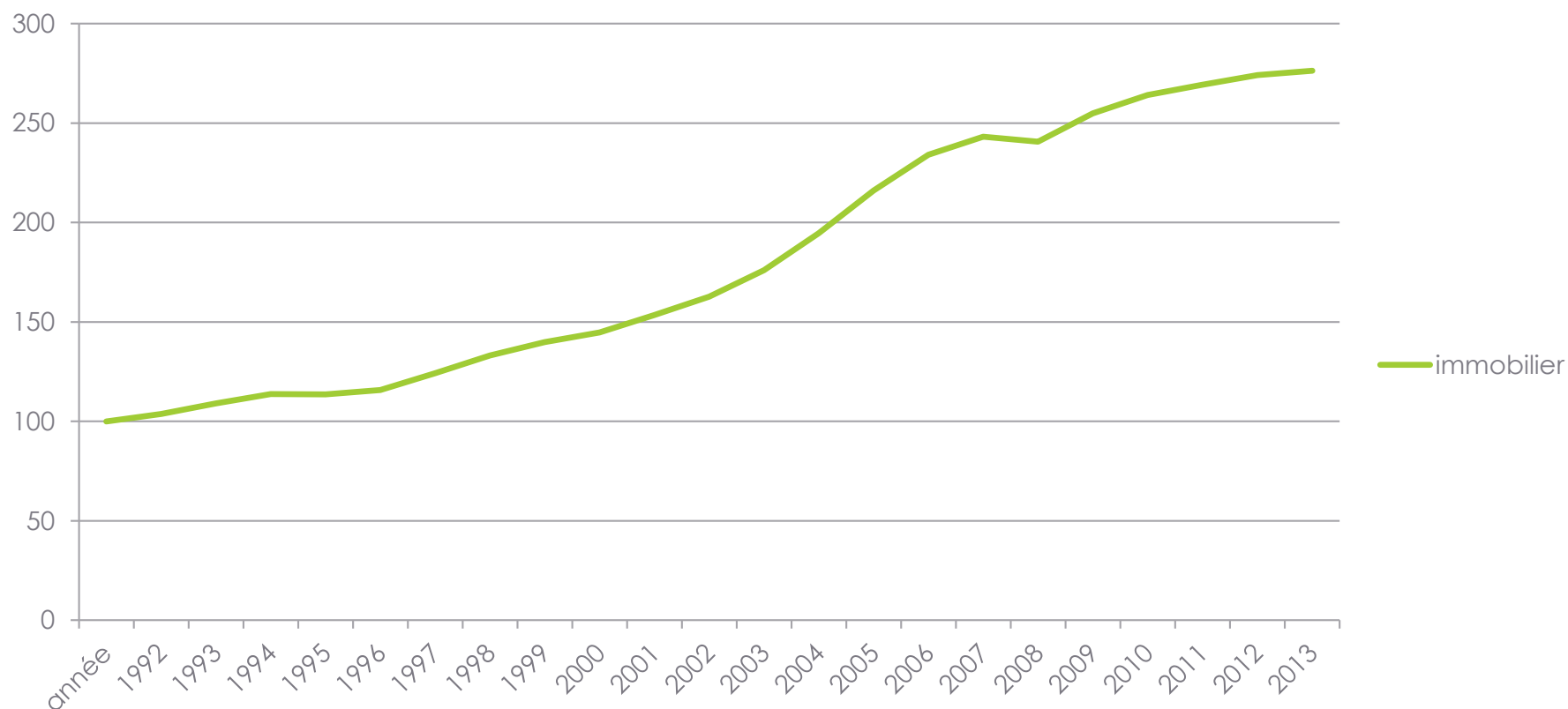
Taux d'intérêt bon d'état

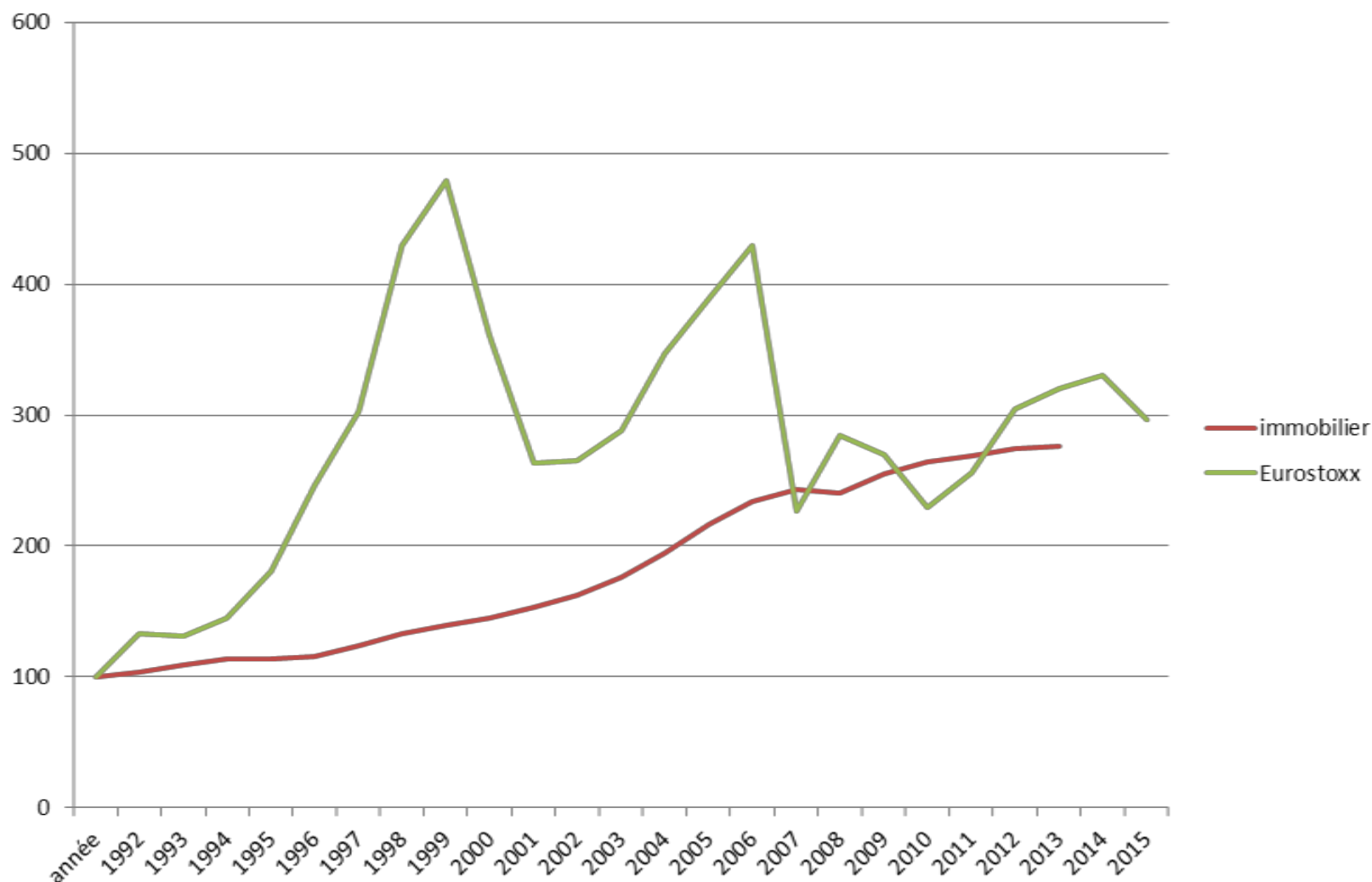


Evolution de l'indice européen eurostoxx



Evolution des prix de l'immobilier en Belgique





Bruxelles

Bruxelles : Ventes : appartements, flats, studios

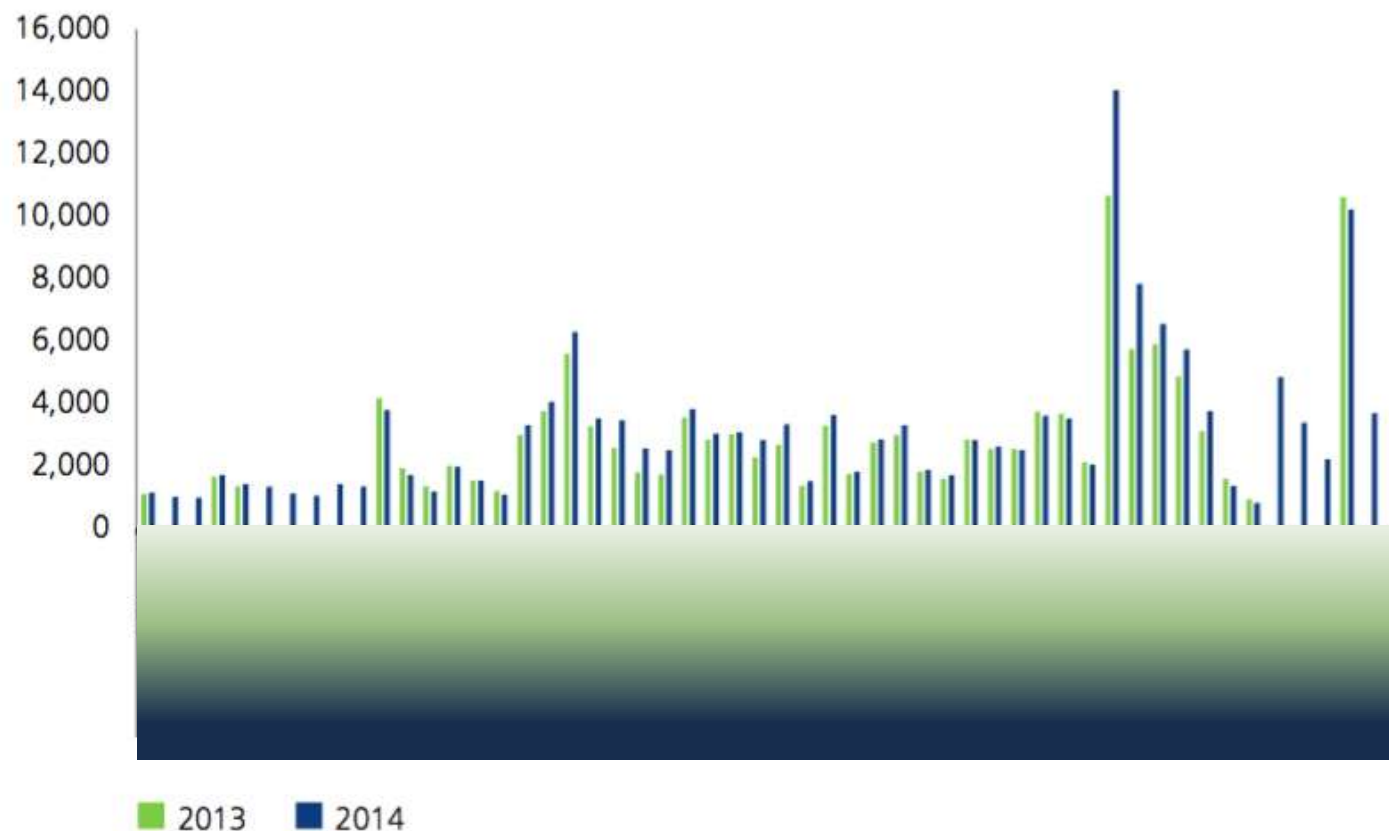
année	nombre transactions	prix moyen(€)
1990	5.596	73.670
1991	5.725	73.002
1992	6.019	74.519
1993	6.140	76.001
1994	6.660	75.683
1995	5.739	74.345
1996	6.449	70.732
1997	6.990	72.732
1998	7.438	79.538
1999	8.785	83.628
2000	8.060	89.309
2001	8.993	93.391
2002	9.480	100.991
2003	10.138	117.418
2004	10.283	135.600
2005	7.833	152.535
2006	8.667	168.443
2007	9.137	178.638
2008	8.693	188.521
2009	7.292	187.225
2010	9.095	201.583
2011	9.447	207.309
2012	9.445	217.715
2013	9.220	225.799
2014	8.906	224.843

MARCHE IMMOBILIER : comparaison avec l'Europe

Quelle est la ville la plus chère d'Europe ?

Quelle est la ville la moins chère d'Europe ?

Average Transaction Price of a New Dwelling
EUR / sq m



Source: National Statistical Authorities, Deloitte data calculations

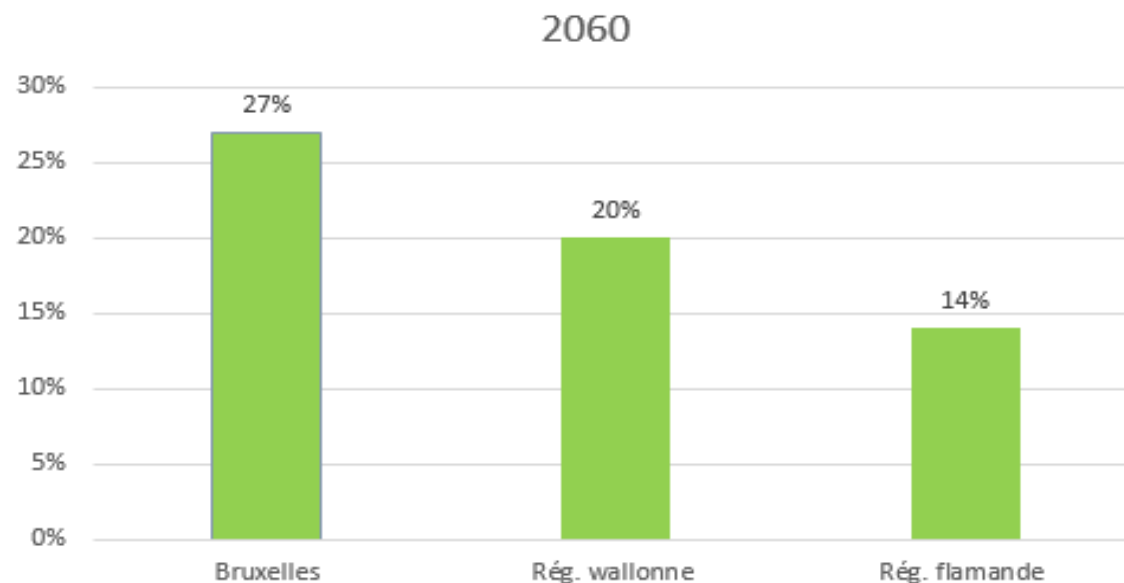
* bid price, ** older dwellings, *** all dwellings (older and new).

* average of apartments and houses

Le contexte démographique :

- Immigration : interne et externe au pays
- Augmentation de l'espérance de vie et vieillissement de la population
- Styles de vie : diminution de la taille moyenne des ménages, augmentation des ménages isolés, familles monoparentales

Croissance démographique
en Belgique en 2060
(par rapport à 2014)



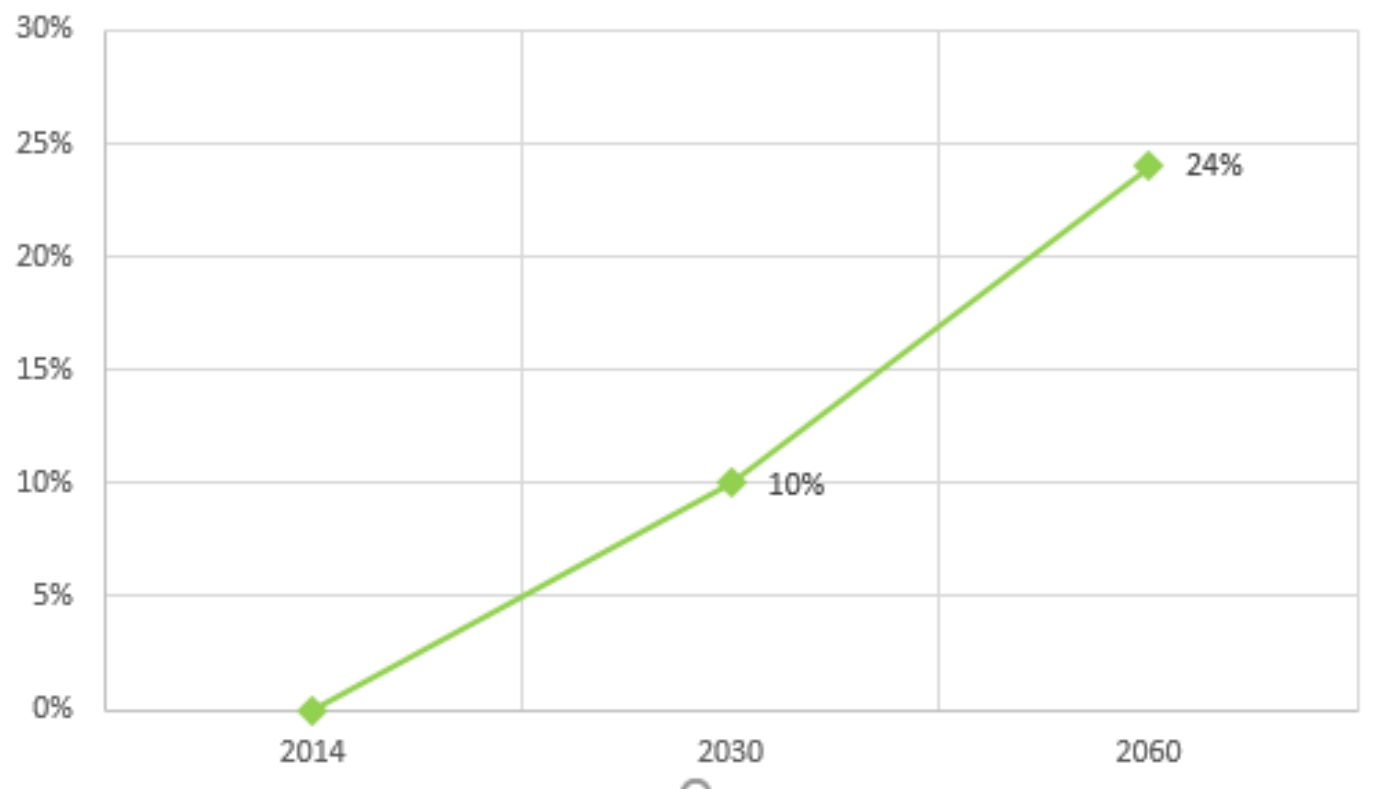
Source : Bureau fédéral du plan – communiqué 03/2015

Croissance du nombre de ménages privés (par rapport à 2014):

-En 2030 : + 10%

-En 2060 : + 24%

Croissance du nombre de ménages privés



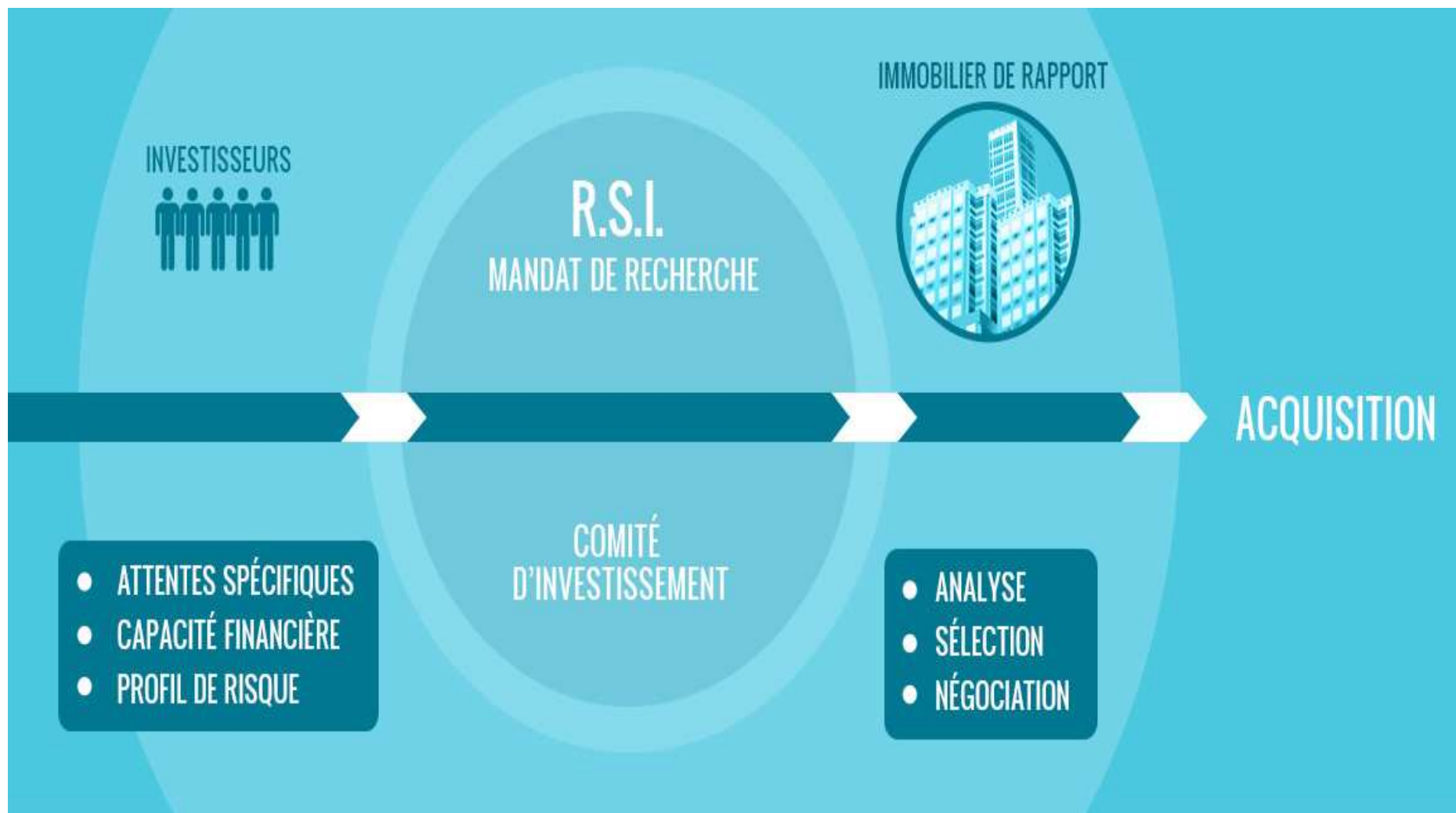
Ce qu'il faut en retenir :

- Taux historiquement bas
- Marchés boursiers volatiles
- Immobilier : croissance stable
- Demande en logement assurée par la croissance démographique
- Beaucoup de fonds propres disponibles pour investir dans le marché immobilier





REAL STONE INVEST : QUI SOMMES -NOUS ?



REAL STONE INVEST est le croisement de deux spécialités (unique sur le marché) :

- **L'immobilier** : votre chasseur agit sur le terrain
à la recherche de biens de rapport.
- **La finance** : le financier modélise la rentabilité de l'investissement
et l'intègre dans une vision patrimoniale.

Nos services s'adressent à toute personne qui souhaite être assistée dans sa recherche immobilière :

- par manque de temps,
- de réactivité,
- de contacts,
- ou de connaissances du marché.

Projet Emile Max Schaerbeek

Projet Emile Max - Schaerbeek

Unités	4 apparts de 1 à 2 chambres, jardin et terrasses
Surface	400 m2 bruts
Etat	Rénové
Total annuel loyers bruts	48.780 €
Prix de vente	975.000,00 €



• **Localisation** = 1^{er} critère : transports, commerces, sécurité

Où investir? Exemples:

Années 2000 :
Ste-Catherine/Dansaert



Avenir :
Le canal de Bruxelles?



•Types de bien qui répondent à la demande locative :

Immeuble 445m² de 8 unités
locatives de +- 60m² bruts



Petites unités : prix au m² élevés

O'PTION !! Appartement à vendre - Ixelles (n° 6234046)



Prix de vente demandé
159.000 €
[Calculez vos mensualités](#)
[Assurez votre crédit hypothécaire](#)
[Choisissez votre assurance habitation](#)

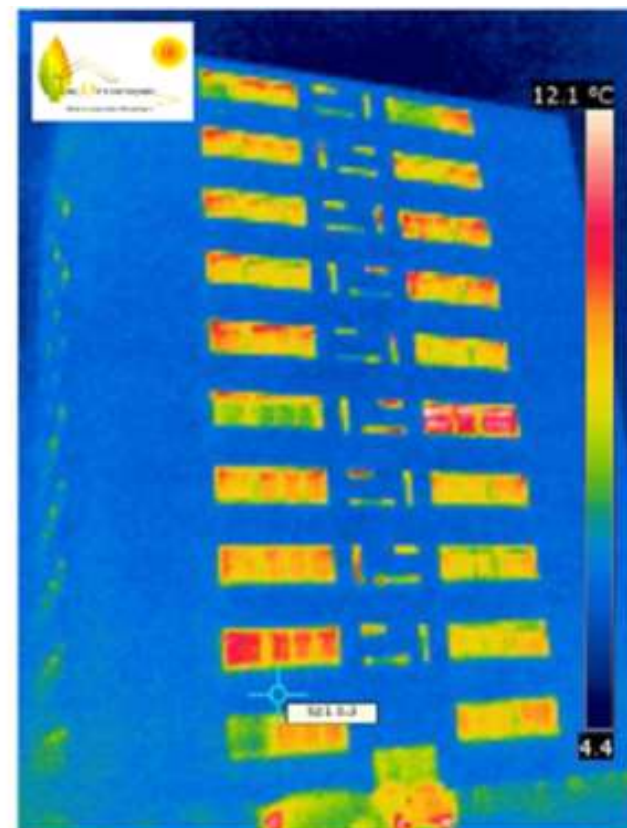
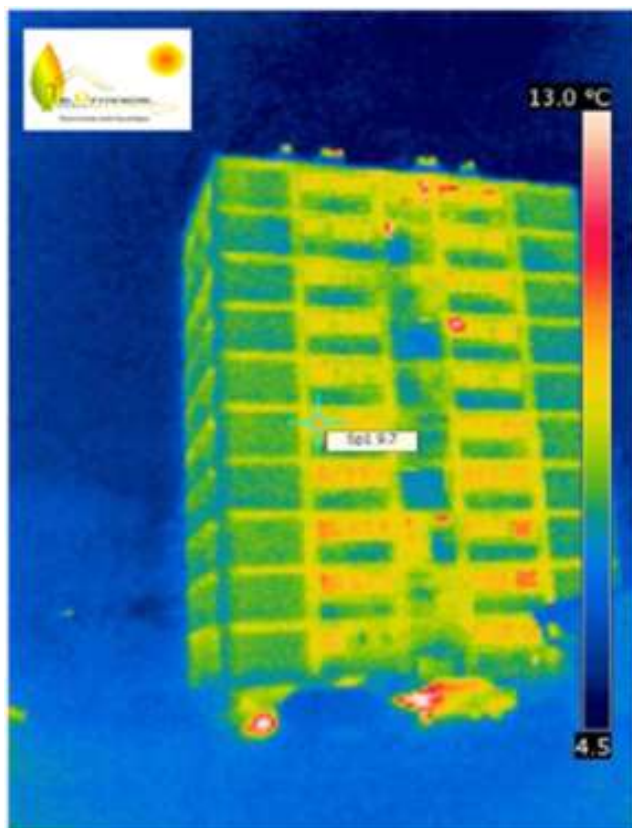
1 chambre
surface habitable de 45 m²
Libre le : A l'acte

Publié le : 20 / 02 / 2016
Vues : 1.546
Sauvegardes : 34



1050 - Ixelles
[Demander l'adresse à l'agence](#)

- Charges :
 - Consommation énergétique (charges privatives)



- Charges :
 - Charges communes (PV des AG, décomptes de charges)



ATTENTION : Que vous vend-on?

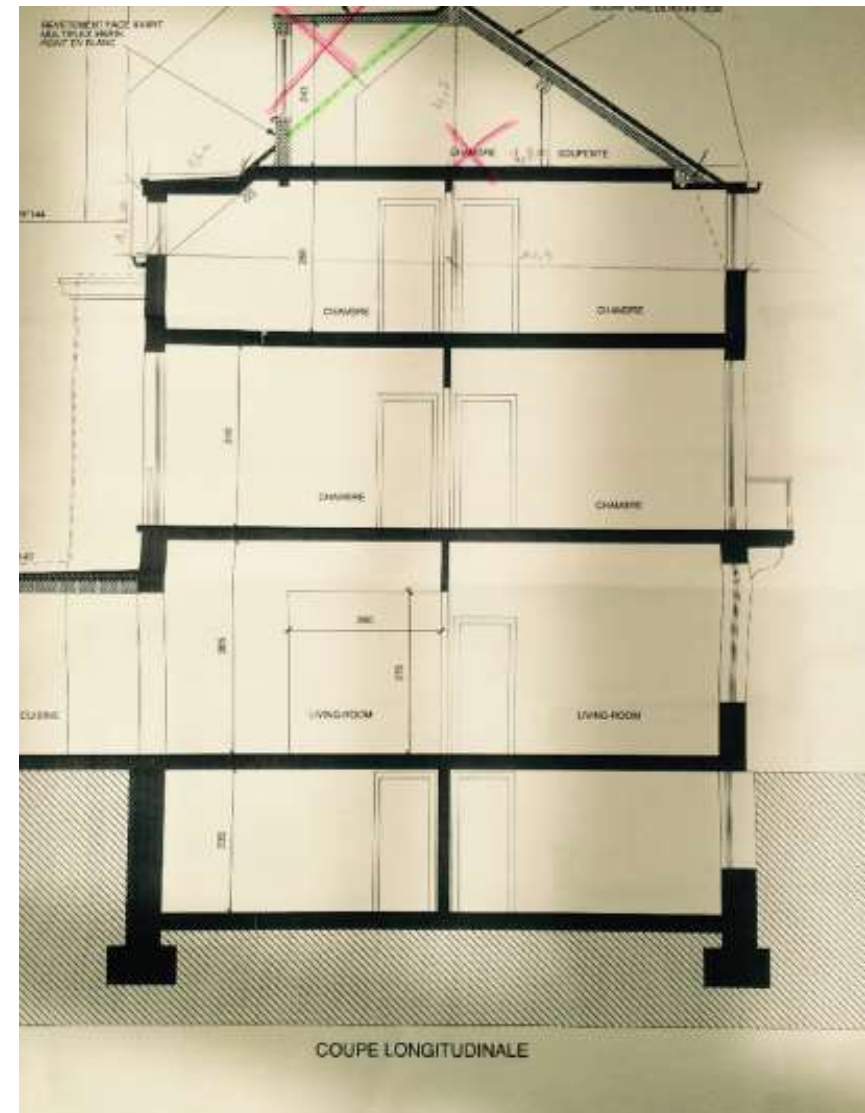
- **Surface annoncée :**
brut vers net → m2 habitables?
Sous-sols sans fenêtres, mansardes non régularisables...
 - **Urbanisme :**
de plus en plus strict et complexe
- Consultation des plans et permis, affectation
→ Si infraction, évaluer le risque pour la valeur du bien

Quelques cas :

- maison unifamiliale vs. de rapport
- appartement (mansarde) qui n'existe pas...

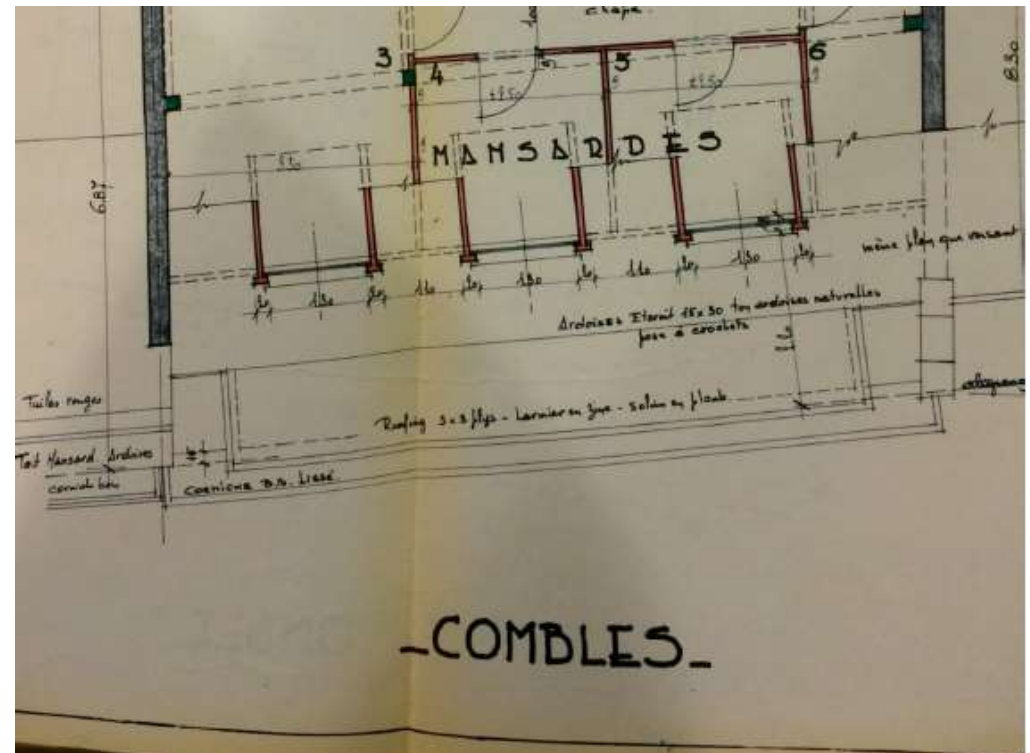
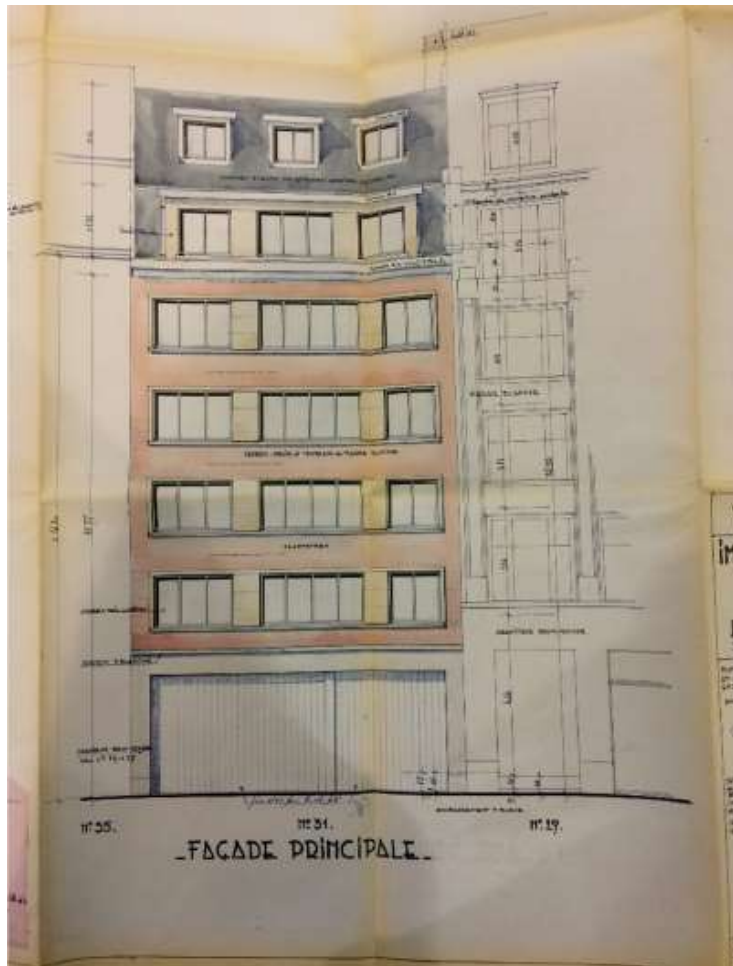
ATTENTION : Que vous vend-on?

Chien assis en infraction



ATTENTION : Que vous vend-on?

Penthouse ou mansardes non reconnues?



ATTENTION : Que vous vend-on?

- Estimation des loyers



comment calculer la rentabilité d'un investissement immobilier ?

Calcul rapide et simple pour des comparaisons :

$$\text{Loyer mensuel} \times 12 / (\text{Prix d'achat frais compris})$$

Exemple :

Appartement de 300.000 € + frais (15 %) = 345.000 €

Loyer mensuel : 850 €

$$850 \text{ €} \times 12 / 345.000 \text{ €} = 2,95 \%$$

comment calculer la rentabilité d'un investissement immobilier ?

Calcul plus complexe (Stone+) : Intégration d'une multitude de paramètres :

- Plus-value (selon différents scénarii)
- Vide locatif
- Fiscalité
- Taxes
- Financement
- Le frais de rénovation
- Les assurances
- La gestion éventuelle

NOTION DE ROE (RETURN ON EQUITY)

Notion financière indispensable en investissement immobilier

ROE : rentabilité de fonds propres = rentabilité économique * effet de levier

Exemples : ROE d'un compte épargne : entre 0,20 % et 0,80 %

ROE d'une obligation : entre 0,50 % et 2,50 %

ROE d'un fonds de placement : entre 4% et 6 %

Rentabilité économique : Le revenu locatif

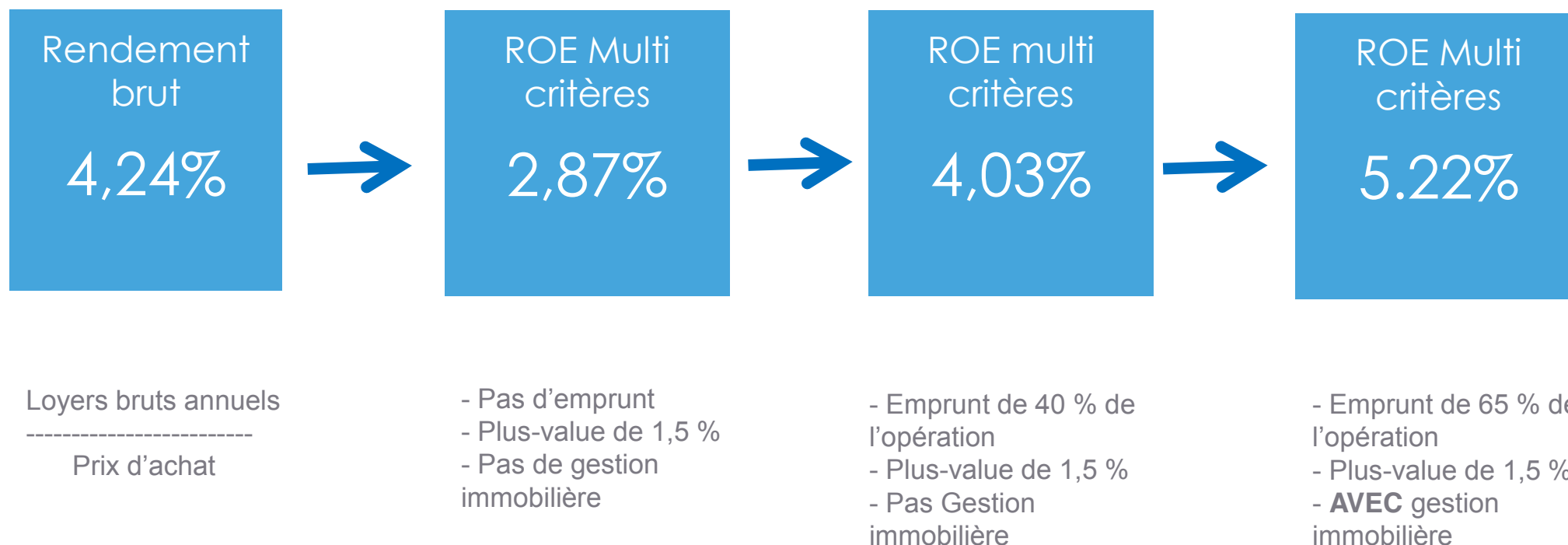
Effet de levier : L'endettement

Projet Emile Max Schaerbeek

Projet Emile Max - Schaerbeek	
Unités	4 apparts de 1 à 2 chambres, jardin et terrasses
Surface	400 m2 bruts
Etat	Rénové
Total annuel loyers bruts	48.780 €
Prix de vente	975.000,00 €



Avenue Emile Max Schaerbeek



- **Hypothèses retenues**

- Prix d'achat : 975.000 € + frais → 1.150.000 €
- Gestion locative : 8 % des loyers
- Inflation : 1 %
- Inoccupation : 3 %
- Hausse de l'immobilier : 1,50 %
- Durée de détention du bien : 15 ans
- Crédit : 747.000 € (65 % du projet)
- Taux d'intérêt du crédit : 1,80 %
- Loyer : 4.065 € mensuels (rendement de 4,24 % acte en main)
- Frais d'entretien : 5 % des loyers les 10 premières années et ensuite 7 %

→ rendement annualisé : 5,22 %

Fonds propres	402.675
Prix d'achat TTC (notaire, crédit, RSI, ...)	1.150.500
Crédit immobilier	575.500
Gestion locative (en % des loyers)	8%

Vision Prudente

	Après 5 ans	après 10 ans	après 15 ans
Vide locatif	5%	5%	5%
Plus-value immo	1,00%	1,00%	1,00%
Estimation loyers	3.861,75 €	3.861,75 €	3.861,75 €
ROE	-1,33%	3,02%	4,00%
Apport personnel devenu	376.657,20 €	542.053,01 €	725.223,14 €

Vision critique

	Après 5 ans	après 10 ans	après 15 ans
Vide locatif	15%	15%	15%
Plus-value immo	0,00%	0,00%	0,00%
Estimation loyers	3.658,50 €	3.658,50 €	3.658,50 €
ROE	-5,89%	-0,48%	1,25%
Apport personnel devenu	297.312,45 €	383.642,41 €	485.370,29 €

Vision normale

	Après 5 ans	après 10 ans	après 15 ans
Vide locatif	3%	3%	3%
Plus-value immo	1,50%	1,50%	1,50%
Estimation loyers	4.065,00 €	4.065,00 €	4.065,00 €
ROE	0,70%	4,58%	5,22%
Apport personnel devenu	416.875,24 €	630.263,26 €	863.342,23 €

- **Pourquoi le crédit bullet et non un crédit classique ?**

Rentabilité au terme des 15 ans : comparable

Besoin en liquidités tout au long de la vie du projet : incomparable

- Mensualités du crédit supérieures
 - Le projet est-il encore réalisable ?
 - Plus de fonds propres ?
-
-
- 

- Faire varier les paramètres
 - Éléments déterminants ?
 - » Le loyer ?
 - » Les frais de gestion ?
 - » Taux du crédit ?
 - » Le financement par endettement !
 - » La plus-value ?

- **Le loyer**

Loyer en % du prix d'achat	3,25%	3,75%	4,24%	4,75%	5,25%
Loyer mensuel	3.116 €	3.595 €	4.065 €	4.554 €	5.033 €
ROE	3,74%	4,52%	5,22%	5,87%	6,47%

- **L'évolution des prix de l'immobilier**

Progression annuelle immo	0,5%	1%	1,50%	2%	2,50%
ROE	3,71%	4,47%	5,22%	5,94%	6,64%

- Le coût de la gestion locative (8%)

Gestion locative	Oui	Non
ROE	5,22	5,73

- Le taux d'intérêt du crédit

Taux du crédit	0,80%	1,30%	1,80%	2,30%	2,80%
ROE	5,50	5,36	5,22	5,01	4,75

- Avec ou sans crédit

Crédit	Oui	Non
ROE	2,62	5,22%

Le rendement locatif

R.O.E.

3,25%	3,75%	4,24%	4,75%	5,25%
3,74%	4,52%	5,22%	5,87%	6,47%
-28,35%	-13,41%		12,45%	23,95%

Frais de Gestion

R.O.E.

6,00%	7,00%	8,00%	9,00%	10,00%
5,35%	5,28%	5,22%	5,15%	5,08%
2,49%	1,15%		-1,34%	-2,68%

Taux du crédit

R.O.E.

0,8%	1,30%	1,80%	2,30%	2,80%
5,50%	5,36%	5,22%	5,01%	4,75%
5,36%	2,68%		-4,02%	-9,00%

Plus value

R.O.E.

0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
3,71%	4,47%	5,22%	5,94%	6,64%
-28,93%	-14,37%		13,79%	27,20%

Pourquoi le neuf ?

- Responsabilité décennale et pas de travaux à moyen terme
- Performance énergétique, technique et agencement

Pourquoi le neuf via RSI ?

- Accès à l'information en amont (avant permis/commercialisation)
- RSI est votre conseiller INDEPENDANT et protège vos intérêts
- Prix de groupe



Pourquoi le seconde main ?

Parce que les rendements à court moyen terme sont tendus sur le neuf

COMPARAISON DE PRIX		SECONDE MAIN		vs	NEUF	
ACQUISITION	Prix/m ²		2.250			3.600
	Mutations	12,50%	281		21%	756
RENOVATION	Rénovation (à CT)		750			0
	TVA sur rénovation	6%	45			0
TOTAL			3.326			4.356

Pourquoi le meublé ?

Le meublé permet **d'optimiser son rendement immédiat.**

Pour cela, il faut évidemment pouvoir compter sur un réseau de prestataires indépendants et sélectionnés.

12 appartements meublés (40-50M²)
au centre ville de Bruxelles

- **Revenu locatif brut: 189.350 EUR**
 - soit **1273 EUR** en moyenne par appartement (all in)
 - 5 X 100 EUR pour les parkings
- **Charges et taxes: 29.356 EUR**
 - soit **200 eur**/mois/appart
 - nettoyage, électricité, eau, chauffage, poubelles, assurances, précompte,,...
- **Frais d'agence (location): 14.689 EUR (10%)**
- **Revenu locatif net: 145.305 EUR (950 eur/mois)**
- **Cout d'acquisition all in 2.250.000 EUR**
- **Rendement initial net: 6.46%**
- **Hors calcul: Amortiss. mobilier & entretien**
- **Prix/m² net: 3.500 EUR**
hors mobilier, hors parking

LOYER NET 950 EUR/mois/app

- 100 EUR/mois amortir mobilier

LOYER NORMAL de 700 EUR

GAIN: 150 EUR/mois/app

soit 1% de rendement



Fiscalité immobilière :

1. Sur les meubles :

En société : produits – charges d'exploitation (revenus réels), avec un amortissement sur les meubles

En personne physique :

- 27 % sur la partie du bail qui correspond aux meubles – Abattement de 50 %, (soit 13,50 %) d'impôt
- si pas de partie distincte, alors : Loyer principal $\times$ 40% $\times$ 27 % – Abattement de 50 %, (soit 13,50 % sur 40 % du loyers)

Exemple : pour 1.350 € de loyer, vous devrez payer 72,9 €/mois

- Attention aux taxes communales éventuelles (exemple : Evre 1.200 € /an pour des appartements entre 50 et 75 m²)

Fiscalité immobilière :

2. Taxes : précompte immobilier (augmentation de 10 à 12 % sur Bruxelles depuis 2016)

3. Sur les loyers :

En société : produits – charges d'exploitation (revenus réels)

En personne physique

- habitation propre et unique : RC indexé
- seconde résidence : RC indexé x 1,40 (ou +- RC x 2,40)
- bien de rapport : RC indexé x 1,40 (ou +- RC x 2,40)

- bien à usage professionnel : Max : RC indexé x 1,40
Max : Loyer brut * 0,60
Max : Loyer brut – (2/3 x RC revalorisé)
- local meublé : loyer principal x 40% x ipp taux rev. mobilier

Fiscalité immobilière :

4. Sur l'achat :

- Droits d'enregistrement : 6, 10, 12,5% ou **15 %** (taux régionalisé)
- Régime TVA : 21% sur la construction et sur le terrain si le vendeur du projet n'a pas démembré

- Avec RSI, vous passez à l'action
- Avec RSI, vous acquérez un bien de rapport :
 - qui vous convient,
 - sélectionné en toute indépendance par des professionnels (vs. Optima)
 - à un bon prix
 - sans tracas
 - emballé dans le montage financier le plus optimal



FIDUCIAIRE MONTGOMERY - OPR

FMG | Experts-comptables et Conseils fiscaux

Exemple :

		<u>Existant</u>	<u>Neuf</u>
Appartement		250.000	250.000
Droits enregistrement 12,5%	vs TVA 21%	31.250	52.500
Droit d'hypothèque 1%		2.500	2.500
Frais Notaire TVAc 21%		6.050	6.050
Frais dossier bancaire		250	250
Expertise		<u>300</u>	<u>300</u>
	S Tot Frais	40.350	61.600
	Total	290.350	311.600
Loyer mensuel	1.100		
Revenu cadastral	1.250		
Crédit 80% fixe 20 ans à 2%	200.000		
Charge mensuelle fixe 20 ans	1.020		

Achat en privé :

	<u>Rev Cadast</u>	<u>RC Ind Reval</u>
Base taxable : RC indexé Revalorisé	1.250	2.984
Déduction des intérêts durant 7 ans jusqu'à		-2.961

- IPP pas d'impôt
- Revente Avant 5 ans => Plus-value taxable à 16,5%
- Après 5 ans pas d'impôt
- Pas/peu d'imposition sur les loyers
- Pas d'impôt sur les plus-values
- Droits de succession ou donation progressifs
- Pas de déduction de travaux
- Attention Loyers déduits à titre professionnels sont taxable à l'IPP moins les intérêts

Achat en privé, mais payé en partie par la société (via plan de pension)

- Possibilité 1 : Avance sur les réserves existantes de votre plan de pension, montant d'avance entre 60 – 70 % selon les compagnies
- Possibilité 2 : (pas de réserve existante) : Crédit Bullet (uniquement intérêts) en personne physique
 - La société reconstitue le capital en payant des primes d'assurance déductibles
 - Pas à 20 ans mais à partir de 40 ans afin de ne pas payer des intérêts trop longtemps = capital à 65 ans
 - Limite du montant emprunté en respectant la règle des 80 %, mais possibilité de panacher les crédits afin d'aller au-delà.
 - Idéal pour maison de vacances à l'étranger ou immeuble de rapport, (garantie à donner en Belgique)

Achat en société :

Base taxable : loyers

Déduction des intérêts durant 7 ans jusqu'à

Amortissement 20 ans sauf partie terrain 10%

Base taxable / ISOC Perte

ISOC

Rev Cadast Loyers

1.250 13.200

-11.500 -2.961

-1.291

- Revente : 1 Plus-value taxable à l'Isoc 25% à 34%
- 2 Précompte mobilier / dividende 27%
- Soit en moyenne $PV = 100,000€ \times 34\% = 34,000€$
- Bénéfice après Isoc $66,000 \times 27\% = 17,820€$
- Net en mains $100,000 - 34,000 - 17,800 = 48,200$
- Taux moyen de taxation 51,8%

Achat en société (suite) :

- Loyers taxables mais travaux et intérêts déductibles
- Impôt 51,8% sur la plus-value
- Droits de donation ou succession réduit / société immobilière 3% ou +
- Pas de droit / société d'exploitation avec son immeuble
- Donation mobilière sous seing privé - pas d'acte
- Pour les gros patrimoines privés - point de vue droit succession
- Possibilité de remploi pour étaler la taxation de la plus-value
- Levier financier important avec le crédit

Achat Usufruit / Nue-Propriété

- Usufruit 80% du coût d'achat en +/- 20 ans et 20% Nue-propriété
- Avant di Rupo achat de la maison du dirigeant en Usu NP
- Depuis le Gouvernement di Rupo l'Avantage de Toute Nature a été multiplié presque par 2 (2 - >3,8)
- A calculer suivant formule du SDA Prudence Contrôle spécifique !!!
- Pour la partie professionnelle d'une maison d'habitation 20 à 25% de la maison OK
- Pour un investissement immobilier comme un appartement OK

Achat Usufruit / Nue-Propriété (suite)

- Attention article 49 CIR 92 "dans le but de conserver ou acquérir des revenus"
- Opération d'investissement doit être profitable pour la société : Intérêts + amortissement < loyers = bénéfice
- Remboursement de l'Usufruit (80% de l'appartement par la société (idem PP en société)) MAIS pas de taxation sur la Plus-value !
- Prise en charge immédiate des frais, droits ou TVA
- Dans 20 ans le NP redevient Plein propriétaire à suivre...
- Possibilité de faire une donation manuelle à 0 ou 3,3% aux enfants - Point de vue succession
- Attention la donation et l'achat NP USU doivent être distincts dans le temps, Pas de lien entre les 2 opérations

Indivision (99/1)

- Achat en indivision (copropriété) avec société et parent ou Société et enfants
- A l'achat 12,5% ou 21% de TVA : Chacun paye sa part
- A la sortie 1% de droit de partage sur la totalité de la valeur du bien (ou TVA si neuf)
- Indivision pour un immeuble neuf avec une société 99/1%
- Les frais de notaire plus la TVA peuvent être pris en charge (pas déduite à la TVA) professionnelle
- Soit sur un investissement de 250.000, prise en charge immédiate de 61,600 euros,
- Economie d'impôt à 34% = 20,944 euros
- Au moins 3 ans plus tard, lorsque l'immeuble n'est plus "neuf"

Indivision (99/1) (Suite)

- « *Un immeuble reste neuf jusqu'au 31 décembre de la 2ème année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation, la première utilisation ou la première mise en service (art. article 44, § 3, 1^o, a) et b), du Code TVA).* »
- Sortie d'indivision à 1% mais sous certaines conditions
- Sprl, (société de personnes) associé au moment de l'achat du bien,
- Lors d'une liquidation ou d'une réduction de capital
- Eventuellement sortie d'indivision mais contesté par administration,,, à suivre
- S'il n'y a pas ou peu de plus-value = 1% sur 275,000 = 2.750€ de droit à l'IPP
- Point de vue amortissement ou déduction, en 3 ans on aurait amortis $3 * 11,500$, mais qui seront retaxé lors de la revente = 0
- L'intérêt réside dans la prise en charge de la TVA immédiatement par la société qui est une non-valeur,
- Mais deux fois les frais d'acte notariés.

Droit de superficie (Terrain/construction)

- La différence avec l'usufruit, c'est que le Code civil prévoit une indemnité à l'extinction du droit = taxation
- L'usufruit impossible pour une nouvelle construction.
- Solution, construction en privé avec TVA, revente à la société de l'usufruit de la partie professionnelle tjrs avec TVA,
- Ce qui permet à la personne physique qui revend à sa société de récupérer ou (déduire si NA) la TVA sur la construction de la partie professionnelle.

Bail emphytéotique

- Pas entre une société et son dirigeant - administration s'oppose
- Mais possible entre enfants et parents
- Tréfonds 5% de la valeur achetée par les enfants => droit 12,5%
- Emphytéose achetée par les parents pour min 27 ans max 99 ans, Droit 2/1000
- Ex : avec un appartement de 750,000
- Tréfonds 5% de 750,000 = 37,500 (5%) > droit 12,5% = 4.687,5 €
- Emphytéose 95% de 750,000 (95%) > 712,500 * 2/1000 = 1.425 € (vs 89.062,5€ = gain 87.637,5)

Droits de succession-droit de donation

- Où mourir ?
- Donner avant ?
- Comment donner ?
- Quand donner ?
- Que donner ? Démembré ?
- Perspectives ?

Gestion privée non imposable ou professionnelle

- Le bon père de famille
- Les kots et les gîtes
- Les ventes à la découpe
- Taxation à 16,5%
- Apport à 0%



CONCLUSION



www.realstoneinvest.be