



**PRESSETAUX**  
COURTIER EN CRÉDIT NÉGOCIÉ

Communiqué de presse

Le 19 juillet 2017

## Investissement locatif : et si l'on cassait les idées reçues ?

**En bref :** Fiscalité, âge, épargne, retraite... L'investissement locatif est un placement bien plus accessible qu'on pourrait le penser. Les courtiers en crédit négocié du réseau PresseTaux passent en revue toute une série d'idées reçues à ce sujet.

Un investissement locatif n'est pas forcément réservé aux plus aisés : *"Il faut tout au moins être propriétaire ou en accession à la propriété pour se lancer"*, explique ainsi **Johan Carré**, courtier PresseTaux à Cambrai. Un investissement locatif *"n'est pas forcément défiscalisant"* non plus, complète **Cédric Humbert**, courtier PresseTaux à Chevreuse : *"À partir du moment où la capacité d'endettement le permet (prêt terminé ou mensualités faibles), il peut être intéressant de profiter de l'effet de levier pour se constituer un patrimoine."*

L'arbitrage entre épargne et investissement locatif n'est d'ailleurs pas forcément nécessaire. En effet, l'immobilier constitue le seul placement que l'on puisse réaliser à crédit : *"un client peut ainsi se lancer dans un projet d'investissement locatif et préserver l'essentiel de son épargne"*, affirme **Hervé Grain**, courtier PresseTaux à Antony. Même si *"laisser son épargne à la banque n'est pas non plus une solution idéale, surtout au vu des taux d'intérêts actuels, le support immobilier reste très attractif au vu du rendement"*, reconnaît **Geoffrey Mazouzi**, courtier PresseTaux à Reims.



Johan Carré  
PresseTaux Cambrai (59)



Cédric Humbert  
PresseTaux Chevreuse (78)



Hervé Grain  
PresseTaux Antony (92)

L'investissement locatif reste accessible aux seniors et peut également constituer un placement pour la retraite, rappelle **Grégory Willay**, courtier PresseTaux à Valenciennes : *"Les loyers perçus nets constitueront un revenu complémentaire. Il n'y pas forcément de niveau de revenus à atteindre, toutefois l'emprunteur doit avoir la capacité de faire face à d'éventuels loyers impayés."*

Sur le plan administratif et fiscal, il faut bien sûr réfléchir *"aux incidences de l'investissement locatif (augmentation des impôts), au régime fiscal (location nue, location meublée non professionnelle, dispositifs Malraux, Pinel, etc.) et à la transmission en fonction de l'âge. Mais dans le cadre de*

*certains cas de transmission, notamment au conjoint, la SCI n'est pas obligatoire en cas de locatif et est même parfois, ce qui est méconnu, incompatible avec certains régimes fiscaux”, selon Cédric Humbert. D'autant plus que “le passage en SCI ne permet plus de masquer une situation financière particulière”, note [Jean-Philippe Journet](#), courtier PresseTaux à Caudry.*



**Geoffrey Mazouzi**  
PresseTaux Reims (51)



**Grégory Willay**  
PresseTaux Valenciennes (59)



**Jean-Philippe Journet**  
PresseTaux Caudry (59)

Geoffrey Mazouzi explique : *“Cela dépend de la situation personnelle, fiscale et patrimoniale de chacun. Si l'on projette d'avoir un seul appartement en investissement locatif, il n'est alors pas nécessaire de créer une SCI pour laquelle des frais de création et de comptabilité seront nécessaires. Mais pour l'achat d'un immeuble de rapport, la SCI à l'IS, c'est-à-dire soumise à l'impôt sur les sociétés, est le régime fiscal le plus approprié. En effet, avec une SCI, il est possible de reporter du déficit foncier sans limitation de durée alors qu'au régime réel, la limite est fixée à 10 ans. De plus, l'impôt est de 30 % dans le cadre d'une SCI alors qu'en son nom propre, l'impôt peut grimper à 45 % puisque l'on ajoute la CSG et la CRDS à sa tranche marginale d'imposition (TMI).”*

**Vous souhaitez réaliser un article sur le courtage en crédit, interviewer Sébastien Masure (fondateur et dirigeant de PresseTaux) et/ou certains courtiers de l'enseigne ?**

→ **Contact : Maël Nonet, attaché de presse : 06 62 33 20 32 / [mael@pressetaux.fr](mailto:mael@pressetaux.fr)**

**> En ligne, retrouvez l'actualité nationale de PresseTaux :**

- sur son [blog](#)
- sur son [espace presse](#)
- la [carte](#) du réseau des agences PresseTaux en France

**À propos de PresseTaux :**

Les courtiers du réseau PresseTaux permettent aux particuliers et aux professionnels de tous âges – seniors compris – de faciliter l'accès à l'emprunt, en jouant le rôle d'intermédiaire entre les besoins du client et le milieu bancaire. Créé en 2004, PresseTaux s'appuie sur une organisation structurée et le savoir-faire de ses dirigeants, issus essentiellement des milieux bancaires. Afin de se différencier de ses concurrents et apporter à ses franchisés une forte rentabilité, PresseTaux a décidé de miser sur un service de proximité, sous la forme d'un réseau de courtiers sans agence. L'enseigne est membre de l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédit) depuis sa création.



**PRESSETAUX**  
COURTIER EN CRÉDIT NÉGOCIÉ

**Fondateur et dirigeant :** Sébastien Masure  
**Siège social :** 35 avenue de Verdun, 59300 Valenciennes  
**Site :** [www.pressetaux.fr](http://www.pressetaux.fr) / **Tél. :** 03 27 47 75 74