



votreargent

COORDINATION MARIE-PIERRE GRÖNDAHL

## PLACEMENTS MISER SUR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

*Cet investissement immobilier bénéficie d'une fiscalité avantageuse.  
Voici les règles à respecter pour en tirer le meilleur parti.*

**Paris Match. Comment acheter au mieux ?**

**Antoine Tranchimand.** Comme pour tout placement immobilier, la qualité de l'emplacement prime. Dans une grande ville, trouver un locataire ne pose aucun problème, la demande étant supérieure à l'offre de logements disponibles. La priorité consiste à choisir un logement à proximité immédiate du pôle universitaire ou des transports en commun permettant de s'y rendre.

**Dans quels types de biens est-il préférable d'investir ?**

L'achat d'un lot dans une résidence pour étudiants est une piste intéressante : vous achetez un appartement neuf pour le mettre en location, non pas auprès de l'occupant mais de l'exploitant de la résidence. Dans ce cadre, vous n'avez pas à gérer la recherche de locataires, ni les désagréments que sont la gestion des périodes de carence ou les loyers impayés. Un exploitant sérieux vous paie tous les mois ou tous les trimestres. Dans ces conditions, le rendement atteint 4 % par an.

**Y a-t-il des incitations fiscales associées ?**

Oui, deux différentes. Le dispositif Censi-Bouvard qui permet de récupérer 11 % de la valeur du bien pendant neuf ans sous la forme d'une réduction d'impôt, ou bien le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Grâce à ce dernier, vous ne payez pas, ou peu, d'impôt sur les revenus du bien. Plus votre tranche d'imposition est élevée, plus vous avez intérêt à opter pour le LMNP. L'option du Censi-Bouvard, elle, est plus adaptée si vous

payez peu d'impôt, ou si vous financez votre acquisition à crédit.

**Et les inconvénients ?**

La visibilité d'un bail de longue durée, de neuf à douze ans, a des contreparties. Vous êtes lié à l'exploitant, sans pouvoir en changer si vous n'êtes pas satisfait. Ce dernier dispose d'un droit au renouvellement du bail, ce qui vous empêche de sortir librement du dispositif à l'échéance. Il est également impossible d'utiliser ce logement pour soi ou ses enfants. Pour cet usage, un seul moyen, l'achat d'un logement neuf ou ancien classique.



### Avis d'expert

**ANTOINE TRANCHIMAND\***

« Le rendement peut atteindre 4 % par an »

**Faut-il opter pour cette solution ?**

Beaucoup d'investisseurs rêvent de faire coup double : générer des revenus locatifs et investir dans la perspective de loger son enfant pendant ses études supérieures. Cela relève de l'utopie, car il est impossible de prédire dix ou quinze ans à l'avance où votre enfant va étudier. En revanche, vous pouvez réfléchir au démembrement du bien. Quand un enfant devient indépendant fiscalement, vous lui donnez l'usufruit temporaire, donc les revenus générés. Cela vous permet d'éviter d'être fiscalisé sur ces revenus et de l'aider à financer ses études. ■

\* Associé de K&P Finance.

## LIVRETS DÉFISCALISÉS : BAISSÉ DES TAUX

Christian Noyer, gouverneur de la Banque de France, a recommandé au gouvernement de baisser le taux de rémunération du livret A de 1,75 à 1,25 %. Le ministre de l'Économie s'est rangé à cet avis, en annonçant le 18 juillet la fixation de ce taux. Cette baisse de rémunération entraîne dans son sillage celle de l'ensemble des livrets d'épargne réglementés dont le rendement est indexé sur celui du livret A.

PRODUIT	TAUX PRÉCÉDENT	TAUX AU 1 <sup>ER</sup> AOÛT	PLAFOND DE DÉPÔTS
Livret A ou Bleu	1,75 %	1,25 %	22 950 €
LDD	1,75 %	1,25 %	12 000 €
Livret d'épargne populaire	2,25 %	1,75 %	7 700 €
Compte épargne logement *	1,25 %	0,75 %	15 300 €

\* Taux brut, avant prélèvements sociaux de 15,5 % retirés à la source.

À la loupe

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES moins taxées

Le gouvernement a annoncé un allègement de la fiscalité des plus-values immobilières au 1<sup>er</sup> septembre 2013. Le délai pour bénéficier d'une exonération totale d'impôt sur la plus-value

(19 %) sera ramené de

trente à vingt-deux ans. La franchise de prélèvements sociaux continuera à n'être accordée qu'au bout de trente ans.

Pour stimuler un marché immobilier difficile, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25 % s'appliquera aux ventes réalisées jusqu'au 31 août 2014.



## COMPARATEURS D'ASSURANCES évalués

Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a établi la liste des comparateurs en ligne d'assurances santé respectant ses consignes. Le CCSF demande d'afficher les grilles tarifaires, les garanties et les services proposés par l'assureur ou l'intermédiaire de manière compréhensible pour l'internaute, en les illustrant, le cas échéant, d'exemples exprimés en euros. Six comparateurs ont décidé de suivre ces bonnes pratiques : Devismutuelle.com, Hyperassurance.com, Lecompareurassurance.com, Lelynx.fr, Mutuelle-conseil.com et Mutuelle.fr.

En ligne

## ALLOCATION DE RENTÉE SCOLAIRE

Versée au mois d'août,

l'allocation de rentrée scolaire (ARS) concerne, sous conditions de ressources, les familles ayant au moins un enfant scolarisé entre 6 et 18 ans. Le montant varie, selon son âge, de 360,47 à 393,54 euros.

Pour savoir si vous êtes éligible à l'ARS, la Mutualité sociale agricole (MSA) a mis en ligne un simulateur de calcul sur msa.fr.