
Solutions immobilières hors IFI

Les investissements immobiliers constituent le cœur d'un patrimoine, notamment pour leur couple rendement/risque attractif. Cependant, l'immobilier en France supporte une fiscalité lourde, l'imposition sur les revenus fonciers au barème progressif de l'IR auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux à 17.2 %, les taxes foncières ainsi que l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Pour éviter l'IFI, dû dès lors que le patrimoine immobilier excède 1.3 Million d'euros, l'investisseur peut se tourner vers des solutions de nature immobilière mais exonérées d'IFI, en raison de leurs activités.

Les solutions immobilières hors IFI, réputées réaliser des opérations « commerciales » par opposition à la détention immobilière de type « Foncières », et attractives dans le contexte actuel relèvent :

- du financement de la promotion d'immobilier résidentiel et d'opération de marchands de biens : fonds **Performance Pierre 5** ou le **FCPR Sélect Promotion III**.
- de la restructuration immobilière (transformation de bureaux obsolètes en logements) avec **Novaxia ONE**.
- d'opérations diversifiées, dont les celles listées ci-dessus ainsi que la prise de participations dans des projets immobiliers avec le **FPCI Capital Immo** et **FCPR Inter Immo**.

La nature de ces opérations et le fait qu'il s'agisse d'actifs non cotés conduisent à un niveau de risque intermédiaire (4 sur une échelle de 1 à 7 pour Performance Pierre 5) ou plus élevé.



Ces solutions se caractérisent toutes par un objectif de rendement élevé de 6 à 10 % net par an, en contrepartie d'une durée de blocage de 4 ans minimum (ou des pénalités durant cette période).