

Fiche de synthèse « Crowdfunding Immobilier »

- Accéder à un investissement alternatif et novateur
- Maîtriser votre fiscalité IFI
- Bénéficier d'une rentabilité attractive sur un horizon court (en moyenne 36 mois)

Coupler Immobilier Traditionnel & Immobilier Collectif à des opérations de **Crowdfunding Immobilier**, ou Financement Participatif Immobilier, présente de nombreux avantages et réserve des opportunités d'optimisation fiscales intéressantes.

Le principe

Les acteurs du domaine de l'immobilier (**promoteur**, marchand de biens, lotisseurs...) doivent faire face à des besoins de trésorerie importants. Afin de mener à bien les opérations, les opérateurs font appel au financement bancaire pour l'essentiel du besoin de financement, complété par une autre source de financement : le **Crowdfunding Immobilier**. Il permet à des particuliers de placer leur épargne directement dans un projet qui leur fait sens, sans passer par un établissement de crédit ou un fonds d'investissement. Presque inexistant il y a 5 ans, il est désormais en pleine maturité. Il se démocratise dans un cadre réglementaire parfaitement défini.

Au croisement entre l'univers de la Finance et de l'achat physique par l'intermédiaire de **plateformes digitales spécialisées**, il s'agit d'un **placement à durée courte à moyenne**.

Le **Crowdfunding Immobilier** se résume en une levée de fonds par émission d'obligations permettant au **promoteur immobilier** d'acquérir les fonds propres manquants en s'appuyant sur un grand nombre d'investisseurs particuliers.

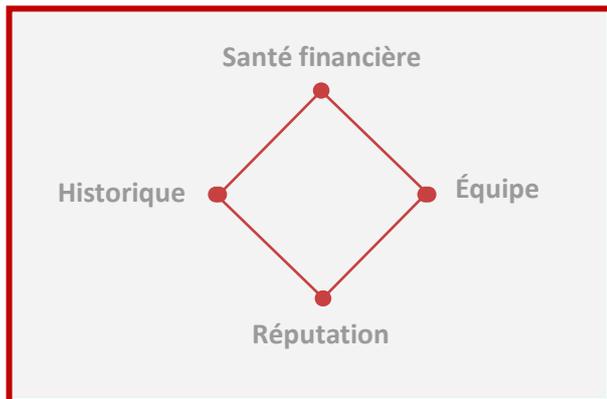
Cette opération permet d'accompagner la croissance des Promoteurs, offrant à ces derniers un effet de levier rapide, dans le cadre de projet de construction, de réhabilitation ou de rénovation.

Par conséquent, le financement octroyé directement par les épargnants aux acteurs de l'immobilier, ne représente qu'une partie mineure du financement.

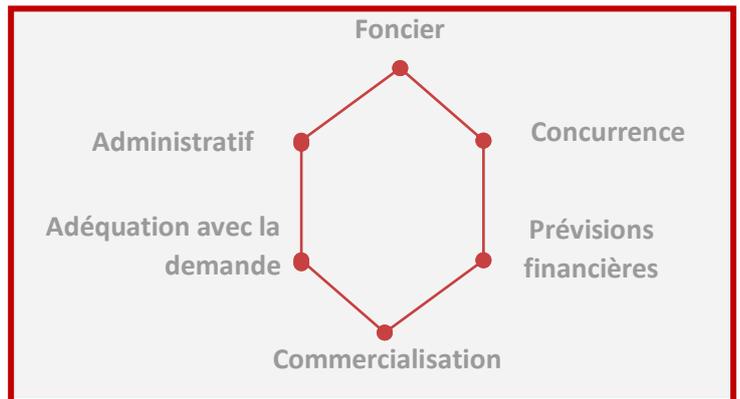
Côté épargnant, l'investissement se décline sous la forme d'une obligation simple (ou convertible en actions) sur une durée définie (entre 12 et 60 mois) avec un taux fixe (entre 7% et 12,5% annuels).

Le paiement des intérêts (les **coupons**) se fait à une période déterminée (annuelle, semestrielle, trimestrielle, mensuelle ou parfois in fine) et **le capital est remboursé à l'échéance**.

Les critères de sélection d'un projet

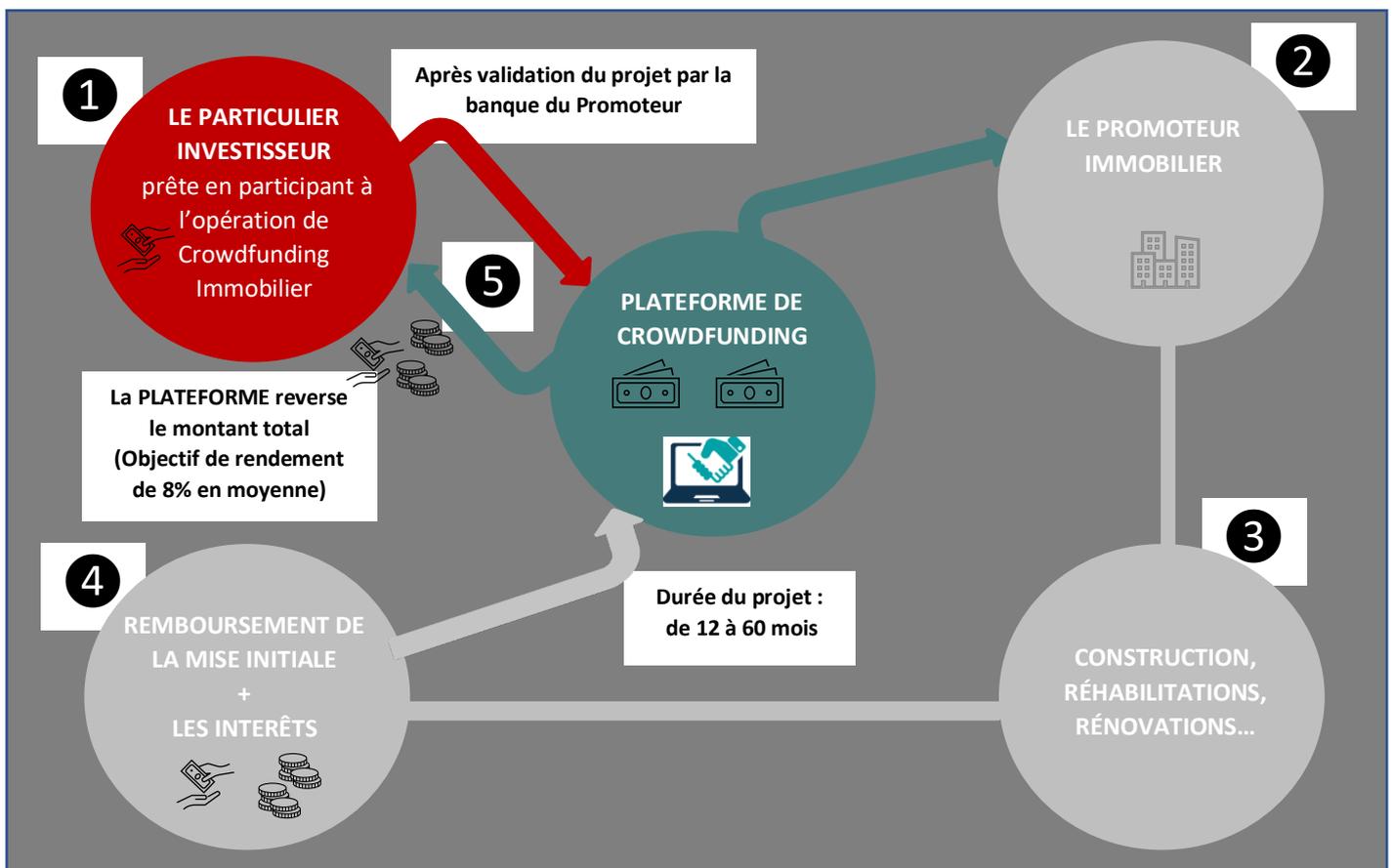


SUR LE PROMOTEUR IMMOBILIER



SUR LE PROJET LUI-MEME

Les différentes étapes d'un projet



Les plateformes de Crowdfunding Immobilier

Il existe de nombreuses plateformes spécialisées dans le montage de projets de **Crowdfunding Immobilier**. Elles se jugent par la qualité des projets proposés, par leur niveau de rentabilité et leurs garanties. **Seul un professionnel peut vous accompagner pour sécuriser au mieux votre investissement.**

Principes des dispositifs fiscaux

La quote-part des produits financiers réalisés par les opérations de **Crowdfunding Immobilier** sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Vous pouvez toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Tous les projets de **Crowdfunding Immobilier** faisant appel à des emprunts obligataires simples (ou convertibles en actions) **ne change pas le calcul de l'assiette de l'IFI**.



Investissez autrement pour dynamiser votre épargne