



Acheter un studio à 30 ans

Tous les trentenaires savent que leur retraite sera mince. Une solution : acheter un appartement à crédit et le louer. On paie les mensualités de l'emprunt avec les loyers, on s'assure une rente pour ses vieux jours, et, en plus, on fait des économies d'impôt.

LE NOUVEAU PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE POPULAIRE (PERP)

Premier fonds de pension à la française, il remplace, depuis fin 2003, le PEP.

Les avantages

- La déduction fiscale : les versements effectués sur un PERP sont déductibles du revenu imposable dans la limite de 10 % des revenus professionnels nets, et de 23 770 € en 2004.

- Une protection pour sa famille : en cas de décès avant le départ en retraite, une personne de son choix pourra bénéficier du versement d'une rente. Un complément de revenu peut être versé aux enfants mineurs pendant leurs études.

Les inconvénients

- Un manque de souplesse : l'échéance du plan est fixée à la date de départ en retraite. Sauf cas exceptionnels, la sortie anticipée n'est pas autorisée.
- Il n'est pas possible de convertir son placement en capital. À la fin du plan, le souscripteur touche une rente viagère jusqu'à son décès, soumise à l'impôt sur le revenu.

Que faut-il acheter ?

Choisissez un studio de 15 à 30 m², bien placé (commerces, transports, environnement) et situé dans un immeuble de qualité, pour limiter les charges. Privilégiez les quartiers « en devenir », qui ne sont pas encore trop chers. Prenez votre temps pour dénicher les bonnes affaires, ne cédez pas à la pression des agents immobiliers, fixez-vous un prix plafond et maintenez-le en faisant des offres basses (de 10 à 30 % en dessous du prix).

Avec ou sans apport personnel ?

L'achat d'un bien immobilier est un investissement qui plaît aux banquiers. Profitez-en ! Si vous êtes jeune et actif, profitez de votre capacité d'endettement : dans le meilleur des cas, vous ne devrez avancer que 5 % du prix d'achat. Vous pouvez ainsi acheter un studio à 50 000 € avec seulement 2 500 € en poche ! Attention tout de même aux frais de notaire (autour de 8 % de la transaction, à la charge de l'acheteur). Sachez qu'il existe des formules souples, avec un taux d'intérêt bas les premières années, puis plus élevé par la suite. Autre avantage majeur : les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers.

Pour vos calculs : www.meilleurtaux.com

Quels avantages fiscaux particuliers ?

À côté des régimes d'imposition classiques (réel ou micro-foncier), deux dispositifs peuvent se révéler intéressants, selon votre cas.

- Le régime Besson, lorsque vous achetez dans l'ancien. Il vous permet de déduire de votre déclaration 40 % du montant de vos loyers, ainsi que vos intérêts d'emprunt et vos travaux. Mais les contraintes sont nombreuses : vous devez vous engager à louer pendant six ans minimum, vous ne pouvez pas louer à un membre de votre famille, vous devez respecter certaines conditions tenant au montant des loyers et aux ressources du locataire, qui rendent l'investissement peu rentable en région parisienne.

- Le régime Robien, lorsque vous achetez dans le neuf ou que vous effectuez des travaux permettant à un logement ancien de retrouver les caractéristiques d'un logement décent. Vous déduisez de vos revenus locatifs vos intérêts d'emprunt et une partie du prix d'achat (plus les frais : TVA, notaire, travaux de remise à neuf...) : soit 8 % les cinq premières années, puis 2,5 % les années suivantes, jusqu'à quinze ans. Les contraintes : vous devez vous engager à louer pendant au moins neuf ans, et respecter un plafond de loyer, plus élevé néanmoins que sous le régime Besson (en moyenne à 90 % du montant des loyers du marché dans les zones très demandées).

(Rens. : www.logement.equipelement.gouv.fr)

LAURE LETER ET STANISLAS COUTEAUX

LE PRÊT PARIS LOGEMENT 0 %

Ce nouveau dispositif peut désormais financer l'achat d'un logement ancien, même sans travaux. Son montant : 22 000 € pour une personne seule et 36 000 € pour un ménage, remboursables sur 15 ans.

Les conditions :

- avoir des ressources mensuelles inférieures à 2 558 € net pour une personne, 3 609 € pour deux personnes, 4 732 € pour trois, 5 649 € pour quatre, 6 721 € pour cinq et plus ;
- habiter Paris depuis trois ans ;
- ne pas être déjà propriétaire de son logement et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- financer son achat, au moins pour moitié, avec d'autres emprunts.

Les bénéficiaires :

- célibataires de moins de 35 ans et ménages dont un membre a moins de 35 ans ;
- Locataires souhaitant acheter, après avoir reçu le congé du propriétaire désireux de vendre le logement ;
- Locataires quittant un logement du parc social ;
- personnel de la Ville de Paris, du département et du Centre d'action sociale de la Ville ;
- personnes qui achètent un logement adapté en vue de son occupation par un handicapé physique.