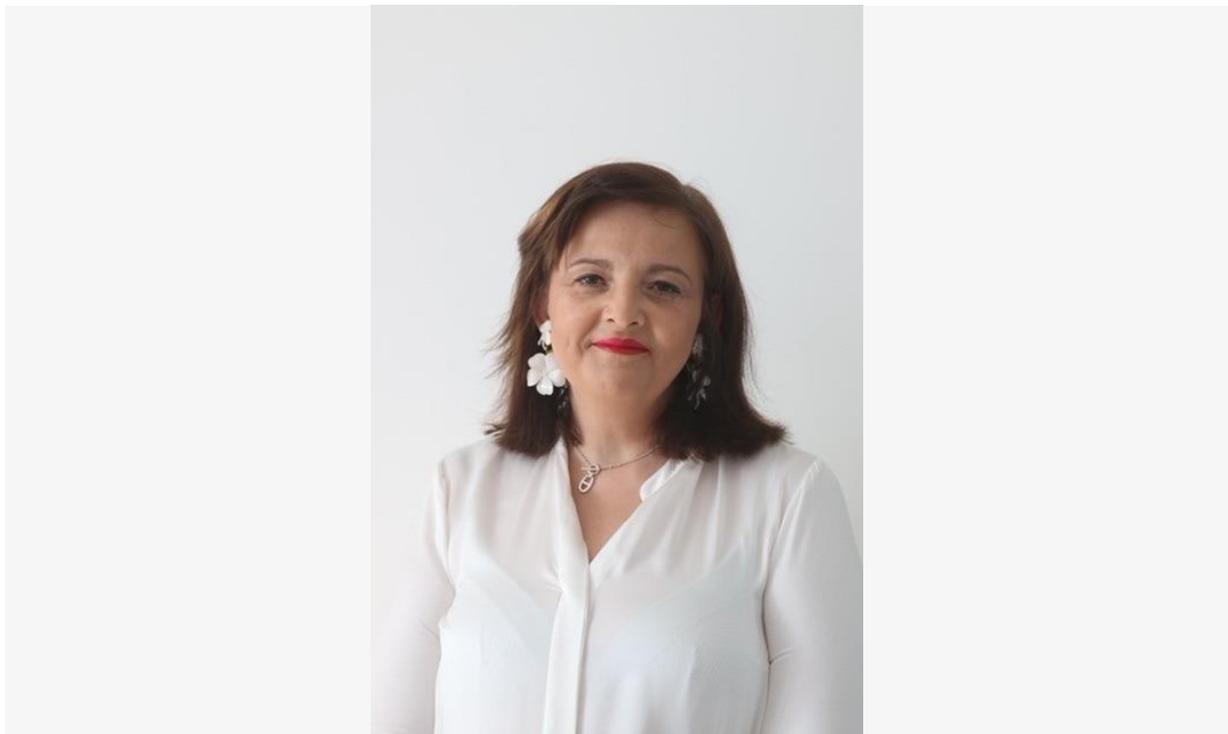


<https://www.mieuxvivre-votreargent.fr/immobilier/2021/06/07/loeil-de-lexpert-investir-seul-ou-en-etant-conseille/>

---

## L'œil de l'expert : investir seul ou en étant conseillé ?

**Au moment de se lancer pour démarrer ou renforcer son patrimoine, le rôle du conseiller est capital. Il saura orienter et accompagner l'investisseur au mieux de ses objectifs et de son profil. Démonstration.**



En matière d'investissement, que ce soit en immobilier ou en finance, la règle de base est de se tenir particulièrement bien informé avant de se lancer. Internet facilite, il est vrai, l'accès à l'information et chacun peut déjà se faire une opinion précise sur la qualité de son futur investissement. Lorsque l'on se lance en solo dans un investissement on est, en général, focalisé sur les points essentiels c'est-à-dire les frais et la rentabilité et on ajoute forcément une part de subjectivité sur le support d'investissement. Un bon conseiller, quant à lui, va suivre une méthodologie et une approche globale de la situation civile, fiscale et patrimoniale des candidats à l'investissement, et ce, en tenant compte du profil risque et des objectifs du ou des investisseur(s).

Prenons un exemple concret dans une étude de cas simple. Max et Lola, une trentaine d'années, sont pacsés sous le régime de l'indivision, ils ont un enfant et un profil plutôt

prudent. Le revenu net fiscal du couple est de 62 000 euros. Ils disposent à eux deux d'une unique épargne de 40 000 euros qu'ils envisagent d'investir dans des parts d'une SCPI en ligne avec un rendement supposé de 6 % net. Leur objectif : rentabiliser leur épargne et commencer à développer leur patrimoine.

## Un conseiller analysera chaque situation à 360°

L'approche du conseiller sera différente et plus méthodique en regardant les interactions d'un tel investissement sur la globalité de leur situation. Au niveau civil, il rappellera au couple, que le partenaire de Pacs n'a pas vocation à hériter et qu'il est indispensable de faire un testament pour protéger son partenaire en cas de décès avant tout investissement. Il soulignera également que le Pacs ne permet pas la réversion de la retraite et qu'à ce titre chaque membre du couple doit intégrer ce paramètre pour combler le manque à gagner au moment de sa retraite individuelle. Il comparera la situation actuelle avec celle d'un mariage et les aménagements possibles de ce dernier.

Au niveau fiscal, le conseiller mettra en avant qu'avec leurs 2,5 parts fiscales, la fiscalité des revenus est actuellement de 3 365 euros. La tranche marginale d'imposition du couple est de 11 %, le taux de prélèvement à la source applicable (taux foyer) est de 5,4 %. Les revenus d'une SCPI à 6 % ajouteront a priori 2 400 euros de revenus supplémentaires. Ce qui aura comme conséquence de faire basculer le couple dans la tranche supérieure à 30 % avec une nouvelle fiscalité de 3 902 euros d'impôts + 413 euros de prélèvements sociaux, soit 4 315 euros au total. Le taux de prélèvement à la source passera à 6,1 %. La rentabilité nette fiscale de leur SCPI sera donc de 3,6 %. Dorénavant, avec cet investissement, chaque gain du patrimoine sera fiscalisé à une TMI de 30 % minimum au lieu des 11 % précédemment.

Au niveau patrimonial, enfin, le conseiller mettra en évidence certains éléments de la situation particulière du couple. Il n'est pas encore propriétaire de sa résidence principale, ce qui devrait être un prérequis dans la mesure où le marché de l'immobilier est accessible dans leur ville de résidence. L'épargne constituée devrait être réservée à l'apport pour l'accession à la propriété avant tout investissement. Il simulera la capacité d'emprunt du couple en tenant compte des flux budgétaires. Il rappellera qu'il est important de conserver une épargne de précaution de 2 ou 3 mois de salaires. Par ailleurs, il soulignera qu'il n'est pas judicieux d'investir dans une seule et même SCPI et il mettra en avant que leur profil de risque ne semble pas cohérent avec l'investissement envisagé (illiquidité du support, le processus de revente pouvant être long, ainsi que risques du support), tout en soulignant qu'investir la totalité de leur épargne n'est sans doute pas une idée judicieuse.

Le conseiller décrira précisément les points de vigilance propre au support lui-même. Il mettra en avant l'utilité pour ce jeune couple d'utiliser le levier de l'emprunt pour développer son patrimoine, ce qui était son objectif initial. Le conseiller proposera des alternatives chiffrées et argumentées (avantages et inconvénients) avec une stratégie sur mesure à court et long terme en tenant compte du profil et de l'objectif du couple, tout en limitant leur fiscalité. Il précisera également les impacts en termes de succession ou en cas de départ à l'étranger.

La démonstration sur un exemple simple est déjà suffisamment pertinente pour démontrer l'intérêt d'être conseillé avec une approche globale et objective. Inutile de préciser que, plus

le patrimoine est diversifié, plus le conseiller aura un rôle important pour piloter le ou les investissement(s) envisagé(s).

Par Christèle Biganzoli, fondatrice de Ritchee, plateforme de conseil patrimonial