

[MON ARGENT](#) > [IMMOBILIER](#)

Jusqu'à 3,7% de rendement en location "AIS"

25 mars 2019 16:03



©Photo News

Le groupe Trevi a déjà vendu 120 appartements neufs à des investisseurs qui louent désormais ces biens via une AIS. Le montage permet d'obtenir un rendement net situé entre 2,3 et 3,7%.

Il y a un an, Trevi lançait la commercialisation d'un nouveau produit dans l'immobilier neuf: le "Valuable Invest". Il s'agit d'immobilier d'investissement un peu particulier, car l'appartement est destiné à la mise en location via une **agence immobilière sociale** (AIS). Cela permet à l'investisseur de rencontrer un double avantage financier: une **TVA réduite à 12%** (contre 21%) sur la partie "construction" de son appartement et la suppression du précompte immobilier. Pour cela, l'investisseur signe un bail de 15 ans avec l'AIS. Ensuite, il est libre comme l'air de disposer de son appartement à sa guise.

"Les avantages fiscaux liés à la mise en location via une AIS permettent à l'investisseur de s'y retrouver en termes de rendement", explique ainsi Eric Verlinden, le CEO de Trevi. Selon le type d'appartement, le rendement "acte en main" oscille ainsi entre 2,3 et 3,7%, les rendements étant plus élevés au nord qu'au sud de Bruxelles.

Encore 0 articles

Jusqu'à 3,7% de rendement en location "AIS" LIRE

"Les avantages fiscaux liés à la mise en location via une AIS permettent à l'investisseur de les retrouver en termes de rendement."

RÉAGIR    

ERIC VERLINDEN
CEO DE TREVI

Avantages de la location via une AIS

- Pas de **précompte immobilier**
- Accès aux **primes régionales au taux le plus avantageux** (indépendamment du niveau de revenus du propriétaire). L'octroi d'une prime est cependant conditionné à une durée de mise en location de 9 ans minimum (5 ans s'il y a un contrat en cours).
- **Réduction du taux de TVA**: les propriétaires bénéficient d'un taux réduit de TVA à 12% pour construire ou acheter une habitation neuve (au lieu de 21%), à condition que cette dernière soit mise en location via une AIS pendant 15 ans minimum. Le taux inférieur de 12% s'applique aussi si le propriétaire rénove un logement existant de moins de 10 ans.
- **Garantie de revenus locatifs**: l'AIS est garante du paiement du loyer (en cas de vide locatif et d'impayé) et des charges.
- **Remise en état du bien** en fin de contrat (hors usure normale et vétusté).
- **Réduction d'impôts** sur les dépenses faites en vue de la rénovation de l'habitation (Wallonie)
- Possibilité de bénéficier des **prêts à 0%** et des subventions pour des travaux réalisés dans l'habitation (Wallonie)

En un an, Trevi a vendu **120 appartements** mis ensuite en location via une AIS. "*Les investisseurs ont répondu présents. Les taux bas, la recherche d'investissement bon père de famille et le fait qu'il s'agit d'un investissement clé sur porte sont les principaux éléments de soutien*", précise-t-il. Les projets neufs qui proposent des appartements "AIS" ne contiennent que 10 à 30% de ces appartements, le reste des lots étant vendus comme investissement "classique" ou à destination de propriétaires occupants, afin de garantir la mixité sociale. Sur les appartements déjà vendus en une année, le rendement a atteint en moyenne 3% net "acte en main".

Pour rappel, la mise en location via une AIS procure de nombreux avantages au propriétaire en échange d'un loyer plus "modeste" que la moyenne du marché. Ces biens sont destinés à des personnes disposant de **revenus modérés** (environ 1.700 euros maximum par mois pour une personne isolée). Le loyer est garanti par l'AIS (vacance locative ou impayés) en fonction du nombre de chambres du logement, les dégâts locatifs également. Toute la gestion est déléguée à l'AIS puisque le propriétaire n'a même techniquement pas de lien contractuel avec le locataire final.

Se lier à une AIS, de manière générale, ne semble donc présenter **que des avantages** (cf encadré). Au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, on ne constate pas de retour négatif de la part des

propriétaires qui louent en AIS. "Il s'agit d'un

Encore 0 articles

Jusqu'à 3,7% de rendement en location AIS

TEMPUS DE LECTURE: 3 MIN

mode de lecture

PLUS TARD

0

RÉAGIR

f

in

🐦

✉

public, donc tout à fait intéressant pour le propriétaire. C'est confortable, mais bien sûr, cela ne s'adresse pas à ceux qui recherchent le rendement maximum", conclut Patrick Willems, secrétaire général du SNPC.

Isabelle Dykmans, Journaliste

Source: L'Echo



LA PLUS FAMILIALE DES VOITURES DE SOCIÉTÉ.

OCTAVIA COMBI 1.6 TDI

À pd **409€** /mois HTVA*
*Full Service"



*Offre réservée aux professionnels.

Publicité

Investir dans votre quartier?



198.000 €
Berchem Sainte-Agathe