

**IMPÔTS**  
**10 PAGES**  
Pour ne pas  
payer un euro  
de trop !

**DOSSIER**

## PATRIMOINE & IMMOBILIER

- Acheter pour louer : les pièges à éviter
- 4 solutions pour défiscaliser en 2018
- Osez diversifier vos placements : miser sur la pierre, investir dans une PME, craquer pour l'art...

Conseils des notaires - Trimestriel N° 467



### Les leçons de l'héritage de Johnny Hallyday

**TOUT SAVOIR SUR LE DIVORCE**  
Procédures, pension alimentaire,  
prestation compensatoire...

**LA CONSULTATION**  
« Comment acheter  
un immeuble entre amis »



**Fondateur:** Jacques Bernard

**Directeur de la publication**

Jean-Pierre Adéjès

**Rédacteur en chef**

Pierre Lemée

**Rédactrices en chef adjointes**

Barbara Bénichou

Florence Ganivet

**Responsable iconographie**

Marie-Annick Gouguenheim

**Ont collaboré à ce numéro**

Ariane Boone, Nathalie Cheysson-Kaplan, Thierry Deschanel, Michel Gros-Bonnivard, Aurélien Kermarrec, Rosine Maiolo, Claire-Lou Muller, Cindy Ulrich.

Avec la participation de l'Union notariale financière.

**Conseillers de la rédaction**

Jean-François Pillebout,

Olivier Goussard

**Comité éditorial**

Bertrand Basseville, Éric Chaton,

Hélène Courtonne, Michel Giray,

Jean-Pierre Kaplan, Fabienne

Magnan, Frédéric Petit, Sylviane

Plantelin, Thierry Thomas,

Frédéric Violeau.

**Manager publicité**

Marie-Laure Clavel : 06 33 75 47 06

marie-laure.clavel.groupeadsn

@notaires.fr

**Rédaction, administration**

44 rue du Général Foy 75008 Paris

Tél. : 01 40 82 00 36

publinot@notaires.fr

**Relations presse**

Cassiopée - Nathalie Leclerc

Tél. : 06 72 96 54 45

**Prix unitaire :** 6,90 €

**Réalisation et maquette**

A CONSEIL : www.aconseil.fr

**Couverture :** Istock - Photononstop

**Crédits photos :** iStockby Gettyimages,

Fotolia, Photononstop, Schutterstock

**Imprimeries SIEP**

ZA les Marchais,

77590 Bois-le-Roi

**Semestriel édité par Publi.net**

SASU au capital de 300000 €

Siège social:

Les Logissons 13770 Venelles

**Commission paritaire**

0215T86077 / ISSN: 0296-8835

Dépôt légal: 10 juin 2010

Reproduction interdite

Certains exemplaires destinés

à nos abonnés comprennent

La lettre aux personnes publiques

**CONTACTEZ-NOUS**

**Pour toute demande (publicité,  
rédaction, abonnement)**

01 40 82 00 36

publinot@notaires.fr



# Éditorial

DE PIERRE LEMÉE, rédacteur en chef



© Jean-Marc Gourdon

## Vive la pierre !

**A**vec l'allongement de la durée de la vie, l'évolution prévue du système des retraites, les rendements financiers à la baisse, il demeure indispensable de se constituer un patrimoine. En effet, tout ou partie de ce qui est épargné pendant la vie active sera consommé pour régler les frais liés à la dépendance.

La sécurité passe par la pierre. Pour autant, aujourd'hui, le fisc taxe prioritairement les fortunes immobilières, cherchant à orienter l'épargnant vers des solutions soit sans rendement, soit risquées.

Parfois, l'État accorde des avantages fiscaux aux investissements immobiliers risqués, qui peuvent devenir des pièges pour le propriétaire, si l'on n'y prend garde. La rentabilité promise prend en compte l'avantage fiscal qui ne joue que pour le premier acquéreur. S'il revend, le nouvel acquéreur proposera un prix qui sera le plus souvent en-dessous de celui payé lors de son acquisition. Il est des situations où le bien lui-même devient invendable, ou à un prix ridicule, faute de repreneur. Il s'avère ainsi parfois difficile de revendre un appartement dans une résidence de tourisme. Bien sûr, il ne faut pas mettre « tous ses œufs dans le même panier ». Se constituer un patrimoine exclusivement immobilier serait sûrement une erreur, comme opter pour le tout assurance-vie.

Il faut penser l'immobilier en termes de rentabilité, de plus-value éventuelle et de transmission familiale. L'analyse patrimoniale notariale permet alors de mieux orienter son investissement.

# Sommaire

- 6** ***La consultation de M<sup>e</sup> Pierre Lemée***  
« Comment acheter un immeuble entre amis ». Les questions de Xavier et Julien
- 10** ***Le droit au quotidien***
- Famille
  - Votre argent
  - Immobilier
- 18** ***Courrier des lecteurs***
- 22** ***Actualité***
- « Johnny Hallyday pouvait choisir la loi française dans son testament ». Entretien avec Didier Coiffard, président du CSN
- 27** ***Marché immobilier***
- Ces métropoles qui font la course en tête
  - Le marché francilien toujours dynamique
- 70** ***Couple/Séparation***
- Le divorce sans juge : plus rapide mais plus cher
  - Se séparer sans divorcer : soyez vigilants !
  - Prestation compensatoire, mode d'emploi
  - Pension alimentaire des enfants, le juste prix
  - Comment rompre son Pacs
  - Vrai/faux. « Je t'aime, moi non plus »
- 82** ***Investir***
- Miser sur une petite entreprise
  - Craquer pour une œuvre d'art
- 86** ***Consommation***
- Changer de fournisseur d'énergie
  - Réussir son voyage de noces
- 102** ***Culture***
- Faites vos jeux
  - Des livres et des mots
  - Notre sélection d'applis et de sites



## **DOSSIER** *Patrimoine*

- 32** Ne mettez pas tous vos œufs dans le même panier !
- 34** « Investir dans l'immobilier permet de se constituer un patrimoine sécurisé ». Entretien avec Jean-Michel Mathieu, président de l'INPF
- 37** À chacun sa stratégie
- 41** L'immobilier locatif sous toutes ses formes
- 44** Acheter pour louer, quelles vérifications ?
- 46** Investir dans la pierre et défiscaliser
- 48** Les SCPI, un investissement à la portée de tous
- 52** La location saisonnière à la française
- 54** Impôt sur les plus-values, vendez sans surprise !

## **FOCUS** *Impôts*

- 58** Fiscalité : les chiffres et dates à retenir
- 60** Comment faire baisser la note ?
- 62** Déclaration des revenus locatifs, quelles déductions ?
- 64** L'IFI en 7 questions
- 67** Philanthropie et impôt : donner plus pour payer moins !

## **91** *Fiches pratiques*

