



décembre 2017

## Loi de finances 2018 : quel régime fiscal pour le crowdfunding immobilier ?

En 2018, les épargnants français vont vivre un véritable « big bang fiscal » : hausse des prélèvements sociaux, suppression de l'ISF, création de l'IFI..., il n'est pas toujours très simple de s'y retrouver tant la fiscalité du patrimoine s'en voit bouleversée. Fundimmo, spécialiste du crowdfunding immobilier fait le point.

« Adopté par l'Assemblée nationale en première lecture le 21 novembre, le projet de loi de finances pour 2018 met en place l'IFI, qui intègre dans son assiette toute la pierre, peu importe sa forme (SCPI, OPCI, FCP...), et instaure la « flat tax », un prélèvement unique forfaitaire de 30% sur les revenus du capital, indique Stéphane Bombon, co-fondateur de Fundimmo. Lequel de ces deux régimes concerne les plus-values de placement dans le crowdfunding immobilier ? Cette question nous est fréquemment posée par les investisseurs », poursuit-il.

### « Flat tax » ou impôt sur le fortune immobilière (IFI) ?

Le nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) concerne les patrimoines immobiliers d'une valeur nette de dettes supérieures à 1,3 millions d'euros. Entrent dans l'assiette de l'IFI tous les actifs immobiliers non affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle. Les plus-values de placement dans le crowdfunding immobilier sont des produits financiers et n'entrent donc pas dans le calcul de l'IFI.



En revanche, seront concernés par la « flat tax », tous les gains tirés de placement (intérêts, dividendes et revenus assimilés, plus-values...), sauf prescriptions contraires par le législateur (livret A, PEA, PEA PME...). Par définition, les plus-values de placement dans le crowdfunding immobilier entrent donc dans le régime de la flat tax. Ces gains seront imposés à hauteur de 30 % (un taux d'impôt sur le revenu fixe de 12.8% et un taux global de prélèvement sociaux de 17.2%) et il sera laissé aux contribuables qui y ont un intérêt, la possibilité d'opter pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### Le crowdfunding immobilier : un placement financier et non un investissement dans la pierre

Rappelons que le crowdfunding immobilier propose de financer la construction immobilière, en offrant des placements à court terme (6 à 36 mois) avec des rendements annuels de 8 à 12%. « Pour l'investisseur, il s'agit d'un prêt à un promoteur et donc un produit financier portant sur des offres de titres de capital ou de titres de créances. En aucun cas, il ne s'agit d'un investissement dans l'immobilier ou dans la pierre-papier (SCPI, OPCI, SIIC...) », conclut Stéphane Bombon.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de [Fundimmo](#)**

Lancée en décembre 2015, Fundimmo est une plateforme française de crowdfunding 100% immobilier, spécialisée en immobilier d'entreprise.

Ses deux fondateurs, Stéphane Bombon, ESTP/IAE Paris, président, et Jérémie Benmoussa, ESSEC, directeur général, réunissent leurs expertises respectives de l'immobilier et de la finance.

Fundimmo est une société française de financement participatif en immobilier, immatriculée en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (n°14004248).

Les promoteurs immobiliers peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve qu'il ait été sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier.

Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

<http://www.fundimmo.com/>

@fundimmo

**Retrouver en ligne**

- [Le communiqué de presse](#)
- [Toutes les informations sur Fundimmo](#)



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>