

Immobilier ou fonds de placement?

CHOIX JUDICIEUX AGF

Le débat sur l'immobilier

Certains investisseurs choisissent de placer leur argent dans l'immobilier, souvent aux dépens de l'assemblage d'un portefeuille diversifié, mais est-ce réellement la meilleure solution en toutes circonstances?

	Immobilier	Portefeuille diversifié composé de fonds de placement
Diversification	<ul style="list-style-type: none">• Résidentiel, commercial ou industriel?• Nombre de propriétés?• Emplacement? Vous vous exposez à un risque de concentration si plusieurs des propriétés que vous possédez se situent dans la même région; si la valeur baisse, le même effet négatif peut avoir une incidence sur toutes vos propriétés	<ul style="list-style-type: none">• Un portefeuille diversifié peut vous permettre de réduire le risque en investissant dans des catégories d'actif, des régions et des secteurs divers
Liquidité	<ul style="list-style-type: none">• Investissement considéré non liquide – la vente peut prendre plusieurs mois – la date de clôture peut être repoussée• Pendant ce temps, il faut continuer à payer l'impôt foncier, le prêt hypothécaire et les frais divers• En cas de vente à brève échéance, vous devrez peut-être assumer des frais supplémentaires ou réduire le prix• La propriété ne peut pas être vendue en parties	<ul style="list-style-type: none">• En règle générale, un portefeuille est très liquide• Par exemple, la vente d'un fonds de placement peut prendre deux ou trois jours et à des frais minimaux ou nuls (veuillez consulter le prospectus du fonds pour en savoir plus sur les frais relatifs à la vente qui peuvent s'appliquer)• Un portefeuille peut être vendu en parties
Investissement minimal requis	<ul style="list-style-type: none">• Relativement élevé	<ul style="list-style-type: none">• Peu élevé
Coûts	<ul style="list-style-type: none">• Vous pouvez en assurer la gestion vous-même ou engager une agence en fonction du temps et des efforts requis• Les frais peuvent être imprévisibles – les frais de gestion représentent généralement de 6 à 12 % du revenu locatif mensuel¹, sans comprendre la maintenance suivie de la propriété• Frais de transaction approximativement de 4 à 11 %²	<ul style="list-style-type: none">• Le ratio des frais de gestion (RFG) d'un fonds de placement comprend l'entretien, le rééquilibrage et la prestation de services de conseil continus• Les coûts sont connus – le RFG est habituellement de 0,6 à 2,3 %³• Frais de transaction habituellement peu élevés ou nuls

¹ Source : <https://www.allpropertymanagement.com/resources/ask-a-pro/posts/how-much-property-managers-charge/>

² Source : <https://www.globalpropertyguide.com/North-America/Canada/Buying-Guide>

³ Source : Morningstar, étude sur l'expérience des investisseurs mondiaux, septembre 2019. RFG moyen pondéré en fonction de l'actif – titres à revenu fixe : de 0,60 % à 1,49 %; actions : de 1,05 % à 2,28 %; répartition de l'actif : de 0,91 % à 2,04 %.

Fait important à retenir : un portefeuille bien équilibré peut aider à atténuer le risque et augmenter en valeur à long terme, tout en coûtant moins cher à gérer par rapport à un investissement exclusivement immobilier.

	Immobilier	Portefeuille diversifié composé de fonds de placement
Facteurs économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'inoccupation à la hausse – les meilleurs locataires ont peut-être déjà acheté une propriété • Il faut continuer à payer le prêt hypothécaire et les frais divers pour une propriété inoccupée ou endommagée • Les taux hypothécaires sont faibles, mais une hausse des taux d'intérêt peut avoir un effet important sur vos liquidités mensuelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Fluctuations de l'économie • Frais généralement fixes
Choix du moment	<ul style="list-style-type: none"> • Quand faut-il entrer sur le marché? • Combien de temps comptez-vous conserver la propriété? • Que pouvez-vous vous permettre en tenant compte des taux hypothécaires? 	<ul style="list-style-type: none"> • Décisions plus simples, moins stressantes et nécessitant moins de temps avec un conseiller
Effizienz fiscale du revenu⁴	<ul style="list-style-type: none"> • Revenu de location net imposable en tant que revenu • La vente d'une résidence secondaire peut être imposée comme revenu⁵ ou gains en capital 	<ul style="list-style-type: none"> • Les distributions peuvent comporter des revenus d'intérêts, de dividendes, d'autres revenus, des gains en capital et un remboursement de capital • La vente peut être imposée comme revenu⁵ ou gains en capital pour les investisseurs assujettis à l'impôt

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec votre conseiller financier ou visitez le site [AGF.com](https://www.agf.com)

⁴ Dans le cas d'un investisseur canadien détenant des biens immobiliers ou des titres canadiens.

⁵ Si vous faites des affaires dans le domaine de la vente et de l'achat de biens immobiliers ou de titres, ou en cas de récupération de l'excédent de la déduction pour amortissement.

Des commissions de vente, des commissions de suivi et des frais de gestion peuvent être reliés aux fonds communs de placement. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur change fréquemment et le rendement antérieur ne se reproduira pas nécessairement.

Les informations que renferme le présent document sont fournies à titre de renseignements d'ordre général relativement à des choix et à des stratégies de placement. Les renseignements sont hypothétiques et sont fournis à titre d'information seulement. Ils ne devraient pas être considérés comme des conseils exhaustifs en matière de placement ou d'impôt applicables à la situation d'une personne en particulier. Tout investisseur devrait consulter son conseiller financier, son conseiller fiscal ou son agent immobilier avant de prendre toute décision en matière de placement ou de planification fiscale.

^{MC} Le logo « AGF » et ^{MD} « Choix judicieux » sont des marques déposées de La Société de Gestion AGF Limitée et sont utilisés aux termes de licences.