
L'INVESTISSEMENT LOCATIF DANS LE NEUF



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

LES DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION



« L'argent n'est pas la seule réponse, mais il fait une différence. » (Barack Obama)



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

La loi Pinel : réussir sa défiscalisation !

Afin d'encourager les investisseurs immobiliers à investir dans des biens immobiliers neufs pour les louer, le gouvernement leur offre des cadeaux fiscaux. Après la loi Duflot, la loi Pinel permet de **bénéficier d'une réduction d'impôts conséquente**, quand on achète et loue un appartement ou une maison éligible. Comment en profiter ? Zoom sur le dispositif.

Comment louer le bien en Pinel ?

Avant de louer un logement, il est aussi nécessaire de **se protéger des impayés** : certaines garanties locatives couvrent bien les propriétaires, alors même que d'autres alternatives (à l'image de la caution) sont efficaces pour éviter tout problème.

Les règles de location à respecter

Le bien doit être **loué dans les 12 mois suivant l'achat, à titre de résidence principale, en non-meublé**. Par ailleurs, le propriétaire, au moment de l'investissement, s'engage à louer pendant **6, 9 ou 12 ans**. Plus la durée est longue, plus la réduction fiscale est importante. Par la suite, on exige naturellement le respect de ce délai : avant de vendre ou d'habiter dans le logement, il faut attendre 6, 9 ou 12 ans, selon les dispositions prises à l'achat.

D'une façon générale, tous les biens immobiliers éligibles à la loi Pinel répondent systématiquement à des **normes énergétiques bien précises** : au minimum, ils sont conformes à la Réglementation Thermique 2012 ou labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Enfin, les investissements réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022 (dans la limite de 2 par an et de 300 000 € au total) peuvent être concernés par la loi Pinel, s'ils impliquent **l'achat d'un logement neuf, vendu en état futur d'achèvement, réhabilité, construit par le contribuable ou transformé**. Ils sont obligatoirement situés dans les zones A, A bis et B1. La loi Pinel 2018 exclut désormais les zones B2 et C du dispositif (jusqu'alors éligibles).



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Des plafonds de loyer à respecter

En proposant un avantage fiscal aux propriétaires de biens immobiliers neufs, l'État souhaite **mieux encadrer les loyers au sein de ces villes réputées tendues** sur le marché. Ainsi, la loi Pinel impose des plafonds de loyers variables d'une zone à l'autre. Ils sont exprimés en euros par mètre carré, hors charges (plafonds pour 2018-2019) :

- 16,96 € par m² en zone A bis;
- 12,59 € par m² en zone A;
- 10,15 € par m² en zone B1;

Les ressources encadrées des locataires

Comme la loi Duflot à son époque, la loi Pinel est conçue pour **favoriser l'accès à un habitat de qualité quand on a des revenus modestes**. Ainsi, au moment de la mise en location, il faut obligatoirement demander l'avis d'impôt de l'année N-2, afin de s'assurer que les revenus du ou des candidat(s) à la location ne dépassent pas les plafonds préétablis. Ces derniers sont définis par zone et par composition de famille (plafonds 2018-2019) :

- Pour une personne seule, 37508 € en zones A et A bis et 30572 € en zone B1.
- Pour un couple, 56 058 € en zones A et A bis et 40826 € en zone B1.
- Avec deux enfants à charge, 87737 € en zone A bis, 80716 € en zone A et 59270 € en zone B1.

Pour s'assurer que la famille répond bien aux critères de la loi Pinel, il faut **utiliser le revenu fiscal de référence comme indicateur**.

ATTENTION, si le contribuable profitant de l'avantage Pinel ne respecte pas toutes les règles, il peut être dans **l'obligation de rembourser son économie fiscale** : avant de se lancer, il faut tout savoir du dispositif ! Mieux, se faire accompagner d'un expert comme un courtier **IMMOFINANCES** !



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Investir en loi Pinel dans l'immobilier neuf : atouts et limites !

Faire baisser ses impôts

Le dispositif Pinel laisse à l'investisseur le choix de la période pendant laquelle il s'engage à louer le logement acheté. **Plus la période est longue, plus la réduction fiscale est importante.** Elle équivaut à :

- -12 % du coût de l'investissement pour 6 ans de location;
- -18 % pour 9 ans;
- -21 % pour 12 ans.

Sachant qu'il est possible **d'investir jusqu'à 300000 € par an** en loi Pinel, la réduction maximale est de 63000 €, pour un investissement de 300000 € sur 12 ans. En revanche, il faut savoir que cette **réduction dépend aussi du prix au mètre carré à l'achat** : vous ne pouvez pas défiscaliser au-delà de 5500 € par mètre carré. Pour s'assurer de faire le bon choix, il est donc indispensable de réaliser les bons calculs avant l'achat.

Créer son patrimoine

Sur le plan pratique, l'investissement en loi Pinel permet de **créer son patrimoine à moindre coût**. En effet, une partie de l'effort budgétaire nécessaire pour financer l'opération est remboursée sous la forme d'économies fiscales. De plus, le dispositif est conçu pour acheter des biens neufs, naturellement plus attractifs sur le marché que des appartements ou maisons dont la construction remonte à plusieurs décennies.

À noter qu'il est tout à fait possible de **louer à ses ascendants et descendants** : une condition impossible sous la loi Duflot.

Accepter / comprendre les conditions de cette défiscalisation

Les contribuables doivent se rappeler que leurs économies découlant d'un achat en loi Pinel entrent **dans le plafond des niches fiscales de 10000 €**. En outre, si la réduction excède le montant de la facture fiscale, elle ne peut pas être imputée sur les années suivantes, ce qui peut entraîner une perte



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

d'argent. Enfin, attention aux calculs des promoteurs immobiliers : ils vous montrent ce que vous allez perdre et gagner suite à l'opération, mais, souvent, ils sont trop optimistes !



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Loi Censi-Bouvard pour gommer l'impôt en louant un meublé

La loi Censi-Bouvard offre une réduction d'impôts aux contribuables réalisant un investissement locatif dans l'immobilier neuf, pour ensuite louer en meublé. Elle concerne les appartements en résidences meublées, achetés neufs ou en état futur d'achèvement **acquis avant le 31 décembre 2018**. Comment bénéficier de cet avantage? Quelles sont les limites du dispositif?

Quel est le montant de l'avantage fiscal Censi-Bouvard?

Suite à un investissement dans l'immobilier locatif, dans la limite d'un montant de 300000 € HT, la loi Censi-Bouvard permet d'obtenir une réduction du montant de l'impôt — **elle équivaut à 11 % du prix du ou des logements hors taxes** (toujours dans la limite de 300000 € investis sur une seule et même année). La remise peut s'appliquer après l'achat d'un ou plusieurs bien(s), mais la réduction de 11 % n'est pas valable au-delà du plafond de 300000 €.

La réduction fiscale se prolonge de façon linéaire **sur une durée de 9 ans**, pendant laquelle le propriétaire est obligé de mettre son bien en location.

Autre avantage : si la résidence dans laquelle se trouve le bien immobilier propose **au moins trois services**, l'acquéreur a la possibilité de récupérer la TVA et, ainsi, de faire une économie de 20 %.

Les conditions à respecter

La loi Censi-Bouvard s'applique sur les investissements en **résidences services pour étudiants, seniors ou personnes handicapées**. Elle est aussi compatible avec l'achat de chambres ou appartements dans les EHPAD.

L'habitat doit être **loué meublé** et le propriétaire confie systématiquement sa **gestion à l'exploitant de la résidence**, par l'intermédiaire d'un bail commercial d'au moins 9 ans.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Contrairement aux dispositions de la loi Pinel, la loi Censi-Bouvard n'implique pas de respecter des plafonds de loyers ou de ressources pour les occupants. Malgré tout, il faut savoir que l'acquéreur doit **rester dans le cadre de la location meublée non-professionnelle (LMNP)**. En ce sens, les recettes locatives annuelles sont obligatoirement inférieures à 23000 € et ne dépassent pas 50 % des revenus globaux de l'investisseur.

Les avantages de la loi Censi-Bouvard

En achetant un bien immobilier par l'intermédiaire du dispositif Censi-Bouvard, l'acquéreur réalise un investissement qui **ne lui prendra pas de temps**. En effet, puisqu'il délègue la gestion de son logement à l'exploitant de la résidence, il ne cherche pas les locataires, n'effectue pas les états des lieux et ne se charge pas des réparations, par exemple.

Les recettes locatives tirées de la location meublée sont déclarées, sur la fiche d'imposition, dans la case des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Un **abattement de 50 % est automatiquement réalisé** sur ces ressources, ce qui limite l'imposition des revenus locatifs.

Quelles sont les limites du dispositif ?

En confiant son bien immobilier à l'exploitant de la résidence, le propriétaire se désengage totalement de toutes les démarches. Ainsi, il **ne peut pas louer à un proche et n'a pas le droit d'effectuer un démembrement de propriété**.

Il faut également savoir que la loi Censi-Bouvard peut uniquement être mobilisée sur des résidences neuves ou en état futur d'achèvement. Dans certains cas, on peut l'utiliser sur des rénovations de bâtiments de plus de 15 ans. Enfin, **au moment de la vente, en cas de plus-value, des taxes sont à prévoir**.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

L'investissement dans l'immobilier locatif, quand on opte pour la loi Pinel, implique de solliciter des professionnels pour s'assurer de faire les bons calculs. Quant à la loi Censi-Bouvard, constitue-t-elle une bonne alternative dans votre cas particulier ? Quelle que soit votre position, confrontez-la à celle d'un expert **IMMOFINANCES** : il saura dessiner, avec vous, les contours d'un projet rentable...



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

LES STATUTS D'INVESTISSEUR LOCATIF !



« Diriger un choix, pas une position »

(Stephen Covey, auteur, homme d'affaires et conférencier américain.)



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Loueur en meublé non professionnel (LMNP) : que vaut ce statut ?

L'investissement dans une résidence services pour devenir loueur en meublé non professionnel (LMNP) apparaît comme une **opération profitable** : les loyers sont moins imposés qu'en location nue, des déductions sont possibles et le contribuable est en mesure de bénéficier de la loi Censi-Bouvard. Faut-il choisir cette solution ? Quelles en sont les limites ?

Le statut de loueur en meublé non professionnel : quelles conditions ?

Afin d'obtenir les avantages du statut de loueur en meublé non professionnel, il faut **déclarer des recettes locatives annuelles inférieures à 23000 €** — sinon, elles doivent représenter moins de 50 % des revenus globaux du foyer fiscal. Dès lors que les locations permettent de dégager des sommes plus importantes, le propriétaire sort du dispositif : il doit envisager d'endosser le statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

Les deux régimes d'imposition possibles

Au moment de se lancer dans une activité de location meublée non professionnelle, l'investisseur a le choix entre **deux fiscalisations différentes** : le régime micro-BIC ou le régime réel.

Le micro-BIC

Jusqu'à 32900 € de recettes locatives annuelles, on peut utiliser le régime micro-BIC. Il implique de déclarer ses revenus issus de la location dans la case des BIC, bénéfices industriels et commerciaux. Un **abattement de 50 %** est automatiquement réalisé, ce qui permet d'être imposé uniquement sur la moitié des loyers perçus.

Le régime réel

Le loueur bascule dans le régime réel dès lors que ses recettes annuelles **dépassent les 32900 €**, sachant qu'il peut aussi **en faire la demande si ses revenus locatifs sont inférieurs** au seuil. Dans ce cas



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

de figure, toutes les charges sont déductibles du revenu global (les intérêts d'emprunt, les taxes, les travaux ou encore les frais de gestion).

Si les **charges représentent moins de la moitié des recettes**, il est avantageux de continuer avec le régime micro-BIC. En revanche, si les frais sont plus importants, il est conseillé de passer au régime réel.

La loi Censi-Bouvard, un avantage supplémentaire

Pour encourager les contribuables à investir dans la location meublée non-professionnelle, la loi Censi-Bouvard offre des **avantages fiscaux**.

Pour rappel : tout achat réalisé entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2018, l'acquéreur peut bénéficier, dans la limite de 300000 € HT investis, d'une réduction fiscale équivalente à 11 % du prix de revient. Celle-ci s'étale sur 9 ans, durée pendant laquelle l'investisseur est engagé à mettre le ou les logement(s) en location.

Pour profiter du dispositif, il faut confier la gestion du bien immobilier à l'exploitant de la résidence et rester dans le cadre du statut LMNP. Il est aussi possible de récupérer la TVA sur le prix d'achat, quand la résidence propose au moins trois services (accueil, blanchisserie, entretien et/ou petit-déjeuner).

Des contraintes à connaître

Si la location meublée non-professionnelle implique certains avantages, il faut connaître ses limites. Dans un premier temps, le **remboursement de la TVA n'est possible que si le bien immobilier est conservé par le propriétaire pendant 20 ans**, bien au-delà de la période de défiscalisation Censi-Bouvard, qui ne dure que 9 ans.

En outre, il faut savoir que seule **une poignée de logements est éligible à ce dispositif** : les résidences avec services pour étudiants ou seniors et les résidences d'accueil et de soins agréées de type EHPAD.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Loueur en meublé professionnel : un investissement valable ?

Alors même que la location meublée non-professionnelle (LMNP) montre ses limites sur le plan de l'imposition des plus-values immobilières, le statut de LMP, loueur en meublé professionnel, semble plus avantageux sur ce critère. Qui peut se lancer dans un tel projet? Que faut-il savoir avant d'investir?

Comment devenir loueur en meublé professionnel ?

Les conditions pour entrer dans la catégorie des loueurs en meublé professionnels (LMP) sont strictes. On en dénombre trois au total :

- L'inscription obligatoire au **Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)** en qualité de loueur professionnel;
- Des recettes locatives annuelles supérieures à 23000 € TTC;
- Des revenus locatifs représentant plus de 50 % des ressources du foyer fiscal.

En bref, la location meublée professionnelle doit prendre le rôle d'occupation à part entière et assurer une grande partie des revenus de la famille.

Loueur en meublé professionnel : les atouts du régime

En tant que loueur en meublé professionnel (LMP), l'investisseur **a le droit de déduire plus de charges de son revenu global** que s'il réalisait une simple location nue. Tous les frais, à l'image des dépenses pour l'entretien, de l'amortissement et des réparations, peuvent être imputés sur les revenus et, ainsi, **participer à la diminution de l'impôt**. Les intérêts d'emprunt font également partie du déficit foncier à imputer sur le revenu.

Dans le cadre d'une revente, on mobilise le régime des plus-values professionnelles, plus avantageux que celui des particuliers. Sous certaines conditions (activité exercée depuis plus de 5 ans, recettes



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

annuelles inférieures à 90000 € HT), les taxes ne sont pas applicables — en cas de dépassement du plafond, ces dernières sont susceptibles d'être allégées.

En outre, le patrimoine du LMP entre dans la catégorie des biens professionnels. En ce sens, il **ne relève pas de l'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)**.

Des inconvénients à connaître

Si l'imputation du déficit est théoriquement possible pour le loueur en meublé professionnel, elle reste complexe. En effet, **la majorité du déficit provient de l'amortissement**. Ce dernier permet de déduire 2 à 3 % de la valeur du bien chaque année, sans pour autant offrir une importante économie d'impôt.

En outre, si les plus-values immobilières ne sont pas soumises à l'impôt, elles peuvent **impliquer des cotisations RSI**.

D'une façon générale, le régime des plus-values professionnelles peut être avantageux à condition de bien le maîtriser, car, dans certains cas, des **taxes** parfois élevées peuvent générer des mauvaises surprises.

Les investisseurs souhaitant agrandir leur patrimoine et louer des logements meublés peuvent se poser la question du choix du statut. Concrètement, il est pertinent de **devenir LMP quand on désire s'investir pleinement dans cette activité**, y consacrer un maximum de temps et d'énergie. Dans ce cas de figure, pour optimiser ses finances, il faut pouvoir compter sur de solides connaissances dans l'univers de l'immobilier locatif.

Pour se lancer dans l'investissement immobilier locatif et générer des recettes locatives plus modestes, **le statut de LMNP** (loueur en meublé non-professionnel) semble plus adapté, car il demeure **moins risqué**.

N'hésitez pas à demander l'avis d'un expert **IMMOFINANCES** qui, avec vous, évaluera votre situation personnelle et vous orientera dans les bons choix pour aujourd'hui comme pour demain.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>