

Construisons ensemble votre sérénité

Le Guide ultime de l'investisseur immobilier





Bienvenue dans le monde captivant de l'investissement immobilier ! Que vous soyez un novice perplexe à la recherche de conseils pour votre premier achat ou un investisseur chevronné cherchant à développer votre patrimoine, ce guide est votre allié.

Investir dans l'immobilier est bien plus qu'une histoire de transaction financière. C'est un projet de vie, une opportunité de créer un patrimoine solide, de percevoir des revenus complémentaires, et de sécuriser votre avenir comme celui de vos proches.

Mais comment s'y prendre pour que cet investissement tienne ses promesses ? Le marché est complexe et le secteur en pleine restructuration vous trouverez dans ce guide toutes les informations qui vous aideront à avoir une vision à 360 degrés des opportunités qui s'offrent à vous.

Explorez les différentes étapes de l'investissement immobilier

Comprenez les mécanismes de rentabilité

Maîtrisez les subtilités de la fiscalité immobilière

Découvrez les meilleures pratiques pour minimiser les risques et maximiser les bénéfices

Sommaire

1. Pourquoi investir dans l'immobilier

2. Avez-vous le bon profil pour investir dans l'immobilier ?

- Comment connaître votre capacité d'emprunt
- Combien pouvez-vous emprunter
- Epargne disponible qu'est-ce que ça veut dire
- Jusqu'à quel âge pouvez-vous obtenir un crédit immobilier

3. Quels sont les points à étudier de près ?

- Un loyer encaissé quoi qu'il arrive
- Comment être sûr que le bien sera loué ?
- Qui va gérer la location
- Les comptes de copropriété

4. Quel type de bien correspond à vos objectifs ?

- L'ancien
- Le neuf
- Le meublé

5. Vous avez trouvé le bien idéal ? Comment le financer ?

- Comment constituer votre dossier emprunteur
- Les conditions d'emprunt
- Quelle banque choisir
- Comment obtenir un crédit sans apport

6. La fiscalité immobilière

- Loi Pinel
- Loi Denormandie
- Loc Avantage
- LMNP
- Déficit foncier

1. Pourquoi investir dans l'immobilier ?

« Force sans prévoyance, peu avance. »

Proverbe écossais

Vous investissez pour préparer votre avenir et celui de vos enfants

Sur quel placement miser ?

Chaque famille de placement présente des avantages et des inconvénients, avec une règle commune, pas de rentabilité significative sans un risque élevé. Mais l'immobilier n'est pas un support de placement comme les autres, la valeur intrinsèque de la pierre permet de bénéficier de l'effet de levier du crédit bancaire et d'une couverture complète des risques par les assurances.

Un seul placement peut être financé à 100% par la banque, et c'est l'investissement immobilier.

Ce mode de financement, par un tiers, réservé à l'investissement immobilier, vous permet de devenir immédiatement propriétaire d'un bien d'une valeur de 200000€, par exemple. En mobilisant seulement une part de votre capacité d'emprunt qui se transforme en une épargne mensuelle indolore grâce au loyer qui couvre en partie les mensualités de crédit.



Votre investissement immobilier est garanti par des assurances.

Acheter un bien immobilier c'est investir dans une valeur sûre, un actif tangible qui résiste aux crises. Dès la signature de l'acte de vente vous êtes protégé contre tous les accidents de la vie à travers l'assurance emprunteur. En cas de malheur votre famille hérite d'un bien entièrement payé. Vos revenus locatifs sont aussi sécurisés par les garanties loyers impayés et vacance locative.

Vous profitez de réductions d'impôts.

Différents dispositifs de défiscalisation encadrent l'investissement immobilier. Selon le type de bien choisi vous bénéficiez de différentes réductions de vos impôts sur votre revenu global ou vos impôts fonciers qui peuvent même être totalement effacés.



2. Avez-vous le bon profil pour investir dans l'immobilier ?

Tout le monde peut investir dans l'immobilier à condition d'avoir une capacité d'emprunt suffisante pour intégrer la mensualité de crédit.

Comment connaître votre capacité d'emprunt

Votre capacité d'emprunt est plafonnée par le taux d'endettement à 35% des revenus de votre foyer, charges déduites.

Elle se calcule en soustrayant de vos revenus toutes vos charges mensuelles, le résultat est alors multiplié par 35 et divisé par 100.

Le montant de votre mensualité de crédit doit être comprise dans cette enveloppe.

Combien pouvez-vous emprunter

Il existe un grand nombre de simulateur en ligne qui vous donneront une idée précise du montant total que vous pouvez emprunter.

Exemple :

Revenu mensuel de votre foyer 6000€ x 35/100 = 2100 €

Crédit résidence principale = 1200€

Capacité de remboursement = 900 €

Votre revenu locatif est pris en compte dans le calcul de votre capacité d'emprunt.



Les banques intègrent le montant du loyer estimé dans le calcul de vos revenus à hauteur de 70%, puisqu'il contribuera à couvrir vos mensualités de remboursement. Cela vous permet d'augmenter significativement votre capacité d'emprunt. Et selon votre situation d'obtenir un crédit sans apport qui couvrira entièrement le montant de votre investissement, tous frais compris.

Qu'est-ce que ça veut dire épargne disponible ?

C'est la somme qui reste sur votre compte en banque à la fin du mois que vous allez placer sur un livret A par exemple ou sur un autre type de support d'épargne, ou encore dans des produits de consommation. C'est la mensualité de votre crédit voiture ou consommation que vous payez chaque mois et qui est maintenant terminée. C'est cet argent que vous dépensez un peu chaque jour sans y penser... Et qui peut constituer une épargne disponible pour investir dans un bien immobilier.

Jusqu'à quel âge pouvez-vous obtenir un crédit immobilier

Tout dépend de votre situation financière. Au-delà de 60 ans, vous devrez disposer d'un apport important et le taux de l'assurance emprunteur sera élevé.

Une fois que vous connaissez votre capacité d'investissement vous pouvez vous lancer à la recherche du bien idéal.

3. Quels sont les principaux critères pour ne pas se tromper lorsqu'on investit dans l'immobilier locatif ?

Un loyer encaissé quoi qu'il arrive

Vous achetez pour louer, la règle numéro un est de vous assurer que votre logement sera loué sans interruption et que vous percevrez le loyer tous les mois sans exception. Vos revenus locatifs couvrent une part importante de votre mensualité de crédit. La rentabilité de votre investissement dépend donc de la garantie de percevoir le loyer quoi qu'il arrive.

Comment être sûr que le bien sera loué ?

Quel que soit le type de bien, il doit donc être situé dans une zone à forte demande locative. C'est à dire à proximité d'un centre urbain dynamique, avec un bassin d'emploi en développement, une offre éducative conséquente et des transports publics facilement accessibles.

Il faut aussi que votre budget soit en adéquation avec les prix au m2 pratiqués dans la zone. Ne vous limitez pas à une seule région ou localité. Paris ou les grandes métropoles ne sont pas forcément le meilleur choix, des villes moyennes comme Chambéry par exemple offrent d'excellentes opportunités et réunissent toutes les conditions pour louer sans difficulté ni interruption.

Entourez-vous d'un maximum de garanties locatives : loyer impayé, vacance locative, détérioration du bien.

En cas de problème l'assurance prendra le relai et vous n'aurez rien à payer de votre poche.

Gestion locative

Vous achetez ce bien pour le louer, il est donc préférable d'anticiper la phase location. Deux solutions s'offrent à vous : gérer vous-même la location de votre bien ou déléguer la gestion à des professionnels.

L'option retenue conditionnera le choix de l'emplacement. Si vous souhaitez vous charger de la location, mieux vaut choisir un bien situé près de chez vous. Sinon vous êtes libre d'investir n'importe où sur le territoire français.

Si vous optez pour la gestion en direct informez-vous bien sur les aspects juridiques de la location. Un bail mal rédigé peut entraîner des gros soucis avec les locataires. Préparez-vous aussi à dégager du temps car la gestion locative est chronophage.

La gestion de votre bien par un professionnel reconnu vous dégagera de tous les tracas. Elle vous coutera entre 6 et 10% du loyer annuel mais le montant est déductible de vos impôts fonciers.

Bien en copropriété

Renseignez-vous sur le syndic de copropriété, consultez le compte rendu des 3 dernières AG des copropriétaires afin de connaître les problèmes et les budgets déjà votés (ravalement etc) pour ne pas avoir de mauvaises surprises une fois le bien acheté



D – Quel type de bien vous correspond ?

Il existe 3 grandes familles de bien immobilier qui offrent des avantages divers : budget, tranquillité, sécurité, rentabilité et fiscalité.

L'ancien

Le neuf

Le meublé

L'ancien

On parle beaucoup de la chute des prix dans l'ancien. Vous pouvez être séduit par le charme de l'ancien et la possibilité de profiter de ce marché à la baisse.

Pourquoi pas ?

Mais tout d'abord, il faut vous assurer que les performances énergétiques correspondent aux exigences environnementales en vigueur.

En effet depuis le 21 Avril 2023 le vendeur doit vous fournir un audit énergétique, soit un bilan thermique complet du logement identifiant tous les points de déperdition d'énergie.

Les logements classés G qui consomment plus de 420 kWh/m² d'énergie finale seront interdits à la location à partir de 2025.

Les bien classés F seront sortis du marché locatif en 2028 et E en 2034.

Ce calendrier a été confirmé par un décret publié au journal officiel le 23 aout 2023.

Comment évaluer les travaux nécessaires pour mettre un logement aux normes

Vous devez d'abord faire appel à spécialiste thermique pour identifier les causes de la déperdition de chaleur et analyser la consommation d'énergie.

Humidité, ventilation, type de chauffage, état de la menuiserie, vitrage, sols, installation électrique, toiture, matériaux de construction, les points à vérifier sont multiples.

Grâce à ce bilan vous aurez une idée précise de l'ampleur des travaux nécessaires. Il faut ensuite déterminer le seuil que vous souhaitez atteindre, car selon la classe énergétique visée les travaux de rénovation seront plus ou moins importants et coûteux.

Pour passer d'une classe G à E ou F, les 3 postes principaux sont généralement l'isolation thermique, le changement du système de chauffage et le remplacement des fenêtres. Il faut également prévoir une ventilation efficace car mieux le logement est isolé, plus il est important qu'il soit bien ventilé pour évacuer l'humidité.

Si le bien est en copropriété, attention aux travaux de réfection du bâtiment

Dans la plupart des cas la réfection du bâtiment est nécessaire pour augmenter significativement les performances énergétiques.

A Paris, par exemple, 40% des copropriétés ont été construites avant 1945, 20% entre 1945 et 1975 et moins de 10% dans les années 2000. Les bâtiments anciens, ont besoin pour la plupart de travaux de rénovation importants

Il est donc indispensable de savoir si les travaux ont été votés par la copropriété et s'ils sont à la charge du vendeur ou de l'acheteur.

Pour avoir une évaluation des coûts standards pour une remise à niveau de votre bâtiment rapprochez-vous de votre mairie pour connaître l'agence du climat dont vous dépendez. Vous pouvez également contacter l'agence de transition écologique (ADME) qui vous orientera vers le service compétent dans votre région.

Combien coûte une rénovation énergétique

Le prix de la rénovation énergétique dépend à la fois de l'état du logement et du niveau de performance visé.

Pour une maison individuelle

Si elle est très énergivore, il faut compter entre 200€ et 450 € du m² pour passer à la classe E ou D

Pour un appartement en copropriété

Le prix des travaux pour une rénovation thermique intérieure est d'environ 300€/m². Ce montant comprend l'isolation, l'installation d'un système de chauffage individuel et d'une VMC double flux.

Le cout augmente avec le niveau de performance souhaitées

Si vous souhaitez atteindre des performances correspondant à la réglementation énergétique en vigueur (RT2012) ou atteindre un classement B ou C l'addition grimpe considérablement, puisqu'il faut obligatoirement intervenir sur l'extérieur du bâtiment. Le budget nécessaire se situe alors entre 600€/m² pour une rénovation complète et jusqu'à 1500€/m² pour une réhabilitation totale.

Conseil d'expert :

Avant de vous lancer dans un investissement locatif nécessitant une rénovation importante, informez-vous soigneusement :

- Assurez-vous que le logement réunit les conditions pour pouvoir encore le louer dans les 10 prochaines années.
- Les travaux de rénovation des copropriétés sont très lourds et doivent être votés par la majorité de l'assemblée des copropriétaires.
- Même si vous bénéficiez d'un prix extrêmement attractif, le coût des travaux peut se révéler très élevé.
- Malgré les aides partielles de l'état et vous serez dans l'obligation d'avancer la totalité des dépenses.
- Votre logement sera indisponible à la location pendant toute la durée de la réhabilitation vous devrez donc assumer la totalité des mensualités de crédit pendant cette période.

Le neuf

Acheter un bien immobilier neuf c'est opter pour la sécurité

A première vue c'est vrai, la moyenne nationale du prix au m2 dans le neuf est estimée à environ 30% de plus que dans l'ancien. Toutefois l'écart diffère beaucoup selon la localisation et se réduit considérablement dans les grandes villes. 14% seulement à Paris, 17% à Lyon et 5% à Bordeaux. Alors qu'il grimpe jusqu'à 80% à Pau ou le Mans.

Donc oui dans l'absolu le prix d'achat est plus élevé mais voyons à quoi correspond ce surcoût et son impact sur la valeur et la rentabilité de votre investissement à terme

Votre investissement immobilier est garanti par les assurances constructeur

Quand vous achetez un logement neuf, votre investissement est encadré par les 4 garanties légales obligatoires du constructeur couvrant tous les défauts de fabrication qui pourraient survenir pendant 10 ans.

La Garantie financière d'achèvement – GFA

En cas de défaillance du promoteur, l'assurance prend en charge le financement ainsi que l'achèvement du chantier. Valable sur toute la durée de construction, cette garantie sécurise notamment les acquisitions en VFA.

Garantie de parfait achèvement

Tout défaut, dommage ou malfaçon qui empêche la construction d'être conforme au contrat établi est à la charge du constructeur pour une durée d'1 an après la livraison.

Garantie de bon fonctionnement

L'assurance biennale couvre tout problème de fonctionnement de l'ouvrage pendant 2 ans.

Garantie décennale

Couverte par l'assurance dommage ouvrage qui engage la responsabilité du constructeur pendant 10 ans pour tout dommage survenu après la livraison. C'est à dire dès le lendemain de signature du procès verbale de réception des travaux.

Jusqu'à 15% de plus-value verte grâce aux performances énergétiques du neuf

Les programmes neufs doivent répondre à la RT 2012 pour tous les permis de construire déposés avant le 31 décembre 2021. Cette réglementation thermique impose aux bâtiments neufs une consommation énergétique limitée à 50 kWh/m²/an. Votre logement affichera donc une performance énergétique classée B ou C.

Les bâtiments neufs dont le permis de construire date de 2022 sont eux soumis à la RT 2020. Une réglementation environnementale encore plus contraignante. Tout bâtiment devra produire davantage d'énergie qu'il n'en consomme selon le principe BEPOS (bâtiment à énergie positive).

La sobriété énergétique est un aspect aussi déterminant pour la location, dans une période où le prix de l'énergie explose, que pour la revente. Les notaires de France estiment aujourd'hui que la plus-value verte des logements peut atteindre 15% selon leur situation géographique.



Des frais de notaire réduits

Alors que les frais de notaire s'élèvent à 8 % pour l'acquisition d'un bien dans l'ancien, ils sont réduits à 2 ou 3 % si vous achetez un logement neuf, car la TVA est comprise dans le prix d'achat.

Par ailleurs, votre investissement peut être financé à 100% par la banque. C'est à dire que tous les frais d'acquisition sont compris dans l'emprunt et que vous n'avez donc rien à déboursier de votre poche.

Des réduction d'impôts

En vous engageant à louer votre logement neuf pendant 6,9 ou 12 ans vous pouvez bénéficier des conditions de la loi Pinel ou Pinel + si vous l'achetez avant le 1er janvier 2025. C'est à dire que vous profitez d'une réduction d'impôts allant jusqu'à 63000€ qui contribue à alléger significativement la montant de votre investissement.

Conseil d'expert :

Bien qu'il soit plus cher à l'achat, le neuf se révèle plus rentable dans le temps et vous apporte des garanties qui sécurisent votre investissement.

Une construction avec des matériaux modernes respectant les dernières normes environnementales vous assure une valeur pérenne et une location facile.

Les études minutieuses d'implantation faites par les promoteurs portent toujours sur les zones où la demande locative est supérieure à l'offre. D'autant plus si le promoteur assure également la gestion locative de votre bien par la suite.

Le dispositif Pinel en vigueur jusqu'au 1er janvier 2025 vous permet d'utiliser vos impôts pour financer une partie non négligeable de votre investissement.

Le meublé

Que vous achetiez un logement neuf ou ancien vous pouvez choisir de le louer vide ou meublé. Les deux grandes différences sont la durée de location et les conditions fiscales *

La location meublée se décline en 3 catégories :

La location à l'année

La location touristique

La location en résidence de service gérée

1 - La location meublée à l'année

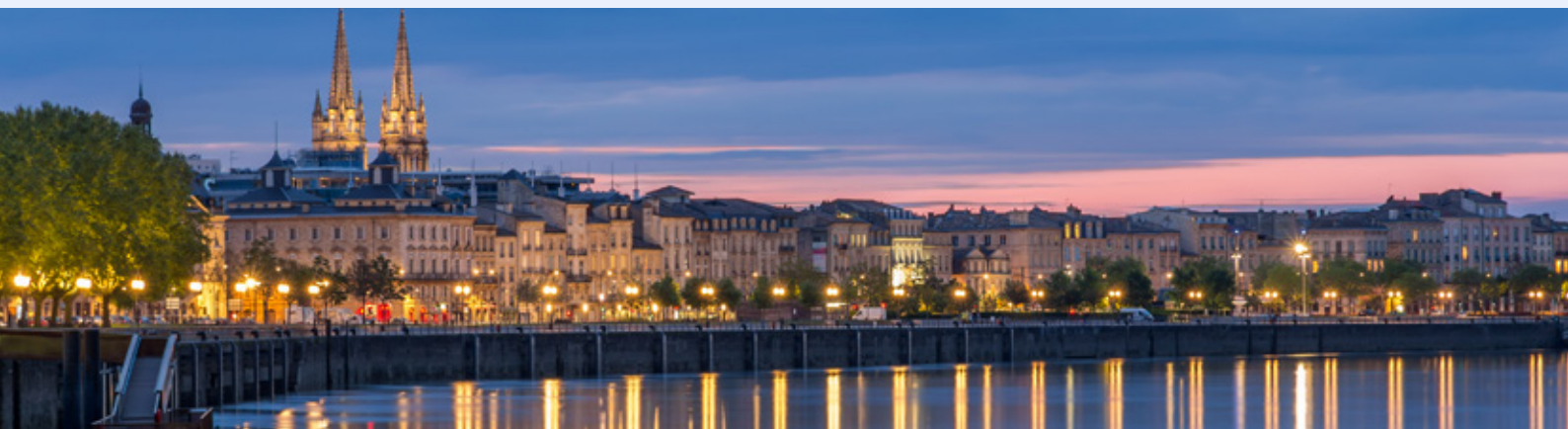
Destinée à des locataires qui souhaitent en faire leur résidence principale pendant une période limitée, le bail de location meublée doit être d'une durée minimale d'un an, conformément à la loi Alur. Mais la durée peut être réduite à neuf mois pour un bail étudiant et à dix mois maximum, non renouvelable et non reconductible pour un bail mobilité.

Le locataire n'a aucun droit de préemption sur le logement qu'il occupe, vous pouvez donc revendre le bien à votre convenance

Le logement doit être entièrement meublé, linge et électroménager compris ainsi que tous les ustensiles nécessaires à la vie quotidienne. Leur entretien et leur remplacement en cas de besoin est obligatoire.

La demande de logements meublés porte majoritairement sur les petites surfaces, 60% de T1 sur toute la France.

Paris, Lyon et Montpellier étant les 3 villes françaises où la demande de location de T1 meublés est la plus importante.



2 – La location meublée de tourisme

Longtemps limitée aux vacances d'été en famille, la location meublée de tourisme a connu une véritable révolution en 2010, avec l'arrivée sur le marché de la plateforme en ligne Airbnb. Le concept développé par la Start up californienne est devenu un business modèle à part entière.

Les gains générés par ce type de location dans les zones touristiques et les grandes villes ont converti beaucoup de bailleurs. Ce succès a généré la multiplication des offres sur les plateformes, qui entretiennent la concurrence en favorisant un niveau de prestation de plus en plus haut de gamme. Faute de quoi, le bailleur s'expose à voir sa note diminuée et son annonce rétrogradée à la dernière page de sa catégorie.

Parallèlement, l'explosion des offres de logement, via Airbnb ou Booking, a placé les bailleurs des locations de courte durée dans le viseur des pouvoirs publics. Ils sont accusés d'aggraver la crise du logement dans les zones tendues. Des procédures de contrôle et de limitation ont donc été mises en place par l'état

3 – Les résidences de service gérées

Les résidences de service gérées sont des ensembles immobiliers composés de logements meublés proposant des services collectifs, hôteliers ou para-hôteliers accessibles à l'ensemble des résidents et adaptés à leurs besoins (salle de sport, conciergerie, salle de réunion, services de santé).

Elles garantissent à l'investisseur des loyers réguliers mais la qualité de la gestion est la condition sine qua de la pertinence de l'investissement

Les résidences de services gérées se déclinent en cinq catégories

Les résidences étudiantes : souvent situées à proximité des centres universitaires, elles répondent à la problématique du logement pour étudiants et éventuellement pour jeunes actifs en proposant un cadre de vie adapté. Avec un loyer moyen annuel sur tout le territoire français de 557€ charge comprise, l'offre locative demeure inférieure à la demande.

Les résidences senior : destinées aux personnes âgées non dépendantes, elles offrant différentes prestations de services pour faciliter la vie des seniors actifs et des espaces de convivialité. Le montant des loyers varie beaucoup en fonction de la localisation et la demande progresse très lentement.

Les EHPAD : ces structures médicalisées accueillent des personnes âgées dépendantes. Avec l'allongement de la vie, les besoins ne cessent d'augmenter dépassant de loin les capacités existantes. Le secteur privé a donc pris la relève du public en proposant au particulier d'investir dans ce type de structures.

Les résidences de tourisme : situées principalement dans les zones touristiques, en bord de mer ou à la montagne, elles offrent une rentabilité relative et très saisonnière.

Les résidences d'affaire : pratiques pour les professionnels en déplacement, elles conjuguent le confort de la prestation hôtelière avec l'indépendance d'un appartement équipé de kitchenette. Une formule qui s'est peu développée faute sans doute d'une rentabilité



La société de gestion est votre locataire unique tout au long du bail commercial.

Si vous cherchez un placement immobilier sécurisé et sans contrainte de gestion, l'investissement locatif en résidence de service est fait pour vous. La société de gestion règle les loyers, se charge de l'entretien des parties communes à travers un bail commercial qui vous assure une tranquillité d'esprit totale.

Vos revenus sont garantis pendant toute la durée de l'investissement par le bail commercial de 9 ans renouvelable.

Dès la livraison du bien, vos loyers sont garantis par le gestionnaire (selon les conditions du bail). Ils vous sont versés régulièrement pendant toute la durée du bail commercial.

Ces revenus sont nets de charge d'entretien, selon les conditions spécifiées dans le bail commercial, qui est à étudier scrupuleusement.

Le bail est un contrat commercial

Le bail définit précisément les conditions qui vous lient à l'exploitant, la durée de location, les garanties, les revenus nets de charge, la répartition des dépenses, travaux, mise aux normes... Vous savez exactement combien vous gagnerez tout au long de votre investissement.

Le bailleur conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires-loueurs (taxe foncière) ainsi que les charges et honoraires de copropriété réputés Non-récupérables (décret 87-712 du 26 août)

Si vous souhaitez vous constituer des revenus complémentaires sans prise de tête, la résidence gérée est votre meilleure option.

Le statut fiscal de la location meublée

Si vous louez votre logement meublé que ce soit à l'année, en courte durée ou en résidence de service vous bénéficiez du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP). Pour en savoir plus, reportez-vous à notre rubrique fiscalité.

Conseil d'expert :

Le bail plus court de la location meublée entraîne des changements de locataires plus fréquents. Les frais d'entretien sont également plus élevés que pour une location vide, en raison des équipements qui composent le logement. En revanche, les loyers des locations meublées sont de 5 à 25 % plus élevés que ceux des locations vides. Si la location vide est moins rentable que la location meublée, elle offre toutefois une meilleure stabilité : le bail de location vide est généralement signé pour 3 ans. Un « turn-over » moins élevé qui réduit sensiblement les frais de gestion et d'entretien du bien.

La location touristique de courte durée, type Airbnb, peut sembler attractive à première vue.

Mais si l'on compte les frais de commercialisation facturés par les plateformes, de ménage, de remplacement de mobilier et d'équipements ou encore les frais de gestion ou de conciergerie, plus les périodes de vacance locative, la rentabilité peut devenir très aléatoire.

Si vous cherchez à placer votre épargne sur un support sécurisé et rentable, l'investissement immobilier en résidence de service, étudiante ou jeunes actifs, vous procurera des revenus garantis défiscalisés sans aucune prise de tête. C'est sans doute le placement le mieux sécurisé de la catégorie « meublé ».



4. Vous avez trouvé le bien idéal ? Comment le financer ?

Le prix du logement correspond à votre capacité d'emprunt, vous avez signé le compromis de vente. Il ne vous reste plus qu'à rassembler les pièces de votre dossier emprunteur afin de le présenter à la banque.

Comment constituer votre dossier emprunteur

Voici la liste des principales pièces justificatives demandées par les banques pour un dossier de prêt immobilier :

- 2 derniers avis d'imposition
- 3 derniers bulletins de salaire
- 3 derniers relevés de compte en banque (compte individuel et/ou compte joint s'il y en a un)
- Justificatif d'identité
- Justificatif de domicile actuel
- Compromis de vente.
- Si nous n'êtes pas salarié : les statuts juridiques de votre société et l'arrêt de l'exercice annuel comptable en cours

En règle générale, toutes les banques demandent les mêmes informations et ce travail ne sera nécessaire qu'une fois. Afin de gagner du temps, pensez à conserver la copie des justificatifs.

Dans le cas où vous sollicitez le prêt à deux, les documents doivent obligatoirement être fournis pour chacun, emprunteur et co-emprunteur.

Conditions d'emprunt

Durée de crédit

Vous investissez dans l'immobilier locatif, c'est un placement à long terme. La valeur de votre bien augmente avec les années alors que le montant dû à la banque diminue. Votre objectif est donc de réduire au maximum votre effort d'épargne mensuel avec un prêt sur la plus longue durée possible.

Taux d'emprunt

Les taux d'emprunt ont beaucoup augmenté ces deux dernières années et varient en permanence. Ils restent toutefois toujours inférieurs à celui de l'inflation, donc quoi qu'il en soit vous restez bénéficiaires.

Par ailleurs, si les conditions économiques se stabilisent et que les taux baissent, vous pourrez renégocier votre crédit au taux actualisé.

Enfin, les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos impôts fonciers.

Assurance emprunteur

Les établissements bancaires joignent systématiquement une assurance emprunteur à leur offre de crédit. La banque souscrit un contrat de groupe avec une compagnie d'assurance pour le compte de ses clients afin de mutualiser les risques. Le taux proposé est donc fixe et calculé sur la somme totale du capital emprunté et le montant des cotisations reste identique jusqu'à la fin du remboursement du crédit immobilier.

Vous pouvez toutefois choisir une assurance individuelle en le signifiant à votre banque avant la signature du prêt. Si vous êtes jeune, en bonne santé et sans facteur de risque vous pouvez réduire significativement le coût de l'assurance. Vous trouverez sur internet un grand nombre de comparateurs en ligne, sans engagement, qui vous permettront d'obtenir des devis personnalisés et gratuits.

Quelle banque choisir ?

Celle qui vous offrira les meilleures conditions : durée de crédit, taux d'emprunt, pas d'apport, taux d'assurance, rachat ...

Généralement votre agence bancaire n'est pas la meilleure des options. Le crédit immobilier est un secteur à part et votre conseiller n'en a pas forcément la maîtrise.

Confiez plutôt cette mission à un courtier

Le courtier est un professionnel du crédit immobilier, il en connaît tous les rouages et les acteurs. Il vous conseillera et vous assistera dans les démarches. Lisez néanmoins l'offre de crédit avec attention.

Quelle que soit la banque qui vous accorde le crédit, elle vous demandera d'y ouvrir un compte et d'y domicilier au moins un des salaires du foyer.

Comment obtenir un crédit sans apport ?

Seul l'investissement locatif permet aujourd'hui de bénéficier d'un crédit sans un apport personnel de 20% minimum. Alors quels sont les critères pour y avoir droit ?

- Être propriétaire de votre résidence principale.
- Ou bien disposer d'une épargne démontrant votre capacité de gestion.
- Présenter des comptes équilibrés avec un solde bancaire confortable.



5. Fiscalité immobilière

Il existe différentes manières de réduire vos impôts grâce aux dispositifs de défiscalisation mis en place par l'Etat. Certains portent sur le type et la localisation des biens acquis (neuf ou ancien avec travaux) et les conditions d'exploitation (plafonnement des loyers et revenus des locataires). D'autres sur l'amortissement des investissements. Mais tous ont pour objectifs de favoriser le développement d'un parc locatif de qualité et de répondre aux besoins croissants de logements accessibles.

La loi Pinel

Loi Pinel : vos impôts financent une partie de votre investissement

Si vous choisissez d'investir dans un appartement neuf en VFA ou dans l'ancien refait à neuf et de vous engager à le louer vide, pendant 6 ans minimum, vous êtes éligible à la défiscalisation loi Pinel. Dans ce cadre, vos impôts financent directement une partie du prix du logement : 10,5 % si vous louez six ans, 15 % sur neuf ans et 17,5 % sur douze ans. Pour les logements situés dans les quartiers prioritaires ou ceux qui présentent des critères de qualité et de performances énergétiques répondant aux nouvelles normes (RT 2020, le taux est supérieur : 12 % sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans). Vous devez pour cela respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires définis par la loi Pinel. Par ailleurs le montant de votre investissement ne peut pas dépasser 300.000 € pour un ou deux biens maximum.

Loi Denormandie

une variante du Pinel pour l'investissement dans l'ancien

En vigueur depuis 2019 ce dispositif s'adresse aux particuliers qui investissent dans des biens anciens qui sont situés dans l'une des 222 villes du plan Action Cœur de Ville, ou dans certaines communes engagées dans une opération de revalorisation du territoire. Par ailleurs ces biens doivent être dégradés et nécessiter d'importants travaux de rénovation. Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts allant jusqu'à 21% de réduction d'impôts sur le montant total de l'investissement de 300 000 € maximum. A condition qu'il intègre un budget minimum de 25 % destiné aux travaux de rénovation.

Toutes les conditions sont sinon alignées sur le dispositif Pinel, il faut louer le logement au titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans pour profiter des avantages fiscaux de la loi Denormandie.

Loc' Avantage

Loyers décotés contre avantage fiscal

Loc' avantages est le dispositif mis en place par l'état, depuis le 1er mars 2022, pour plafonner les loyers sur la base du volontariat et bénéficier d'une réduction d'impôts.

Loc'Avantages s'appuie sur un principe simple : plus le loyer est décoté par rapport au marché libre, plus l'avantage fiscal est important.

D'une manière générale vous devez d'abord vous engager à louer votre bien non meublé comme résidence principale pour une durée minimale de 6 ans, respecter les plafonds de loyer de la catégorie que vous avez choisie et que votre logement ne soit pas classé en étiquette F et G et considéré comme une passoire thermique. Vous ne pouvez pas le louer à un membre de votre famille. Pour profiter du dispositif, vous devez signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et respecter les plafonds de ressources des locataires.

Moins votre loyer est élevé, plus votre réduction d'impôts est importante

Les taux de réduction d'impôts sont uniformes sur l'ensemble du territoire français. Ils dépendent du niveau de loyer, LOC 1,2 ou 3, choisi par le propriétaire et du recours ou non à l'intermédiation locative. Cette dernière consiste à confier votre bien à une agence immobilière à vocation sociale ou à un organisme agréé par l'Etat, en vue d'une location ou sous-location à des ménages ayant des revenus modestes. En contrepartie vous bénéficiez d'avantages plus importants:

- La déduction fiscale est majorée (jusqu'à 65 %) et vous pouvez percevoir une prime allant jusqu'à 3000€, l'année de mise en location.
- Le paiement des loyers et des charges est garanti via Visale d'Action Logement.
- Votre logement est remis en état en cas de dégradation.
- La gestion locative assurée par le tiers.

Par exemple avec un loyer réduit de 15 %, vous profitez d'une réduction d'impôts égale à 15 % du loyer et 20 % si vous faites de l'intermédiation locative. Si vous baisser le loyer de 30 %, l'avantage passe à 35 % du montant des loyers et 40 % en intermédiation locative. Avec un loyer inférieur de 45 % aux valeurs de marché, la réduction d'impôts passe à 65 %, mais elle n'est valable que pour l'intermédiation locative.



LMNP

Le statut fiscal des locations meublées

Si vous louez votre bien meublé, que ce soit à l'année ou pour des courtes durées vous relevez du statut fiscal de Loueur Meublé Non Professionnel.

À condition que le revenu annuel issu des loyers ne dépasse pas 23 000 € ou qu'il soit inférieur à la moitié des ressources du foyer fiscal.

Depuis le 1er janvier 2023, tout loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui débute son activité doit obligatoirement se déclarer en tant que tel dans un délai de 15 jours maximum via un guichet unique sur le site de l'INPI (Institut national de la propriété industrielle).

Même si vous n'avez pas respecté ce délai, il est primordial d'effectuer cette démarche rapidement en indiquant la date réelle du début de votre activité de loueur en meublé.

La date de début d'activité à indiquer correspondra à la date de signature chez le notaire, voire quelques jours avant si vous avez engagé des dépenses avant l'acquisition. Cela vous permettra notamment de déduire les frais de notaire

Deux Régimes Fiscaux

Vous avez le choix entre deux régimes fiscaux : le régime micro-BIC ou le régime au bénéfice réel. Vous optez pour l'un ou l'autre en fonction de vos objectifs et du montant de vos charges annuelles.

Si les recettes locatives de la location meublée sont inférieures ou égales à 77 700 € (nouveau plafond fixé depuis le 1er janvier 2023) le régime qui s'applique par défaut est celui du micro BIC. Si vos recettes locatives excèdent ce plafond, vous êtes automatiquement tenu de déclarer vos revenus au régime réel.

Le régime micro-Bic

Si vous optez pour le régime Micro Bic, le bénéfice taxable de vos revenus locatifs sera réduit d'un abattement forfaitaire de 50 %. Votre choix du régime micro-Bic reste valide pendant 2 ans et reconductible tacitement. Cet abattement forfaitaire de 50 % étant supposé prendre en compte toutes les charges inhérentes à l'investissement et à la location, vous ne pourrez rien déduire d'autre de vos revenus locatifs.

Il vous suffira de reporter le montant de vos revenus annuels composé des loyers sur votre déclaration de revenus et le service des impôts appliquera automatiquement l'abattement forfaitaire de 50 %.

Le régime d'imposition du bénéfice réel.

A la différence du Micro Bic le régime au réel permet de déduire la totalité du montant et des charges de l'investissement et de réaliser l'amortissement du bien comme de son mobilier. Tout comme le Micro Foncier, les dépenses rentrant dans la catégorie charges déductibles sont également soustraites de vos revenus locatifs (gestion, travaux, assurances, taxe foncière, intérêts d'emprunt ...) Vous créez ainsi un déficit foncier reportable sur plusieurs années et vos revenus locatifs ne sont pas imposés pendant une très longue durée Seul inconvénient : en cas de déficit celui-ci ne peut pas être reporté sur vos autres revenus imposables.

La Récupération de la TVA

L'achat d'un logement en résidence gérée, vous donne la possibilité de récupérer la TVA de 20%. A condition d'acquérir un bien neuf en VEFA, situé dans une résidence de service pour étudiants ou personnes âgées, par exemple. Pour cela, il vous faudra conserver votre bien au moins vingt ans et qu'il soit confié à un gestionnaire pendant 9 ans minimum. Vous devrez, à défaut, régler la TVA au prorata de la période non effectuée

Des revenus non imposables pendant 10 ans

Le statut de Loueur Meuble Non Professionnel est considéré comme un dispositif de défiscalisation dans la mesure où il vous permet d'amortir votre investissement. Si bien sur vous avez opté pour le régime au réel, vos revenus locatifs deviennent non imposables pendant des années grâce au report du déficit constitué.

Le déficit foncier

réduire votre base d'imposition globale grâce à l'amortissement

Le déficit foncier est un dispositif de défiscalisation immobilière accessible à tous, qui vous permet de faire de l'optimisation fiscale en toute légalité. Vous achetez un appartement ancien pour y faire des travaux d'aménagement ou de réhabilitation : menuiserie, plomberie, isolation, peinture etc. D'une part le montant des travaux sera entièrement déductible de vos impôts fonciers. Mais en fonction du budget engagé, il peut aussi constituer un déficit foncier reportable sur les années suivantes et diminuant durablement votre base imposable. L'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit pendant 6 ans de l'ensemble de vos revenus et pendant 10 ans de vos seuls revenus fonciers.

Processus d'investissement dans l'immobilier locatif

- Définir ses objectifs
- Etudier sa situation financière et fiscale
- Faire un plan de trésorerie
- Sélectionner le bien adapté
- Constituer le dossier bancaire
- Valider l'offre de crédit
- Signature de l'acte de vente devant notaire
- Réception du bien
- Gestion locative

L'offre Confiance

Avec 400€/mois devenez propriétaire d'un bien immobilier neuf.

Loué dès le 1er jour, tous les risques sont couverts par des assurances sans franchise.

La gestion locative est encadrée de A à Z par des services dédiés : commerciaux, financiers, techniques et juridiques.

Vous contribuez à développer l'offre en logements de qualité, économe en énergie, aux standards répondant des dernières normes environnementales. Vous offrez une vraie qualité de vie à vos locataires, en prenant soin d'eux, nous prenons soin de votre investissement.



Construisons ensemble votre sérénité

