

FICHE PRODUIT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Il existe différentes façons d'investir dans l'immobilier. L'investissement locatif permet souvent de commencer le développement d'un patrimoine immobilier tout en espérant l'obtention de revenus complémentaires.

INVESTISSEMENT LOCATIF

Il s'agit ici d'investir dans un bien immobilier en vue de le mettre en location afin d'en retirer des revenus. Ce type de placement immobilier est particulièrement intéressant pour se constituer un patrimoine ou continuer de le développer. Il existe toutefois différentes façons d'investir dans ce placement avec pour conséquence, la soumission à différents régimes fiscaux.

L'investissement locatif selon le régime des revenus fonciers :

L'investissement sur un local nu revient à acquérir un bien immobilier nu (sans ameublement) pour le mettre sur le marché de la location immobilière sans assurer et proposer l'ameublement complet du logement. Ce type d'investissement locatif se distingue donc de l'investissement réalisé en meublé et que nous abordons ci-après.

Ce type d'investissement est pertinent dans l'objectif de développer son patrimoine et particulièrement attractif dans un contexte favorable à l'octroi de crédit immobilier à taux intéressant. Il permet de valoriser et de se constituer un patrimoine capable de fournir un rendement plus ou moins attractif et directement lié au secteur géographique de l'investissement. Il permet également de dégager des revenus complémentaires à l'investisseur à terme pour lequel il faudra veiller à la maîtrise de sa situation budgétaire compte tenu de la fiscalité associée à ce type d'investissement. Toutefois, bien que ce type de location soit assez fortement fiscalisé, il a toutefois ses avantages en permettant par exemple la déduction de l'ensemble des travaux (rénovations etc.) sur les revenus perçus ; ce qui peut rendre intéressant et selon vos objectifs ; l'acquisition avec travaux avant mise en location.

Il existe deux régimes fiscaux pour ce type de revenus, soit :

- Le régime micro-foncier qui est un régime d'imposition simplifié. Le contribuable est placé, de plein droit, sous le régime d'imposition du micro-foncier lorsqu'il ne loue pas des biens soumis à des régimes fiscaux spéciaux et que le montant du revenu foncier brut annuel perçu, par l'ensemble des membres de son foyer fiscal, pour les immeubles détenus en direct et les revenus issus de la détention de parts de société, est inférieur à 15.000 €.
- Le régime réel pour lequel peut opter le contribuable dès lors qu'il constate un montant de charges (et travaux) à déduire supérieur à la simple déduction de l'abattement 30%. Pour opter, aucun formalisme particulier n'est requis mais l'option est globale c'est-à-dire qu'elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers du contribuable. L'option est valable pour une période minimale de 3 ans et est irrévocable.

De par ces caractéristiques, nous pourrions vous accompagner sur le type de bien à acquérir afin d'atteindre vos objectifs de rendement et de valorisation tout en prenant en compte vos choix et vos contraintes. De même, nous restons à votre disposition pour vous proposer l'étude d'un projet d'investissement comprenant l'étude de trésorerie, le coût et la projection d'un investissement selon votre situation personnelle.

L'investissement locatif en meublé :

La location meublée à destination d'habitation présente quelques différences significatives avec la location nue : les loyers sont souvent supérieurs (de 10 à 30%) pour tenir compte de la valeur des meubles et équipements. Aussi, la fiscalité est altérée.

Ce type d'investissement permet donc souvent d'obtenir des revenus complémentaires plus élevés qu'en location nue mais nécessite de meubler entièrement le logement. Dans le cadre d'une location meublée, il est également indispensable d'analyser le produit et le secteur dans sa globalité afin de s'assurer de la demande pour ce type de locations. Il est par exemple souvent intéressant de viser l'investissement sur des petites à moyennes surfaces afin de proposer une offre conforme à la demande sur le marché.

Aussi, ce type d'investissement est idéal pour un développement patrimonial sur le long terme et permet généralement de bénéficier de revenus complémentaires assez rapidement de par le rendement souvent plus attractif qu'en location nue. Selon le mode de détention et le régime fiscal choisi parmi ceux détaillés ci-dessous, ce type d'investissement peut permettre notamment de favoriser la capitalisation des revenus tout en maîtrisant l'impact budgétaire et fiscal de l'investisseur. Une étude plus approfondie pourra vous aider à faire vos choix quant au bien immobilier à choisir, au régime fiscal à privilégier, ainsi qu'à la stratégie globale à adopter.

Pour votre information, deux statuts sont applicables en matière de location meublée :

- Le loueur en meublé non professionnel :

Si vous louez un ou plusieurs logements meublés, à titre d'habitation, qu'elle soit principale ou ponctuelle pour le locataire, vous obtenez automatiquement auprès de l'administration fiscale la qualité de loueur meublé non professionnel (LMNP). Vous disposez dès lors de deux options pour faire baisser votre imposition :

- Le régime dit Micro-BIC, où vous serez imposé sur la moitié de vos recettes (50%) :
 - Si les recettes annuelles sont inférieures à 70 000 €.
 - Si vous exercez votre activité en nom propre, c'est-à-dire en entreprise individuelle,
 - De plus s'ajoutent les prélèvements sociaux à 17,2%
- Le régime réel, où vous pouvez déduire vos charges habituelles auxquelles vous ajoutez les amortissements, charges fictives calculées sur la base de la valeur de votre investissement, ou des gros travaux réalisés. Il n'y a pas de recettes minimales pour opter pour le régime réel. Pour exemple, si vous achetez un bien 100 000 euros, vous pourrez amortir, soit créer une charge déductible mais non décaissable, d'une valeur comprise entre 2000 et 5000 euros par an.

Pour bénéficier du régime micro-BIC, vos revenus locatifs enregistrés sur l'année doivent être inférieur à 70 000€. Vous pouvez néanmoins opter pour le régime réel. Il reste qu'il convient de noter que la qualité de LMNP empêche toute possibilité de créer un déficit imputable sur vos autres revenus. Aussi, en cas de déficit fiscal sur une année, les charges créant ce déficit sont reportées sur les revenus futurs de même nature. Aussi, si vous optez pour le régime réel, vous pouvez amortir le prix de votre bien (hors terrain) linéairement sur 25 ans et ainsi déduire une partie des frais liés à l'acquisition du bien.

- Le loueur en meublé professionnel :

Le statut de loueur meublé professionnel (LMP) s'adresse aux investisseurs antérieurement qualifiés de LMNP, désirant faire de la location meublée une véritable activité commerciale. Pour être considéré comme LMP, il faut remplir 3 conditions cumulatives :

- Être inscrit directement ou via une SARL au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) en tant que Loueur Meublé Professionnel
- Avoir des recettes minimums liées à cette activité de 23 000€ par an
- Avoir des Bénéfices Industriels et Commerciaux supérieurs à tous vos autres revenus

Ce statut vous permet plusieurs avantages, sous conditions que nous pourrions développer avec vous :

- L'ensemble des frais engagés pour la location pourront être déduits à leurs montants réels
- Vous pourrez déduire les frais de l'acquisition (frais de notaire)
- Vous pratiquez le même amortissement qu'en LMNP, d'une valeur approximative comprise entre 2 à 5% de la valeur (hors terrain) du bien et ainsi déduire une partie de l'acquisition des revenus de la location
- Le Loueur Meublé Professionnel peut imputer la totalité de son déficit fiscal provenant des charges autres que l'amortissement sur ses autres revenus, sans aucun plafond
- Lors de la cession de vos biens immobiliers, vous bénéficiez d'une exonération des plus-values, si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et si les recettes HT sont inférieures à 90 000€ (en moyenne, sur les deux derniers exercices). Entre 90 000€ et 126 000€ de CA, un abattement dégressif est appliqué
- Les biens détenus en tant que LMP sont exonérés de votre déclaration IFI, sous réserve du respect de certaines conditions plus strictes, en tant qu'outil de travail professionnel à savoir :
 - Le propriétaire des locaux réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles.
 - Les revenus nets tirés de l'activité de location meublé, représentent plus de 50% des revenus de son foyer fiscal.
 - Il s'agit de l'activité professionnelle principale du contribuable.

De façon générale, et par nature, le capital investi dans l'acquisition d'un bien immobilier locatif n'est en rien sécurisé, puisque la valeur de l'immobilier fluctue avec le temps. Toutefois, hormis les crises immobilières que nous avons pu subir sur certaines périodes, le prix reste sur une tendance haussière sur le long terme, la plus-value réalisée sur la cession reste habituelle sur ce type de produit. Il convient toutefois de bien analyser l'investissement au départ.

Les modes de détention :

Le bien peut être détenu soit en direct, soit via une société (SCI ou SARL de famille).

Dans le cas d'une société soumise à l'impôt sur le revenu, lorsque la société donne en location nue les immeubles dont elle est propriétaire, ses revenus sont déterminés selon les règles des revenus fonciers. Les associés sont imposables en leur nom au titre de la quote-part qui leur revient dans les revenus nets fonciers déterminés par la société. Si la société est déficitaire, chaque associé peut imputer la quote-part du déficit foncier correspondant à ses droits dans les conditions de droit commun.

Dans le cas d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, ce sont les résultats de la société qui sont imposables en son nom et selon la fiscalité des entreprises à l'impôt sur les sociétés (taux d'IS). Ce type de détention peut s'avérer pertinente pour une maîtrise budgétaire et fiscale mais entraîne une double imposition pour la distribution des recettes de ladite société. Ces modes de détention sont à choisir selon le profil de l'investisseur, ses objectifs à court, moyen et long terme, et plus globalement selon sa situation familiale et budgétaire.

Avant de réaliser un investissement locatif, il convient d'analyser précisément le projet immobilier, sa projection dans le futur et ses impacts en termes de trésorerie et de potentielle valorisation. Nous sommes à votre disposition pour échanger sur cette thématique et vous accompagner dans vos projets.