



INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

Déficit foncier

Investissez dans l'immobilier à rénover et réduisez l'imposition inhérente aux revenus fonciers (sous conditions)

Un investissement immobilier locatif consiste à acquérir un bien immobilier puis le louer afin de **générer un revenu complémentaire potentiel et se constituer un patrimoine.**

Le dispositif d'investissement en immobilier de déficit foncier relève du droit commun. Il permet de déduire les travaux réalisés des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700€ par an.

Vous vous engagez à acquérir un logement ancien, à usage locatif, pour y réaliser des travaux de rénovation qui entrent dans la catégorie des travaux déductibles. La réalisation de cette opération permettra de diminuer, voire supprimer vos revenus fonciers imposables. En contrepartie, vous devez louer le bien au minimum 3 ans après la dernière d'année d'imputation du déficit sur le revenu global.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.



Les avantages

Vous réalisez un investissement immobilier locatif :

- Vous sélectionnez un bien ancien à usage locatif.
- Vous sélectionnez un bien de qualité architecturale rénové par un professionnel, gage d'un actif moins soumis aux aléas du marché immobilier.
- Vous investissez dans des zones où la demande locative est forte.

Vous vous constituez un patrimoine à crédit ⁽¹⁾ :

- Vous mobilisez un faible apport.
- Les loyers perçus réduisent votre effort de remboursement ⁽²⁾.

Vous bénéficiez d'un dispositif fiscal souple et avantageux :

- Vous percevez au moins 8000€ de revenus fonciers par an.
- Vous n'êtes pas limité dans le nombre de biens que vous pouvez acquérir.
- Votre avantage fiscal n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.
- A l'issue de l'engagement de location de 3 ans après la dernière année d'imputation du déficit sur le revenu global, vous pouvez vendre ou continuer la location en non meublé ou en meublé.



Les inconvénients

Le non-respect des engagements de location et conditions entraîne la perte des incitations fiscales liées au dispositif du déficit foncier.

Tout investissement locatif comporte des risques, dont :

- **Risque d'impayés :** Les loyers ne sont pas garantis. En cas de recours au crédit, Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement.
- **Risque de vacance locative :** Un investissement immobilier est soumis à l'aléa locatif (vacance, dégradations).

- **Risque de marché** : En cas de baisse du marché, le bien peut perdre de sa valeur. Le prix de cession à la vente n'est pas garanti.

⁽¹⁾ Un crédit immobilier est consenti sous réserve d'étude et d'acceptation de votre demande par la banque. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versés.

⁽²⁾ Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement d'un crédit immobilier.



L'essentiel

Investissements concernés

Localisation des logements

Engagements des investisseurs

Conditions de location

Avantages fiscaux obtenus

> Appartements ou maisons anciens à rénover

> Pas de zonage spécifique

> Location minimum 3 ans après la dernière année d'imputation du déficit sur le revenu global sous peine de remise en cause de l'avantage fiscal

> Aucun plafond de loyer mensuel par mètre carré

> Aucun plafond de ressources dans les locataires⁽³⁾

> Dépend de votre tranche marginal d'imposition pouvant aller jusqu'à 45% du montant total des travaux de rénovation + Prélèvements sociaux de 17,2% soit un total de 62,2%

> Déficit impactant le revenu brut global dans la limite de 10 700€ l'année des travaux.

> Investissement hors plafonnement des niches fiscales.

⁽³⁾ Sauf convention signée avec l'ANAH.



Cas pratique

Les données chiffrées utilisées dans cet exemple n'ont qu'une valeur indicative et informative. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs.

Vous êtes **propriétaire** d'un bien immobilier qui dégage des **revenus fonciers de 50 000€**.

Vous percevez un **salaires annuel net de 80 000€**.

Vous avez une **TMI (Tranche Marginale d'Imposition) à 30%**

Votre investissement :

Votre situation de départ :

Vous réalisez un **investissement immobilier** destiné à la **location de 200 000€** dont **100 000€ de travaux**.

Bilan :

ANNÉE 1

> Possibilité de **déduire les travaux** à hauteur de **50 000 €** sur les **revenus fonciers** et **10 700 €** sur le **revenu global**

Soit un gain de :

$$\begin{aligned}
 60\,700 \times 30\% \text{ (TMI)} &= & \mathbf{18\,210\,€} \\
 &+ \\
 50\,000 \times 17,2\% \text{ (CSG)} &= & \mathbf{8\,600\,€} \\
 &= \\
 & \text{gain de } & \mathbf{26\,810\,€}
 \end{aligned}$$

ANNÉE N+1

> Le **solde des travaux** est **reportable pendant 10 ans** sur les **revenus fonciers** soit **39 300€** (50 000 € - 10 700 € = 39 300 €)

Soit un gain de :

$$\begin{aligned}
 39\,300 \times 30\% \text{ (TMI)} &= & \mathbf{11\,790\,€} \\
 &+ \\
 39\,300 \times 17,2\% \text{ (CSG)} &= & \mathbf{6\,759,60\,€} \\
 &= \\
 & \text{gain de } & \mathbf{18\,549,60\,€}
 \end{aligned}$$



Bon Conseil

Un investissement immobilier ne se résume pas à la recherche d'un rendement locatif optimisé par un dispositif fiscal. La qualité de l'emplacement et du bien sont des critères primordiaux pour réussir votre investissement.

Au terme de votre période d'engagement, pendant laquelle vous avez bénéficié du rendement locatif et de la défiscalisation, vous êtes libre de :

- continuer de louer votre bien,
- profiter de votre bien pour votre usage personnel,
- vendre pour récupérer un capital.



ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle de transactions n° CPI 2901 2018 000 031 47, délivrée par la CII de la Bretagne Ouest - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon. Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018 RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr

Document à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle. Mise à jour : 05/2022
Selon réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019 susceptible d'évolutions.