

*Les guides du*

# PATRIMOINE

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

JUIN 2021

#4



© Photo : Adobe Stock



**Document à jour de la réglementation au 1<sup>er</sup> janvier 2021.**  
Ce document ne saurait constituer un acte de conseil juridique et ne revêt qu'un caractère informatif et non contractuel. Il ne saurait engager la responsabilité du groupe MACSF. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans ce document. Avant toute mise en place d'une solution patrimoniale détaillée dans ce guide, nous vous invitons à vous rapprocher de votre Conseiller Patrimonial, et de votre notaire le cas échéant.

**MACSF épargne retraite** | Société Anonyme d'Assurances sur la Vie régie par le Code des assurances, au capital social de 58 737 408 € entièrement libéré. **Adresse postale : 10 cours du Triangle de l'Arche - TSA 60 300 - 92919 LA DEFENSE CEDEX.** Enregistrée au RCS de Nanterre sous le numéro 403 071 095 | Siège Social : cours du Triangle, 10 rue de Valmy, 92800 PUTEAUX.

© Photos : Adobe Stock

## Sommaire

# Les guides du PATRIMOINE

## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?	6
QUELLES FORMALITÉS À L'ENTRÉE ET À LA SORTIE POUR UN ACHAT EN DIRECT ?	9
QUELLES FORMALITÉS EN CAS DE REVENTE DE MON BIEN ?	13
<b>AVANT-PROPOS : LES PRÉALABLES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF</b>	<b>14</b>
QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?	14
<b>1 VOUS SOUHAITEZ ACQUÉRIR UN BIEN ET EN ASSURER DIRECTEMENT LA GESTION</b>	<b>22</b>
• A • LA LOCATION NUE	24
• B • LA LOCATION MEUBLÉE	34
<b>2 VOUS SOUHAITEZ RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER TOUT EN OPTIMISANT VOTRE FISCALITÉ</b>	<b>48</b>
• LES DISPOSITIFS FISCAUX IMMO (PINEL, MALRAUX, CENSI-BOUVARD, COSSE ANCIEN)	50
• LA PRIME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (DISPOSITIF « MA PRIM'RENOV »)	64
• L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	67
• LES PLUS-VALUES DES PARTICULIERS	73
<b>3 VOUS SOUHAITEZ INVESTIR « DANS LA PIERRE » EN BÉNÉFICIAIRE D'UNE GESTION LOCATIVE DÉLÉGUÉE</b>	<b>80</b>
• A • L'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC UN BAILLEUR SOCIAL	83
• B • LES SCPI	90
• C • LES OPCI	98
• D • LES FONCIÈRES CÔTÉES	104
<b>4 VOUS SOUHAITEZ INVESTIR AVEC DES PERSONNES DE CONFIANCE</b>	<b>110</b>
• A • LES SCI	112
• B • LES SARL DE FAMILLES	118
• C • LA DÉTENTION DE L'IMMOBILIER DANS LE CADRE PROFESSIONNEL	122

*Vous souhaitez*

## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?

Vous souhaitez connaître les principales règles régissant l'immobilier locatif et leurs impacts fiscaux ?

Ce guide a pour objectif de vous apporter les éclaircissements et les informations nécessaires pour vous accompagner dans cette démarche, et vous permettre de choisir le placement qui pourrait vous convenir.

Votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition pour déterminer les solutions les mieux adaptées à vos objectifs et votre situation patrimoniale. N'hésitez pas à le contacter.

## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?



### CRÉER un complément de revenu pour votre retraite

Lors du départ à la retraite le revenu diminue sensiblement, ce qui se vérifie davantage pour les personnes exerçant une profession libérale ou encore ayant eu une carrière incomplète. Cela aura notamment pour conséquence de réduire le train de vie des personnes nouvellement retraitées.

Dès lors et afin de limiter ce phénomène, il est important d'anticiper ce changement en vous constituant un complément de revenu. A cet effet, l'investissement immobilier peut être une solution puisqu'il participera à la constitution de votre patrimoine tout en vous procurant un revenu complémentaire régulier, appréciable le moment venu.



### FINANCER un ou plusieurs de vos projets à long terme

L'immobilier peut permettre de financer vos projets de vie nécessitant un revenu régulier. A titre d'exemple, il peut être utile pour l'investisseur qui souhaite anticiper le coût des études de ses enfants. A condition qu'il soit réalisé suffisamment en amont, l'immobilier locatif pourrait par exemple dégager un revenu complémentaire stable pour financer les études et la vie courante de vos enfants étudiants.



### RÉDUIRE votre pression fiscale tout en construisant votre patrimoine

En effet, des avantages fiscaux tels que des réductions ou crédits d'impôts sont actuellement accordés en contrepartie du respect de certaines obligations concernant le type de logement acquis ou construit, le lieu de situation de celui-ci ou encore le profil de locataire choisi. Vous retrouverez les différents dispositifs fiscaux immobiliers en deuxième partie de ce guide (*cf. Vous souhaitez réaliser un investissement immobilier tout en optimisant votre fiscalité p.48*).



### VALORISER votre épargne disponible et bénéficier de l'effet de levier du crédit

Qu'il soit réalisé en vue de la retraite ou de tout autre projet, l'investissement immobilier locatif présente l'avantage de pouvoir être réalisé moyennant un effort d'épargne limité, grâce au crédit immobilier. En effet, recourir à un emprunt pour cet achat va permettre de limiter votre effort d'épargne personnel, les mensualités étant couvertes pour tout ou partie par les loyers versés par le locataire.

Quel que soit votre objectif, réaliser un placement immobilier locatif peut permettre de vous constituer, d'une part un revenu complémentaire sous la forme de loyers, une fois le crédit remboursé le cas échéant, et d'autre part de bénéficier de l'éventuel accroissement de valeur du bien sous la forme d'une plus-value lors de la revente.

## Point d'attention

Si le placement immobilier locatif permet de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux, il convient de garder en tête qu'il présente certaines particularités :

- ❶ **L'existence d'une plus-value à la revente est conditionnée aux fluctuations du marché.** La valeur de votre bien immobilier n'est pas garantie. La valeur de bien peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la fluctuation du marché immobilier.
- ❷ **Il s'agit d'un placement à long terme.** L'investissement immobilier n'est pas liquide\*, ce qui signifie qu'en cas de nécessité de recouvrer le capital, il peut s'écouler plusieurs mois avant que la somme soit disponible. Il est donc important de disposer par ailleurs de liquidités permettant de faire face aux imprévus.  
\*Cet aspect est néanmoins à nuancer pour les parts d'OPCI et SIIC dont la cession n'obéit pas aux mêmes règles (cf. *L'acquisition de parts d'Organismes de Placement Collectif dans l'Immobilier p.98, Investir dans une Société d'Investissement en Immobilier Cotée p.104*).
- ❸ **Les revenus générés par ce type de placement sont imposables.** Il convient donc de prendre en compte cette fiscalité pour déterminer en amont le potentiel de rentabilité du placement. Vous retrouverez dans ce guide le détail de l'imposition pour chaque type d'investissement envisagé.
- ❹ **Réalisé en direct, il est soumis au risque de vacance locative et d'impayés.** En tant que propriétaire vous pouvez être confronté à un manque de candidats à la location, notamment en raison de l'emplacement, ou à des impayés de vos locataires. Il est nécessaire de conserver une trésorerie pour pallier ces risques. Votre conseiller patrimonial se tient également à votre disposition pour envisager avec vous l'opportunité de souscrire une assurance loyer impayé.

Votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition pour vous accompagner dans le choix du placement adapté à vos besoins et répondre à vos interrogations.

# Quelles formalités à l'entrée et à la sortie

## POUR UN ACHAT EN DIRECT ?

### Quelles sont les étapes à connaître pour l'achat d'un bien immobilier ?

L'achat d'un bien immobilier en direct, qu'il soit en réel ou sur plan, passe dans la plupart des cas par cinq à six étapes incontournables. Afin de vous aiguiller au mieux, vous retrouverez ci-dessous ces étapes :

#### 1 RÉFLÉCHIR À SON PROJET ET DÉFINIR SON BUDGET

Bien réfléchir en amont aux caractéristiques de votre investissement immobilier est un préalable important. Vous pouvez, pour commencer, partir des objectifs recherchés à travers cet investissement (cf. *Pourquoi investir dans l'immobilier p.6*). Ainsi, vous serez en mesure de déterminer les éléments incontournables à votre investissement, et mieux orienter votre sélection du bien.

L'autre question sera celle du budget dont vous disposez pour réaliser votre investissement. Là aussi plusieurs éléments interviennent :

- ❶ Le montant total du projet en comptant, en plus du prix du bien, le montant des travaux éventuels, le coût d'ameublement, les assurances, les frais de notaire (environ 8% du prix de vente pour un logement ancien, ou 2 à 3% pour un logement neuf) et les autres frais divers éventuels.
- ❷ Le mode de financement, que ce soit à travers un apport personnel, un recours au crédit ou un mixte des deux. (cf. *Focus : Quels types de crédit immobilier p.10*). Dans ces deux derniers cas, il est important d'anticiper :
  - Votre capacité de financement. Plusieurs outils de simulation sont à votre disposition pour vous faire une première idée, mais n'hésitez pas à vous tourner vers votre conseiller patrimonial pour avoir le résultat le plus fidèle à votre situation.
  - Les éventuelles garanties demandées par la banque.

- Le type de gestion, qui peut aussi bien être une gestion en direct sans accompagnement particulier, ou alors accompagnée d'un professionnel de l'immobilier sur certains aspects, ou alors totalement déléguée à une agence immobilière ou une foncière. Ce choix peut donc représenter un coût et des démarches supplémentaires dans votre investissement.

#### BON À SAVOIR



Si vous détenez un contrat d'assurance vie, sachez que ce dernier peut vous servir de garantie auprès de votre banque pour faciliter l'obtention de votre prêt. Parfois, votre banque pourra à son tour vous demander d'utiliser votre contrat d'assurance vie en tant que garantie pour votre demande de prêt. Cette garantie va, le plus souvent, se matérialiser par ce qu'on appelle un contrat de nantissement ou une délégation de créance. Ces contrats lui permettent de récupérer directement sur votre assurance vie la somme lui restant due en cas d'impossibilité de rembourser votre emprunt dans des conditions normales.

#### FOCUS



#### Quels types de crédit immobilier

Plusieurs types de crédits peuvent être proposés par des établissements dédiés en fonction du besoin en financement détecté. Pour vous familiariser, voici les plus fréquents :

- Le crédit amortissable**, permettant un remboursement du capital étalé dans le temps. Pendant la durée du crédit, vous remboursez à la fois le capital et les intérêts d'emprunt. Cependant, la part des intérêts diminue avec le temps, tandis que la part de remboursement du capital augmente.
- Le crédit in fine**, permettant un remboursement chaque mois des seuls intérêts sur le capital emprunté et un remboursement du capital en fin de crédit. Ce type de crédit peut notamment être proposé dans le cadre d'un investissement immobilier locatif. Il s'accompagne le plus souvent d'une garantie supplémentaire pour l'établissement prêteur comme par exemple le nantissement d'un contrat d'assurance vie. A la différence du crédit amortissable pour lequel le coût va se lisser dans le temps, le crédit in fine nécessite d'être en capacité de rembourser un montant important à la fin de sa durée. Il est plutôt privilégié dans des opérations patrimoniales particulières sur avis d'un conseiller.
- Le prêt relais**, permettant d'acquérir un bien immobilier avant de finaliser la vente d'un autre bien et d'éviter ainsi de rembourser deux crédits en même temps. Les modalités pratiques de mise en œuvre et de remboursement du prêt relais dépendront du rapport entre les deux opérations immobilières et le recours éventuel à un autre crédit (amortissable ou in fine).

Dans tous ces cas, il vous sera généralement demandé la fourniture d'une garantie à l'organisme de prêt qu'il s'agisse d'un cautionnement de votre part, d'une hypothèque du bien concerné ou alors du nantissement d'un élément de votre épargne (ex : un contrat d'assurance vie).

## 2



#### TROUVER LE BIEN IMMOBILIER

La recherche du bien immobilier correspondant à vos objectifs d'investissement passe notamment par la détermination du profil de locataire que vous souhaitez attirer au sein du logement. Ainsi, vous ne viserez pas le même type de bien pour des étudiants, de jeunes actifs, des familles etc. Il est donc important de définir ce profil. C'est à partir de ce profil que vous pourrez préciser des éléments plus concrets comme la surface, le nombre de pièces, le quartier et la proximité avec divers commerces et services etc.

L'état du bien sera aussi un élément important. En effet, plus le bien est ancien plus il sera susceptible de faire l'objet de travaux. Si cette perspective ne vous effraie pas, notamment grâce à ses impacts sur le prix du bien, alors une acquisition dans l'ancien peut avoir un intérêt. Si à l'inverse vous préférez acquérir un bien sans travaux à réaliser, alors vous avez tout intérêt à vous tourner vers le neuf ou la vente sur plan.

En ce qui concerne la localisation géographique du bien, il est important de ne pas trop se restreindre surtout pour un investissement. N'hésitez pas à élargir la zone de recherche au besoin, et à réaliser plusieurs visites afin de vous faire votre idée.

## 3



#### SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE (OU LE CONTRAT DE RÉSERVATION)

Une fois le bien trouvé, vous devrez faire une offre d'achat au propriétaire. Cette offre limitée dans le temps peut être librement acceptée ou non par le vendeur. S'il accepte, l'offre l'engage et permet de bloquer le bien le temps qu'un compromis de vente ou une promesse de vente soit signé(e).

Ces deux documents viennent sceller les contours de la vente et sont rédigés par un notaire. La promesse de vente se distingue toutefois par le fait que seul le vendeur s'engage à vendre le bien : il vous le réserve donc pour une durée limitée ce qui vous laisse un temps de réflexion. A cette occasion, il vous est bien souvent exigé le versement d'un acompte correspondant à un pourcentage du prix du bien.

Une fois ces documents signés, vous disposez, dans un cas comme dans l'autre, d'un délai légal de réflexion et de rétractation de dix jours. Durant ce délai vous pouvez éventuellement renoncer à la vente pour n'importe quel motif auquel cas l'acompte versé vous sera restitué.

#### À NOTER



En cas d'achat sur plan, autrement appelé VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), l'acte à signer à ce stade sera alors intitulé un contrat de réservation. Il reprend les éléments relatifs au bien concerné (plans, état des risques, notice des prestations...), au prix de vente ainsi qu'à la vente en elle-même. Via ce contrat, le promoteur s'engage à réserver le logement choisi et un dépôt de garantie doit être versé. Vous disposez ensuite de dix jours pour vous rétracter. En dehors de ces éléments, les étapes de la vente restent les mêmes.

# 4

## OBTEENIR SON FINANCEMENT

En cas de recours à un emprunt pour financer votre acquisition, vous disposez d'un délai prévu dans le compromis de vente (ou le contrat de réservation) pour obtenir un crédit immobilier auprès de l'établissement bancaire de votre choix. N'hésitez pas à faire appel à plusieurs organismes bancaires afin de trouver l'offre la plus adaptée à votre projet, ou à vous faire accompagner si besoin.

Il est alors fait mention du recours à un crédit dans le compromis de vente (ou le contrat de réservation), son obtention devenant une condition à la poursuite de l'opération. Ainsi, dans le cas où vous n'obtiendriez pas une offre de prêt satisfaisante, vous pouvez décider de poursuivre la vente avec une autre source de financement, ou bien y renoncer en obtenant le remboursement de toutes les sommes versées jusqu'alors.

Une fois l'offre de prêt satisfaisante reçue, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours et ne pourrez donc accepter l'offre qu'à compter du 11<sup>ème</sup> jour suivant sa réception.

### À NOTER

En parallèle de votre emprunt, vous serez amenés à souscrire une assurance dédiée appelée l'assurance emprunteur. Cette assurance a vocation à permettre la poursuite du remboursement de vos mensualités en cas d'incapacité de travail ou invalidité, voire le remboursement de votre emprunt en cas de décès. Tout comme l'offre de prêt vous êtes libre de souscrire à l'offre d'assurance la plus adaptée à votre projet et votre budget.

# 5

## SIGNER LE CONTRAT DE VENTE (CHEZ LE NOTAIRE) ET RECEVOIR LES CLEFS

La dernière étape dans votre acquisition immobilière est donc la signature de l'acte de vente dressé par le notaire. Cette signature se fait donc en présence du notaire du vendeur et également du votre si vous avez décidé de le faire intervenir. N'hésitez d'ailleurs pas à le solliciter pour qu'il puisse expliciter les éléments qui vous paraîtraient obscurs dans l'acte.

C'est aussi à cette occasion que vous allez verser le solde du prix de vente ainsi que les frais de notaire correspondant.

La signature réalisée, vous récupérez alors les clefs du bien.

### À NOTER

En cas d'achat sur plan, ou VEFA, le paiement s'effectue de manière échelonnée selon un calendrier défini par la loi au regard de l'état d'avancement de la construction. Vous devenez donc progressivement propriétaire de la partie du bien construite. Vous disposez par ailleurs de plusieurs garanties de construction une fois livré, notamment en cas de constat de défaut apparent de conformité dans le mois qui suit cette livraison.

# Quelles formalités

## EN CAS DE REVENTE DE MON BIEN ?

En cas de revente du bien les étapes restent inchangées mais sont à appréhender avec le rôle de vendeur et non plus d'acquéreur. Ainsi, quelques éléments sont à anticiper :

### → L'estimation du prix du bien

Plusieurs outils et/ou bases de données sont à votre disposition en ligne pour vous faire seul une idée approximative de la valeur de votre bien. Ils fonctionnent notamment par comparaison des ventes de biens similaires dans la zone concernée durant la période. Toutefois, il est important de faire intervenir un professionnel compétent pour obtenir la valeur la plus juste et proche du marché. Il peut s'agir d'un notaire, d'un expert ou d'un agent immobilier rémunéré à cet effet.

### → La recherche d'un acquéreur

Vous pouvez gérer cette recherche directement en passant par des annonces dédiées ou alors recourir à l'intervention d'une agence immobilière. Dans ce dernier cas, il sera alors mandaté pour vous trouver des acquéreurs potentiels, organiser le déroulement des visites et vous accompagner dans certaines démarches. Son intervention fera alors l'objet d'une rémunération en fonction de ses prestations, et également d'une commission en cas de revente du bien.

### → Les frais et l'impôt sur la plus-value

Le prix déterminé dans le contrat de vente n'est pas nécessairement le prix que vous allez récupérer définitivement. En effet, certains frais sont à anticiper en parallèle de la vente comme ceux liés aux différents diagnostics obligatoires à réaliser (ex: termites, performances énergétiques, plomb etc.), aux éventuels frais d'agence immobilière ou encore au remboursement anticipé du crédit dès lors que des échéances subsisteraient. Par ailleurs, l'éventuelle plus-value réalisée fera l'objet d'une imposition déterminée en fonction du temps d'acquisition du bien, et selon les règles détaillées plus loin dans ce guide (cf. *L'imposition des plus-values immobilières p.73*).

# Quelles sont les précautions à prendre

## LORS D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Le propriétaire qui veut mettre en location son logement doit satisfaire à différentes obligations légales.

### ➔ Logement décent

Il doit avant tout s'assurer qu'il met à la disposition de son locataire un logement décent selon les critères suivants :

● **L'existence d'une surface habitable minimum.**

Le logement doit comporter au moins une pièce d'une surface habitable minimale de 9m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond minimale de 2,2m, ou un volume habitable de 20m<sup>3</sup>. Des règles supplémentaires édictées par le département du lieu de situation du bien doivent parfois être également respectées.

#### BON À SAVOIR

La notion de surface habitable correspond à la superficie présentée par le logement, après déduction d'une part, des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, etc... et d'autre part, des locaux ou annexes tels que les combles non aménagés, caves, sous-sol, garages, terrasses, loggias, balcons ou encore vérandas.

Le volume habitable correspond quant à lui au total des surfaces habitables multiplié par les hauteurs sous plafond. Les éléments précédemment cités sont également déduits.

- **L'absence de risque pour la santé ou la sécurité du locataire.** Le propriétaire doit s'assurer que le logement présente un état d'entretien et de solidité satisfaisant. De même les installations d'électricité, de gaz ou de chauffage et production d'eau chaude, doivent être conformes aux normes.
- **L'absence d'animaux ou d'insectes nuisibles.**  
Le logement proposé à la location ne doit pas être infesté d'animaux (par ex: rats ou souris), ou d'insectes nuisibles (punaises de lit, cafards...).
- **L'existence d'équipements indispensables.** Même loué nu le logement doit présenter certaines installations permettant notamment le chauffage, l'alimentation en eau potable ou encore les raccordements nécessaires à l'installation d'une cuisine.

Pour plus de détails vous pouvez consulter :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>

### ➔ Gestion locative

Une fois le bien acquis et dès lors que celui-ci remplit les critères de décence, vous pouvez, si vous le souhaitez, décider de le mettre en location et d'en assurer vous-même la gestion locative. Il vous incombera alors de réaliser les différentes étapes suivantes :

● **Recherche d'un locataire.**

Afin de trouver un locataire pour votre bien vous pouvez dans un premier temps poster des annonces sur plusieurs sites internet spécialisés. Lorsque de potentiels locataires se manifestent, vous pouvez décider de réaliser des visites du bien (individuellement ou groupées) et recueillir à l'issue de celles-ci les dossiers de location des personnes intéressées.

(cf. *Pièces justificatives p.18*) le détail des pièces justificatives constituant le dossier de location.

● **Etablissement d'un contrat de bail et signature.**

Vous pouvez le rédiger vous-même, à condition qu'il respecte les mentions légalement exigées, ou utiliser un modèle fourni par l'administration\*. En toutes hypothèses le contrat de bail doit être adapté au type de location envisagée. En effet, votre bien immobilier nouvellement acquis peut être loué meublé ou nu, chaque type de location étant régie par un type de contrat de bail. (cf. *La location nue p.24*) et (cf. *La location meublée p.34*).

Toutefois l'ensemble de ces contrats précise les informations suivantes : l'identité du locataire et du propriétaire, la description du logement loué, le montant du loyer, le dépôt de garantie versé, les charges prévisionnelles, et enfin la durée du contrat. Certains documents doivent également être joints au bail (cf. *Documents à joindre au bail p.19*).

\*Vous pouvez retrouver les modèles de contrat de bail à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>



## À NOTER

**Le propriétaire qui souscrit une assurance loyer impayé ne peut exiger du locataire qu'il produise un engagement de caution. La loi ne permet pas de cumuler ces deux garanties parmi lesquelles il convient donc de choisir.**

### ● Recueil de l'engagement de caution.

Le cautionnement consiste pour le candidat à la location à désigner une ou deux personnes de son entourage (le plus souvent les parents) qui s'engageront à payer le loyer pour le cas où il ne serait plus en mesure de le faire lui-même. L'acte de cautionnement est généralement signé en amont par la ou les personnes prenant cet engagement envers le propriétaire, puis annexé au contrat de bail. Il reprend les mentions légalement exigées ainsi que le montant du loyer. Chaque signataire doit indiquer dans cet acte qu'il a bien pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement.

### ● Etat des lieux et remise des clefs.

Le jour de la signature du bail vous devez réaliser un état des lieux avec le futur locataire puis le joindre au contrat avant remise des clefs. Il s'agit d'un document réalisé en deux exemplaires, reprenant l'identité des parties, le lieu de situation du logement et décrivant l'état du logement et de ses équipements lors de la remise des clefs. Chaque pièce doit être inspectée et chaque équipement ou meuble mentionné dans le contrat de location doit y figurer.

Lors du départ de ce locataire, le même document est dressé afin que la comparaison des deux puisse déterminer les responsabilités de chaque partie concernant les éventuelles détériorations constatées.

Le même jour, vous recueillez le dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer maximum (hors charges) pour la location nue, ou deux mois pour la location meublée. Cette somme a pour objet de couvrir toute somme due par le locataire mais non acquittée par lui, tel que d'éventuels impayés de loyers ou des dégradations constatées à lors de sa sortie du logement.

Vous devrez restituer ce dépôt de garantie au locataire dans un délai d'un mois après son départ du logement.

### Et après ?

Une fois que le locataire a investi les lieux, vous devrez tout comme lui respecter les engagements pris lors de la conclusion du bail. En tant que propriétaire, vous demeurez responsable de certains travaux d'entretien ou de rénovation. Vous percevez les loyers chaque mois et établissez des quittances en conséquence, enfin vous calculez le montant des charges récupérables selon les modalités précisées au contrat de bail.

En cas de rupture du contrat de bail par le locataire celui-ci doit respecter un préavis dont la durée peut varier en fonction du type de location. De même, si vous souhaitez obtenir la résiliation du contrat, un préavis d'information du locataire doit être respecté (cf. **La location nue p.24**) et (cf. **La location meublée p.34**).

## FOCUS



### Confier la gestion de son bien à une agence immobilière

Vous pouvez à tout moment décider de confier la gestion locative de votre bien à une agence immobilière, moyennant le plus souvent un pourcentage des revenus générés par celui-ci. Le coût de ce service peut également être défini sous la forme d'un forfait. Les missions assurées par ces professionnels varient en fonction du mandat que vous aurez choisi et signé :

- **Mandat de location.** Ce contrat est celui qui charge l'agence de procéder à la recherche de candidats à la location pour un bien donné. Les missions qui sont ainsi déléguées sont notamment la rédaction de l'annonce, sa parution, mais aussi et surtout la gestion des candidats et des visites. Une fois le locataire choisi par vos soins selon les propositions de l'agence, celle-ci se chargera de rédiger le bail, de joindre les documents obligatoires et de réaliser l'état des lieux.
- **Mandat de gestion.** Par ce type de mandat vous pouvez confier à l'agence la gestion quotidienne de votre bien immobilier. Celle-ci va donc s'assurer du bon paiement des loyers et des charges ainsi que du règlement des éventuelles difficultés quotidiennes ou encore des litiges.
- **Mandat de location-gestion.** Le mandat est alors mixte et reprend les deux formules évoquées ci-dessus.

La gestion locative obéit à de nombreuses règles, aussi il convient de faire attention à bien les respecter à chaque étape. Vous trouverez ci-après quelques éléments de la gestion détaillés.

### → Pièces justificatives

Lors de la recherche du locataire, la loi prévoit la liste exhaustive des pièces justificatives que vous pourrez exiger. Ainsi pour vous aider à choisir vous pouvez demander les pièces suivantes, tant pour le locataire que pour la ou les personnes qui se portera(ont) caution :

- Pièce d'identité.
- Justificatif de domicile.
- Justificatif de situation professionnelle.
- Justificatif de ressources.

Selon la situation de chacun (salarié, profession libérale, artisan, commerçant ou encore étudiant ...) les documents pouvant être fournis sont adaptés. Pour plus de détails concernant ces documents vous pouvez vous rendre à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169>

## ➔ Fixation et révision du loyer

En principe, le propriétaire qui met en location son bien est libre de choisir le montant du loyer qu'il souhaite percevoir. Ainsi, que vous réalisiez de la location nue ou meublée, vous pouvez fixer le loyer qui vous semble le plus adapté. Ce loyer peut être révisé 1 fois par an, à condition que le contrat de location le prévoit.

### Hausse du loyer et renouvellement du bail

**Lorsque le contrat de bail arrive à son terme (et que le locataire n'a pas manifesté son intention de quitter le logement), le propriétaire qui estime le loyer sous-évalué peut obtenir une hausse de celui-ci à condition de respecter les démarches suivantes :**

- **Estimation de la sous-évaluation du loyer.** En fonction du lieu de situation du bien, le propriétaire doit identifier le loyer de plusieurs biens de même nature, et pour lesquels il n'y a pas eu de changement de locataire depuis au moins trois ans. Par comparaison, le loyer apparaît alors sous-évalué ou non.
- **Calcul du nouveau loyer.** Le nouveau loyer est librement fixé. En revanche, pour les logements situés en zone tendue, des règles particulières de calcul s'appliquent\*.
- **Proposition au locataire.** Le propriétaire doit adresser à son locataire une proposition précisant le nouveau loyer, au moins six mois avant la fin du bail. Celle-ci est envoyée par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier ou encore remise en main propre contre récépissé ou émargement.
- **Réponse du locataire.** Le locataire qui souhaite accepter cette proposition doit faire parvenir au propriétaire son accord au plus tard quatre mois avant la fin du bail. La hausse s'appliquera immédiatement après renouvellement du bail, sauf dans le cas où le logement est loué vide, ou que cette hausse représente plus de 10% du précédent montant du loyer.

Dans l'hypothèse d'un refus ou d'une absence de réponse, la hausse de loyer ne pourra pas s'appliquer au renouvellement du bail. Le propriétaire, ou le locataire, ont toutefois la possibilité de saisir la commission de conciliation afin de parvenir à un accord sur le loyer. A défaut, le contrat se renouvelle au loyer antérieurement prévu.

Attention : lorsque le logement est situé en zone tendue, le propriétaire ne peut réaliser les démarches permettant la hausse du loyer qu'à la condition que le bien respecte un critère de performance énergétique.

Pour plus d'information quant à la hausse d'un loyer sous-évalué vous pouvez consulter : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>

Les logements situés en zone tendue\* connaissent toutefois des règles particulières en ce qui concerne la fixation du loyer au moment de la mise en location. En effet, lorsque le logement est remis sur le marché locatif après une période d'inoccupation inférieure à 18 mois, la hausse de loyer n'est possible que dans les cas suivants :

- Le loyer n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois,
- Des travaux ont été réalisés depuis le départ du dernier locataire et le logement respecte un critère de performance énergétique
- Le loyer est sous-évalué et le logement respecte un critère de performance énergétique.

En revanche, lorsque le logement est resté inoccupé plus de 18 mois, le loyer peut à nouveau être librement fixé par le propriétaire.

\*Pour déterminer si un logement est situé en zone tendue, vous pouvez consulter : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

### À NOTER



**Un encadrement des loyers spécifique a été mis en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour la ville de Paris et depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 pour les villes de Lille, Hellemes et Lomme. Cette mesure prévoit qu'en cas de nouvelle signature ou de renouvellement d'un bail d'habitation, le loyer doit respecter les seuils définis grâce aux loyers de référence fixés par arrêté préfectoral.**

Pour plus d'informations à ce sujet : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407>

## ➔ Documents à joindre au bail

Certains documents doivent être obligatoirement annexés au bail signé avec le locataire :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- L'état des risques naturels et technologiques (risque sismicité, éventuelle pollution du sol...) ;
- Le diagnostic bruit, qui permet de connaître l'existence de nuisances sonores aériennes (obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020).

Pour les logements plus anciens, il convient d'ajouter également :

- Le constat de risque d'exposition au plomb (logements construits avant 1949) ;
- La copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (logements dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997) ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (si l'installation a plus de 15 ans).

## ➔ Charges récupérables

Durant l'exécution du bail, il pourrait arriver que vous régliez certaines charges vous-même, bien qu'il appartienne au locataire de les supporter définitivement. Il s'agit des charges dites "récupérables", nommées ainsi car il vous sera possible d'en obtenir remboursement auprès du locataire.

La liste exhaustive de ces charges\* est fixée réglementairement, pour la location vide comme pour la location meublée. Il s'agit principalement des dépenses liées aux éléments suivants :

- ascenseur et monte-charge, notamment les frais d'électricité et ceux provenant des contrats d'entretien de ces installations,
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif, à savoir les dépenses de consommation et d'entretien courant et menues réparations des installations,
- installations individuelles de chauffage, production d'eau chaude, distribution d'eau,
- parties communes intérieures, notamment leur entretien courant et l'électricité,
- espaces verts, là encore l'entretien au quotidien de ces espaces,
- et enfin les taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage et redevance assainissement).

\*Vous retrouverez cette liste complète à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/>

### La récupération de ces charges peut se faire de deux manières différentes.

- ➔ Le locataire d'un logement vide doit verser chaque mois (ou trimestre) au propriétaire une provision pour charges mentionnée au contrat de bail. Celle-ci est calculée selon les chiffres arrêtés lors de la régularisation de l'année précédente, ou le budget prévisionnel pour les logements en copropriété. Chaque année, une régularisation est opérée par le propriétaire en fonction des dépenses réelles.
- ➔ En revanche, si le logement est loué meublé, le locataire s'acquitte soit d'une provision pour charges, soit d'un montant forfaitaire correspondant aux charges, calculé selon l'indice de référence des loyers.

### BON À SAVOIR



Lorsque les charges locatives ont été fixées sous forme de forfait dans le contrat de bail, vous ne pouvez pas réclamer de complément au locataire même dans l'hypothèse où les dépenses réelles excéderaient la somme versée.

## La régularisation annuelle

Le décompte précis des charges est réalisé chaque année par le propriétaire, puis transmis un mois avant ladite régularisation. Ainsi, si la provision est inférieure au montant définitif des charges locatives, un complément peut être demandé au locataire. A l'inverse, lorsque le montant déjà versé excède celui des charges réelles, le trop-perçu doit lui être reversé.

### À NOTER



Le décompte adressé doit préciser toutes les informations utiles permettant au locataire de vérifier que les charges lui sont bien imputables et comprendre les éventuelles variations d'une année sur l'autre.



# 1

*Vous souhaitez*  
**ACQUÉRIR UN BIEN  
ET EN ASSURER  
DIRECTEMENT  
LA GESTION**



*U*ne fois le bien immobilier acquis, il faudra le mettre en location pour pouvoir en tirer des revenus. Si le logement est vide il fera l'objet d'une "location nue", le locataire devant apporter ses propres meubles et équipements pour s'installer dans les lieux et y vivre paisiblement. A l'inverse, si le logement est suffisamment équipé pour que le locataire s'y installe directement, il s'agira d'une location meublée.

# A LA LOCATION NUE

## Contrat de bail - location nue

Avant l'entrée dans les lieux du locataire, un contrat de bail écrit précisant les droits et obligations de chacun doit être signé avec le propriétaire. Ce contrat reprend notamment des informations relatives à l'identité du locataire et celle du propriétaire, à la consistance du logement, au loyer, charge et dépôt de garantie, aux frais d'agence le cas échéant et enfin certaines clauses particulières.

Des documents doivent également être remis au locataire à cette occasion, tels que le diagnostic de performance énergétique ou encore les états des installations électriques et/ou de gaz. (cf. *Documents à joindre au bail p.19*).

Pour ce qui est de la location nue, il convient d'utiliser le modèle de contrat de bail datant du 1<sup>er</sup> aout 2015 correspondant à ce type de location, disponible en ligne\*.

\*Modèle disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

Ce contrat de bail précise le montant du loyer versé par le locataire en contrepartie de l'usage privatif du logement à titre d'habitation. (cf. *Fixation et révision du loyer p.18*).

Il prévoit également le montant des charges récupérables. Ces charges correspondent à des dépenses que le locataire doit supporter du fait de son occupation du logement, mais réglées par le propriétaire. A titre d'exemple sont récupérables les frais d'électricité et d'entretien liés à l'ascenseur ou aux parties communes, les factures d'eau froide, chaude, ou encore de chauffage collectif.

(cf. *Charges récupérables p.20*).



## Dépôt de garantie

A l'occasion de la signature du bail et avant l'entrée dans les lieux le locataire verse un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer (charges exclues). Cette somme sera conservée par le propriétaire pendant toute la durée du bail afin de couvrir les éventuels manquements du locataire tels que des loyers impayés, des dégradations ou encore des réparations locatives non effectuées. Ce dépôt de garantie doit être restitué dans un délai d'un mois suite à l'état des lieux de sortie, ou deux mois en cas d'état des lieux non conforme. En cas de manquement constaté vous pouvez effectuer une retenue sur la somme ou ne pas la restituer, à condition que vous produisiez les documents le justifiant (états des lieux d'entrée et de sortie, lettre de réclamation de loyer restée sans réponse ...).

## Modalités de rupture du bail

Dans le cadre d'une location nue, le bail est conclu pour une durée de trois ans renouvelables. **Le locataire peut toutefois décider de rompre le bail à tout moment, à condition de respecter un délai de préavis de trois mois.** Ce préavis peut être réduit à un mois dans le cas où le logement est situé dans une zone tendue\*, mais également lorsque le locataire :

- Réalise une mutation professionnelle (hors activité libérale),
- Obtient un logement social,
- Perçoit l'allocation adulte handicapé (AAH) ou le revenu de solidarité active (RSA),
- Est dans l'obligation de changement de domicile pour raisons de santé,
- Obtient son premier emploi, perd son emploi, ou en obtient un nouveau consécutivement à une perte d'emploi,
- Est victime de violence au sein du couple ou sur l'enfant vivant habituellement avec lui

Pour chacune de ces situations le locataire devra joindre à sa lettre de préavis un justificatif relatif au motif qu'il invoque.

(\*La "zone tendue" désigne une liste de communes situées dans des métropoles où le marché immobilier est marqué par un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cela crée des difficultés d'accès au logement auxquelles il a été entendu remédier grâce à un encadrement des loyers et un préavis réduit pour les locataires. Pour savoir si le logement est situé en zone tendue vous pouvez consulter : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>).

De son côté le propriétaire peut également donner congé au locataire (en respectant un préavis de six mois) à condition de se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Lorsqu'il souhaite vendre le bien. Le locataire dispose alors d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il peut acheter en priorité le bien au prix fixé par le propriétaire. Il faut toutefois savoir que le propriétaire peut décider de vendre le logement occupé. Dans cette hypothèse il n'y a pas lieu de donner congé au locataire, le propriétaire n'est pas tenu de l'informer de la vente avant sa conclusion.
- Pour reprise du logement. C'est le cas dans lequel il souhaite habiter le bien lui-même à titre de résidence principale ou loger un parent proche qui en fera sa résidence principale. Sont considérés comme des parents proches l'époux, le concubin depuis au moins 1 an et le partenaire de PACS ou tout ascendant ou descendant du propriétaire ou de l'époux, concubin ou partenaire.
- En présence d'un motif sérieux et légitime. Ce motif peut être invoqué dans le cas où le locataire ne remplit pas ses obligations, notamment en cas de retard de paiement ou encore lorsqu'il est la cause de troubles de voisinage.

Le congé pourra être valable si la lettre le notifiant est reçue par le locataire au minimum 6 mois avant la date de fin du bail.

**Attention :** si le locataire a des ressources inférieures à certains plafonds fixés chaque année\* et est âgé de plus de 65 ans ou a à sa charge une personne de plus de 65 ans, celui-ci est protégé et le bail se renouvelle automatiquement. Cependant le propriétaire conserve le droit de lui donner congé s'il a lui-même plus de 65 ans, s'il a lui-même des ressources inférieures à ces plafonds ou encore s'il propose au locataire une solution de relogement à proximité et conforme aux besoins et possibilités de celui-ci.

\*Plafonds à consulter à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>



## Entretien et réparation

Comme pour toute location de logement à usage d'habitation principale, le propriétaire s'engage à supporter l'entretien et la réparation du logement, à l'exception des réparations mises à la charge du locataire par la loi. En effet le locataire est tenu de réaliser à ses frais les réparations correspondant à l'entretien courant du logement pour toute la durée où il l'occupera. Plus précisément, afin de déterminer lequel doit supporter définitivement la charge d'une réparation à effectuer dans le logement, il faut déterminer la nature des travaux réalisés, mais aussi la vétusté des équipements concernés, et enfin la cause de l'éventuelle dégradation ainsi réparée. Si le bailleur doit supporter les réparations liées à la vétusté du logement ou d'un équipement, il n'est en revanche pas responsable en cas de manque d'entretien courant ou de dégradation causé par le locataire.

Vous trouverez ci-dessous quelques exemples de la répartition des réparations entre propriétaire et locataire (liste non exhaustive):

EQUIPEMENT CONCERNÉ	A LA CHARGE DU BAILLEUR	A LA CHARGE DU LOCATAIRE
Chauffage central individuel	Remplacement de la chaudière si vétuste	Entretien par un chauffagiste (une fois par an)
Electricité	Mise aux normes de l'installation électrique pour la sécurité des habitants	Remplacement des ampoules / Remplacement des interrupteurs et des prises de courant si abîmés
Fenêtres	Remplacement si vétustes	Entretien / Réfection des mastics / Remplacement des vitres cassées / Amélioration (selon la volonté du locataire)
Baignoire ou douche	Remplacement si vétuste (environ 20 ans) ou défaut d'installation	Entretien (détartrage, dégorgement) / Remplacement du flexible et de la pomme de douche / Remplacement des carreaux de faïence endommagés
Porte d'entrée	Remplacement si vétuste (environ 20 ans)	Entretien (graissage des serrures et des gonds) / Remplacement des petites pièces / Remplacement des poignées de portes si nécessaire

## Comment sont imposés les revenus de la location nue ?

Les revenus tirés d'une telle location sont imposables dans la catégorie "revenus fonciers" de la déclaration de revenus réalisée par le contribuable propriétaire du logement. Deux modes de calcul existent pour cette imposition, selon l'importance desdits revenus : le micro-foncier et le régime réel.

Pour déterminer lequel a vocation à s'appliquer, il va falloir évaluer le montant des revenus bruts annuel que vous aurez perçu pour l'ensemble des logements détenus et loués nus. Ce montant se détermine en faisant la somme des loyers encaissés, auxquels il convient d'ajouter d'autres types de revenus :

- Le montant des dépenses incombant normalement au propriétaire et mises à la charge des locataires
- Les revenus tirés de la location du parking ou cave si séparée
- Les revenus correspondant à la location des murs pour affichage.

Lorsque ce revenu foncier n'excède pas les 15 000 € annuels, l'imposition se fera dans la catégorie dite du « micro-foncier ». Cependant, les contribuables soumis à ce régime peuvent exercer s'ils le souhaitent une option pour être imposés au régime réel.

L'usage de cette option pour le régime réel peut s'avérer utile pour le propriétaire qui réalise de nombreux travaux dans le logement, mais aussi lorsque le montant des intérêts d'emprunt qu'il rembourse s'avère important (le plus souvent en début de prêt).

### Attention

Cette option est valable pour 3 ans, puis se reconduit tacitement chaque année. Autrement dit, il n'est pas possible d'alterner chaque année entre le micro-foncier et le régime réel.

	RECETTES		CHARGES		REVENUS FONCIERS IMPOSABLES
Micro-foncier (Revenu < 15 000€)	Les loyers perçus pour la location nue du ou des bien(s) immobilier(s) détenu(s).	-	Abattement de 30% à déduire des recettes	=	Montant du revenu foncier imposable
<b>OU</b>					
Régime réel	Mais aussi : <ul style="list-style-type: none"> <li>dépenses incombant au propriétaire mises à la charge du locataire,</li> <li>revenus tirés de la location du parking ou cave si séparée,</li> <li>revenus correspondant à la location des murs pour affichage</li> </ul>	-	Dépenses réalisées par le propriétaire au cours de l'année telles que : <ul style="list-style-type: none"> <li>travaux d'entretien, d'amélioration ou de réparation,</li> <li>impôts et taxes,</li> <li>primes d'assurances,</li> <li>provisions pour charges de copropriété,</li> <li>les intérêts d'emprunt</li> </ul>	=	Montant du revenu foncier imposable  OU montant du déficit constaté

### → Le micro-foncier

Ce régime permet au contribuable auquel il s'applique de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% sur les recettes locatives réalisées, au titre des charges supportées durant l'année. A titre d'exemple certains travaux, les provisions pour charges de copropriété ou encore les intérêts d'emprunt, peuvent constituer des charges. Il s'agit d'un régime simplifié permettant aux bailleurs de ne pas procéder à l'inventaire précis de toutes les charges de l'année. Toutefois, dans la mesure où le résultat obtenu ne peut être négatif, cela ne permet pas de comptabiliser un éventuel déficit foncier.

Dans le cas où ce mode d'imposition s'avérerait désavantageux au regard de l'importance des charges supportées durant l'année, le contribuable conserve la possibilité d'opter pour le régime réel.

### Point d'attention

Le régime micro-foncier ne s'applique pas aux logements concernés par les dispositifs fiscaux "Besson", "Robien", "Borloo" qui ne sont plus accessibles à ce jour,, et à l'actuel régime "Cosse" (cf. **Le dispositif Cosse Ancien p.62**) . Les revenus tirés des biens bénéficiant de ces avantages fiscaux sont obligatoirement imposés au régime réel.



## → Le régime réel

Contrairement au micro-foncier, ce régime nécessitera de réaliser un décompte précis des charges supportées dans l'année. En effet, le revenu foncier imposable correspond ici à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges décaissées. Pour être déduite chaque charge doit :

- Avoir été payée au cours de l'année concernée par la déclaration de revenus ainsi réalisée,
- Se rapporter à un bien faisant l'objet d'un contrat de location (Il n'est pas possible de déduire une charge se rapportant à un logement vacant),
- Pouvoir être justifiée auprès de l'administration fiscale (pour cela il est conseillé de garder tout justificatif afférent au règlement de cette charge).

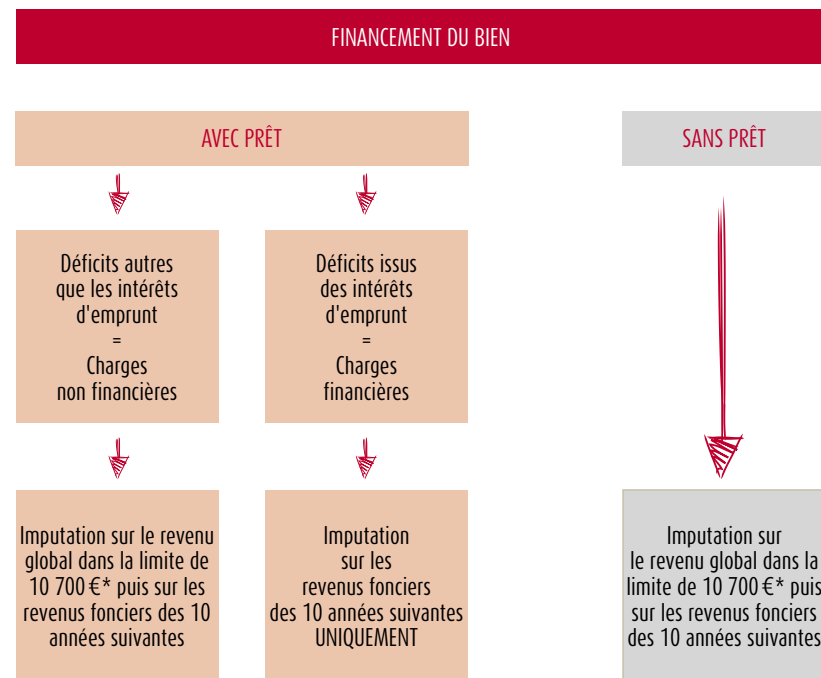
Vous pourrez notamment déduire des travaux d'entretien, d'amélioration ou de réparation, les impôts et taxes, les primes d'assurances, mais aussi les provisions pour charges de copropriété et les intérêts d'emprunt.

Une fois les charges déduites le résultat obtenu peut être négatif, représentant ainsi un déficit. Celui-ci pourra être imputé sur le revenu brut global\* réalisé pendant l'année dans la limite de 10 700 €. Le déficit excédent ce seuil ainsi que la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunts ne sont en revanche imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

\* Le revenu brut global correspond à la somme des gains et revenus que vous avez perçus durant l'année civile. Il est composé par l'ensemble des catégories mentionnées à la déclaration de revenus 2042 tels que les traitements et salaires, les pensions de retraite et rentes viagères, les revenus fonciers, les bénéfices industriels et commerciaux ou encore les revenus de capitaux mobiliers.



Le financement du bien (plus particulièrement l'existence ou non d'intérêts d'emprunt supportés par le propriétaire) a donc un impact sur le calcul d'un éventuel déficit et sa prise en compte :



\* Dans la situation où il n'y aurait pas assez de revenus pour imputer la totalité du déficit sur le revenu global, le déficit non utilisé est reportable sur le revenu global des 6 années suivantes.

### À NOTER



Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation, sous peine de voir l'imputation du déficit foncier sur le revenu global remise en cause.

# B LA LOCATION MEUBLÉE



## Quels sont les éléments permettant de définir une « location meublée » ?

Le terme de location « meublée » fait référence à la mise en location d'un bien immobilier à usage d'habitation et garni de différents équipements indispensables à la vie courante. Autrement dit, le locataire doit pouvoir s'installer dans les lieux et y vivre décemment sans avoir besoin de mobilier supplémentaire.

Plus précisément, pour être considéré comme une location meublée le logement donné à bail doit comprendre les éléments suivants\* :

- Literie comprenant couette ou couverture ;
- Volets ou rideaux dans les chambres ;
- Plaques de cuisson ;
- Four ou four à micro-ondes ;
- Réfrigérateur et congélateur ;
- Vaisselle et ustensiles de cuisine ;
- Table et sièges ;
- Étagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

\* Cette liste a été fixée par un décret du 31 juillet 2015 (n°2015-981) disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030967884/>

### BON À SAVOIR



**Le fait qu'un locataire apporte dans le logement son propre mobilier ou même le substitue à celui du bailleur ne modifie pas le caractère meublé de la location en cours\*.**

\*Selon une décision de la Cour de Cassation rendue le 24 avr. 1958 (Bull. civ. IV, n° 537.)

## Particularités du bail en location meublée

Le contrat précise qu'il s'agit d'une location meublée et contient la liste des meubles et équipements présents dans le logement. Ce type de bail se distingue néanmoins de la location nue par certaines règles :

- **Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à deux mois de loyers hors charges pour une location meublée** (contre un mois pour la location nue). Il est versé à l'occasion de la signature du bail et avant l'entrée dans les lieux du locataire. Cette somme est ensuite conservée par le propriétaire pendant toute la durée du bail afin de couvrir les éventuels manquements du locataire tels que des loyers impayés, des dégradations ou encore des réparations locatives non effectuées. Ce dépôt de garantie doit être restitué dans un délai d'un mois suite à l'état des lieux de sortie, ou deux mois en cas d'état des lieux non conforme.
- **Le bail est conclu pour un an seulement, voire neuf mois si le locataire est étudiant.** Si cette durée reste renouvelable, cela peut engendrer une succession de locations de courte durée et donc nécessiter une charge plus importante en terme de gestion du logement. De plus, pour ce qui est de la location meublée consentie à un étudiant, le bail ne peut se renouveler tacitement à échéance.

Il est possible d'utiliser le modèle de contrat de bail datant du 1er aout 2015 correspondant à ce type de location, disponible en ligne\*.

\*Modèle disponible à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920#situation2>



## Modalités de rupture du bail

La durée du préavis avant rupture du bail est inférieure à celle de la location nue. Le locataire qui souhaite quitter le logement est soumis à un **préavis d'un mois seulement** (contre trois mois pour la location nue), et le propriétaire, quant à lui, à un préavis de trois mois minimum (contre six mois en location nue) s'il souhaite donner congé au locataire. Le propriétaire doit également se trouver dans l'une des situations suivantes pour pouvoir donner congé au locataire :

### → **Lorsqu'il souhaite vendre le bien**

Contrairement à la location nue, le locataire ne dispose pas du droit de préemption dans cette hypothèse, c'est-à-dire qu'il ne peut acheter en priorité le bien au prix fixé par le propriétaire.

### → **Pour reprise du logement**

C'est le cas dans lequel il souhaite habiter le bien lui-même à titre de résidence principale ou loger un parent proche qui en fera sa résidence principale. Sont considérés comme des parents proches l'époux, le concubin depuis au moins 1 an et le partenaire de PACS ou tout ascendant ou descendant du propriétaire ou de l'époux, concubin ou partenaire.

### → **En présence d'un motif sérieux et légitime**

Ce motif peut être invoqué dans le cas où le locataire ne remplit pas ses obligations, notamment en cas de retard de paiement ou encore lorsqu'il est la cause de troubles de voisinage.

Le congé pourra être valable si la lettre le notifiant est reçue par le locataire au minimum trois mois avant la date de fin du bail.



## Entretien et réparation

Comme pour toute location de logement à usage d'habitation principale, le propriétaire s'engage à supporter l'entretien et la réparation du logement, à l'exception des réparations mises à la charge du locataire par la loi. En effet le locataire est tenu de réaliser à ses frais les réparations correspondant à l'entretien courant du logement pour toute la durée où il l'occupera.

Plus précisément, afin de déterminer lequel doit supporter définitivement la charge d'une réparation à effectuer dans le logement, il faut déterminer la nature des travaux réalisés, mais aussi la vétusté des équipements concernés, et enfin la cause de l'éventuelle dégradation ainsi réparée. Si le bailleur doit supporter les réparations liées à la vétusté du logement ou d'un équipement, il n'est en revanche pas responsable en cas de manque d'entretien courant ou de dégradation causé par le locataire.

Vous retrouverez quelques exemples de la répartition des réparations entre propriétaire et locataire dans ce guide. (cf. *Entretien et réparation p.28*).

### À NOTER

**Le propriétaire conserve donc les mêmes obligations que pour une location nue, cependant à celles-ci s'ajoute l'obligation de remplacer les meubles ou équipements défectueux. En effet, à l'exception du cas où la panne du mobilier serait imputable à une faute du locataire, le propriétaire doit remplacer tout mobilier défectueux du fait de sa vétusté**

## Les revenus de la location meublée sont-ils imposés comme ceux d'une location nue ?

Du point de vue fiscal la location meublée est considérée comme une activité commerciale, c'est pourquoi le bailleur qui perçoit des revenus provenant de cette activité est imposé différemment. Ces revenus ne relèvent plus de la catégorie des revenus fonciers\* mais de celle des « BIC », les bénéfices industriels et commerciaux.

Dans cette catégorie, en tant que bailleur vous pourrez être qualifié de loueur en meublé professionnel (LMP) ou, à l'inverse, de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Ces deux statuts déterminent certaines règles applicables en termes d'imposition. Pour savoir dans quelle catégorie vous vous trouvez, il faut s'intéresser au montant des recettes générées par la location meublée ainsi qu'à l'importance de ces recettes comparativement au reste des revenus perçus par le foyer. Ainsi, sont des loueurs en meublé professionnel les bailleurs réunissant les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes annuelles tirées de la location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €,
- Ces recettes sont supérieures aux revenus professionnels du foyer fiscal.

Par conséquent, les propriétaires pour lesquels ces deux critères ne sont pas respectés sont automatiquement classés en loueur en meublé non professionnel.

Ces deux types de loueurs (LMP et LMNP) sont imposés dans la catégorie des BIC, (micro-BIC ou régime réel) toutefois certaines règles applicables différeront selon le statut.

	RECETTES	CHARGES	REVENU IMPOSABLE
Micro-BIC (Revenu < 23 000€)	-	Abattement de 50% à déduire des recettes	= Montant du revenu imposable dans la catégorie BIC
<b>OU</b>			
Régime réel	- Les loyers perçus pour la location meublée du bien(s) immobilier(s) détenu(s).	- Charges supportées par le propriétaire au cours de l'année telles que : • travaux d'entretien, d'amélioration ou de réparation • intérêts d'emprunt, • frais d'assurance, • taxes Possibilité de comptabiliser l'amortissement du bien et des frais d'acquisition, du mobilier (voir p.41)	= Montant du revenu imposable en catégorie BIC <b>OU</b> montant du déficit constaté

\* (cf. *Qu'est-ce que l'amortissement p.41*)

## ➔ Micro-BIC

Il s'agit du régime applicable automatiquement aux bailleurs dont les recettes n'excèdent pas les 72 600 €. Pour le calcul du résultat imposable, ce régime permet au contribuable de **bénéficier d'un abattement forfaitaire pour charges de 50%** (contre 30% pour le micro-foncier).

Le propriétaire soumis au micro-BIC bénéficie ainsi d'obligations comptables et fiscales réduites dans la mesure où ils sont dispensés d'établir un décompte précis des charges supportées pendant l'année, et plus largement de produire une déclaration de résultats spécifique. Ces contribuables sont également dispensés de produire une déclaration fiscale spécifique. Ils doivent cependant respecter les obligations comptables relatives au régime réel de TVA si celui-ci leur est applicable.

## ➔ Régime réel

Lorsque le bailleur perçoit des recettes supérieures à 72 600 €, ou lorsqu'il a exercé son option, le régime réel s'applique. Les charges supportées durant l'année sont ainsi soustraites des recettes réalisées afin d'obtenir le résultat imposable dans cette catégorie.

Le loueur peut notamment **déduire de ses recettes les charges suivantes pour leur montant réel** :

- les intérêts d'emprunt,
- les travaux d'entretien et de réparation courants,
- les travaux qui concourent à un accroissement de la durée de vie ou de la valeur de l'immeuble,
- ou encore l'amortissement du bien et des frais d'acquisition, du mobilier.

### FOCUS



#### Qu'est-ce que l'amortissement ?

Les biens détenus par une entreprise et destinés à lui servir de façon durable, ont des avantages économiques limités dans le temps. Pour cette raison, l'amortissement permet de constater une perte de valeur au fil du temps et ainsi provisionner des sommes en vue du remplacement du bien amorti. Ici l'amortissement pourra être pratiqué sur le logement et ses équipements selon les règles particulières prévues par la loi. Ainsi, les constructions et le mobilier sont amortissables sur leur durée normale d'utilisation (et non sur la durée de location).

Attention, l'amortissement ne peut toutefois pas créer ou augmenter un déficit fiscal. En effet, la prise en compte des amortissements pratiqués est plafonnée aux recettes diminuées des charges afférentes au bien (hors frais comptables). Les amortissements non utilisés sont alors imputables sur les exercices suivants non déficitaires sans limitation de durée en tant "qu'amortissement différé".

Certaines règles diffèrent néanmoins selon que la location meublée est exercée à titre professionnel ou non :

- ➔ Dans le cadre du régime réel, le calcul du résultat imposable peut donner lieu au constat d'un déficit. Celui-ci ne pourra s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité au cours des dix années suivantes. Toutefois, en cas de location meublée professionnelle, le déficit peut s'imputer sur le revenu global sans limitation de montant. Dans l'hypothèse où ce déficit excéderait le revenu brut global, le reliquat serait imputé sur le revenu de même nature des six années suivantes.
- ➔ Par ailleurs, en cas de revente du bien l'imposition sera différente selon le statut auquel est soumis le propriétaire. En effet, un loueur en meublé non professionnel bénéficiera du régime dit des "plus-values des particuliers", tandis que le loueur en meublé professionnel sera imposé selon celui des "plus-values professionnelles". Le calcul de l'imposition ne se fait donc pas de la même manière et peut s'avérer plus ou moins avantageux selon les situations. (cf. *Comment se calcule la plus-value immobilière des particuliers p.76*).
- ➔ Enfin il faut également noter que la réduction d'impôt dite "Censi-Bouvard" à laquelle peut prétendre un loueur en meublé (cf. *Le dispositif Censi-Bouvard p.60*), ne peut s'appliquer que lorsque le propriétaire est soumis au statut de loueur en meublé non professionnel. Ainsi, le propriétaire qui souhaite bénéficier de cette réduction d'impôt à l'occasion de son investissement immobilier doit veiller à respecter les critères du LMNP.

FISCALITÉ	LMNP	LMP
Impôt sur le revenu (IR)		
Imposition des loyers annuels	Dans la catégorie des BIC	Dans la catégorie des BIC
Imputation du déficit annuel	Imputable sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des 10 années suivantes	Imputable sur le revenu global
Réduction d'IR	Uniquement sur la location de certaines résidences avec service (Réduction IR Censi-Bouvard)	Aucune réduction d'IR
Imposition des plus-values	Régimes des plus-values des particuliers	Régime des plus-values professionnelle
IFI	Imposition	Exonéré (Si 3 conditions réunies)

Pour résumer les éléments évoqués dans cette partie, vous trouverez ci-dessous un comparatif des locations nue et meublée

	LOCATION NUE	LOCATION MEUBLÉE
Durée du bail	3 ans minimum	1 an minimum (9 mois si locataire étudiant)
Dépôt de garantie	1 mois de loyer maximum	2 mois de loyer maximum
Délai de préavis du locataire	3 mois minimum (sauf zone tendue)	1 mois minimum
Délai de préavis du bailleur	6 mois minimum (avec droit de préemption du locataire)	3 mois minimum (sans droit de préemption du locataire)
Imposition	Impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers	Impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux
Obligation de remplacement du mobilier défectueux	Uniquement pour ce qui est inscrit sur le bail	Pour l'ensemble des éléments constitutifs d'une location meublée



### → La location avec exploitant

L'investissement dans l'immobilier locatif en meublé peut également être réalisé sans en assurer la gestion quotidienne. En effet, il est possible d'acquérir un ou plusieurs lots privatifs dans une résidence puis de les donner à bail de longue durée à l'exploitant, gestionnaire de cette résidence. Ce dernier va alors sous-louer les biens au public visé (touristes, étudiants, personnes âgées...) tout en proposant des services complémentaires.

### Quelles sont les résidences proposant l'achat de ce type de bien ?

Il peut s'agir de logements-foyers, autrement dit d'établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de plusieurs personnes selon leur situation. Ce type de résidence comporte des locaux privatifs et d'autres communs, destinés à faciliter la vie collective. Il s'agit principalement de :

- Résidences-services telles que les résidences étudiantes, universitaires, ou résidences séniors. Elles sont constituées d'un ensemble de logements autonomes permettant toutefois à ses occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables, comme l'accueil, le ménage, le linge, ou encore la restauration. Ces services doivent bénéficier par nature à l'ensemble des occupants.
- Maisons de retraite ou établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Les premiers accueillent des personnes valides, tandis que les second (EHPAD) sont médicalisés et proposent une assistance dans les actes quotidiens de la vie et des prestations de soins.

Il peut également s'agir de structures destinées à l'exploitation touristique. A la différence des résidences mentionnées plus haut, celles-ci ont pour objet d'accueillir temporairement une clientèle qui n'en fait pas sa résidence principale. Il s'agit en pratique des :

- Résidences de tourisme classées. Elles font l'objet d'une exploitation touristique permanente ou saisonnière et sont constituées d'un ou plusieurs bâtiments regroupant des locaux d'habitations meublés et des locaux à usage collectif. La clientèle occupe ces locaux à la journée, la semaine ou encore au mois. Ces établissements ont obtenu un classement dans la catégorie "tourisme", certifiant le type d'activité exercée.
- Villages résidentiels de tourisme. Ces établissements, eux-aussi classés, forment une catégorie spécifique car ils s'inscrivent dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.\*
- Résidences hôtelières. Il s'agit d'établissements présentant également une mise à disposition de locaux individuels et communs pour une clientèle de passage, mais n'ayant pas obtenu le classement "tourisme". Ces résidences se situent dans une catégorie intermédiaire entre les hôtels classés et les résidences de tourisme.

\*Telle que définie par le code de l'urbanisme (Article L318-5).



## Quelles sont les particularités du bail conclu entre investisseur et exploitant ?

A la différence des cas évoqués précédemment le bail n'est pas conclu directement avec l'occupant, mais avec un exploitant qui se chargera de le proposer ensuite à la location. Ainsi, il s'agit souvent d'un bail commercial, obéissant à des règles spécifiques.

Ce contrat de location particulier qu'est le bail commercial a pour objet d'assurer la protection du locataire (ici exploitant de résidence) dans son activité. Ce bail prévoit notamment :

- Une durée de location de neuf ans minimum, le preneur conservant la faculté de donner congé à l'expiration d'une période de trois ans et en respectant un préavis de six mois. Toutefois, cette faculté de résiliation triennale ne s'applique pas pour les résidences de tourisme classées.
- Un droit au renouvellement du bail pour le locataire. Pour en bénéficier le locataire doit être inscrit au registre du commerce ou au répertoire des métiers, et le fonds concerné (ici le logement objet du bail) doit avoir été exploité au cours des trois années précédant l'expiration du bail (sauf cause légitime et sérieuse). L'exploitant doit alors formuler une demande dans les six mois précédant l'expiration du bail, auprès du bailleur qui peut accepter ou refuser moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction. Cette indemnité doit compenser le préjudice causé au locataire par le refus de renouvellement.
- Un encadrement de l'évolution des loyers. Le loyer est fixé librement au contrat de bail et sa révision peut s'opérer par un mécanisme de révision triennale, ou par l'application d'une clause d'indexation prévue au bail. Le locataire comme le bailleur peuvent solliciter la révision du loyer.
- Un droit de préférence du locataire. Le locataire exploitant de la résidence bénéficie d'un droit de préemption légal, ce qui signifie qu'il a la possibilité de se porter acquéreur en priorité en cas de revente du bien par le bailleur. Pour que ce droit puisse être exercé, le bailleur a l'obligation d'informer le locataire s'il souhaite vendre son bien.

## Comment sont imposés les revenus perçus grâce à ce type de location ?

Les revenus tirés de cette location à un exploitant sont imposables dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), de la même manière que les recettes tirées d'une location meublée exercée en direct (*cf. Les revenus de la location meublée sont-ils imposés comme ceux d'une location nue ? p.39*).

Toutefois il faut noter que cette location particulière permet également de bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard si les conditions d'application de cet avantage fiscal sont réunies (*cf. Le dispositif Censi-Bouvard p.60*).



# 2

*Vous souhaitez*  
**RÉALISER UN  
INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
TOUT EN OPTIMISANT  
VOTRE FISCALITÉ**



L'investissement dans l'immobilier locatif en direct, en plus de vous procurer un revenu complémentaire et de participer à la constitution de votre patrimoine, peut vous permettre d'optimiser votre fiscalité.

En effet, pour encourager le développement du parc immobilier français, l'investissement dans des zones urbaines délaissées, ou encore contrôler la flambée des loyers dans les villes attractives, le législateur a mis en place différents dispositifs permettant aux contribuables de bénéficier d'avantages fiscaux dans le cadre de leur investissement. Des réductions d'impôt ou crédit d'impôt leurs sont ainsi accordés en contrepartie du respect de certains critères permettant la maîtrise d'une partie du marché immobilier.

## Les dispositifs fiscaux immobilier (Pinel, Malraux, Censi-Bouvard, Cosse ancien)

Différents dispositifs de réduction ou crédit d'impôt ont été mis en place afin d'inciter les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, qu'il soit neuf ou ancien.

### FOCUS



#### Qu'est-ce que les réductions ou crédit d'impôt ?

- **La réduction d'impôt :** Réduction appliquée sur le montant de votre imposition suite à certaines dépenses valorisées (Ex : la réduction d'impôt pour des dons à des organismes d'intérêt général). Elle va s'appliquer sur le montant total de votre impôt jusqu'à épuisement (sans possibilité d'être remboursé si elle le dépasse).
- **Le crédit d'impôt :** Il s'agit également d'un montant à soustraire de l'impôt calculé. Toutefois, si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt, le surplus (ou la totalité si le contribuable n'est pas imposable) donne lieu à remboursement par la Direction Générale des Finances Publiques.



# A LE PINEL NEUF

 (Offre disponible à la MACSF)

## Qu'est-ce que c'est ?

Ce dispositif consiste à octroyer une réduction d'impôt aux investisseurs qui réalisent l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé dans une zone géographique déterminée, dite "éligible". Ladite réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 21 % du prix du logement, dans la limite de 300 000 € d'investissement par an et de 5 500 € par m<sup>2</sup>.

En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement nu à titre d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, avec possibilité de prorogation par période de trois ans, sans pouvoir excéder 12 ans au total.

### À NOTER



La réduction d'impôt s'applique également en cas de souscription au capital de SCPI lorsque celles-ci sont éligibles à ce dispositif. (cf. *L'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier p.110*).

L'investissement peut être réalisé par une personne physique en direct ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Quant à l'avantage fiscal, il s'applique dans la limite de deux logements par an et par foyer fiscal. La réduction d'impôt obtenue grâce à l'investissement Pinel est répartie sur 12 années maximum, à raison de 2% au titre de chacune des 9 premières années et de 1% au titre des 3 années suivantes.

Cette réduction d'impôt entre dans le calcul du plafonnement des niches fiscales (cf. *Le plafonnement global des niches fiscales p.64*). Lorsqu'elle n'est pas utilisée au cours d'une année, cette réduction n'est ni remboursable, ni reportable.

### À NOTER



Le logement peut être loué à un ascendant ou descendant, à la condition que celui-ci ne fasse pas partie du foyer fiscal du contribuable bénéficiant de la réduction d'impôt.

Synthèse du taux de réduction d'impôt Pinel selon la durée de l'engagement :

DURÉE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT*
6 ans	12%
9 ans (ou 6 ans prorogé une fois)	18%
12 ans (9 ans prorogé une fois ou 6 ans prorogé deux fois)	21%

\*Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû n'est pas reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement, soit :

**prix d'acquisition du logement + frais afférents à l'acquisition**  
**(+ cout des travaux si logement transformé, inachevé ou réhabilité).**

Il faut ensuite appliquer le taux évoqué ci-dessus au prix de revient du ou des logements (et des souscriptions au capital des SCPI le cas échéant). Le prix à retenir est toutefois plafonné :

- Pour chaque logement. Ce prix ne peut excéder 5 500 € par mètre carré de surface habitable.
- Pour chaque année d'imposition. Un foyer fiscal ne peut déclarer plus de 300 000 € d'acquisition, de construction ou de souscriptions au titre de cette réduction d'impôt.

### Exemple

Un contribuable achète un appartement de 32 m<sup>2</sup> en région parisienne pour la somme de 250 000 €. Il s'engage à louer le bien pendant une durée de 9 ans

- **Calcul du prix de revient par m<sup>2</sup> :**  
= 250 000 € / 32  
= 7 812,50 €

7 812,50 € est supérieur au plafond de 5 500 € de prix de revient par m<sup>2</sup>, on ne peut donc retenir que 176 000 € de base de réduction (32 m<sup>2</sup> x 5 500 €).

- **Calcul de la réduction d'impôt :**  
= 176 000 x 18%  
= 31 680 €

La réduction d'impôt ainsi obtenue sera de 31 680 € répartis sur 9 ans, soit 3 520 € par an.

## Les points clés avant d'investir

Ce dispositif est intéressant pour les contribuables dont l'impôt sur le revenu est suffisamment élevé pour imputer la réduction. Les sociétaires ayant un impôt sur le revenu supérieur à 3 000 € (montant stable d'une année sur l'autre) forment la clientèle sensibilisée à ce type d'investissement.

Le dispositif Pinel présente un fort potentiel de défiscalisation. Cependant il faut faire attention : les revenus fonciers générés par l'investissement peuvent induire un impôt supplémentaire qui va absorber une partie de la réduction d'impôt.

Le plafonnement des loyers à respecter pour obtenir la réduction d'impôt peut être un avantage ou un frein en fonction de la région concernée et des spécificités de son marché locatif. En effet, le loyer plafond peut être plus attractif pour d'éventuels locataires ou à l'inverse, surévalué par rapport au marché.

Enfin, il convient de porter une attention particulière à la demande et au prix de revente des biens de même nature dans la zone choisie, afin de ne pas avoir de mauvaise surprise à l'issue de l'investissement.



## Quelles conditions respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt ?

L'avantage fiscal ainsi procuré est subordonné au respect de plafonds concernant, d'une part, les loyers des logements acquis et, d'autre part, les ressources des locataires. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier et diffèrent selon le lieu de situation du logement. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable. Cette surface habitable est augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement.

**Remarque :** Le dispositif Pinel est actuellement en vigueur pour les acquisitions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2024\*, mais il a déjà été prorogé et est susceptible de l'être à nouveau.

\* Le dispositif est applicable jusqu'au 31 décembre 2022 en ce qui concerne le « Pinel-Denormandie » (cf. *Le Pinel-Denormandie p.57*).

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Potentiel de rendement régulier grâce à la perception de loyers	Risque de rupture dans le flux de revenus (absence de locataire ou défaillance de celui-ci) sauf possibilité de prévoir une assurance de loyers impayés
Bénéfice d'une réduction d'impôt sur le revenu répartie sur 6, 9 ou 12 ans	Engagement de mise en location pour 6 ans minimum
Possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant (hors foyer fiscal)	Choix du bien limité aux zones géographiques éligibles au dispositif
Si le bien est financé à crédit, possibilité de déduire les intérêts d'emprunt des revenus locatifs (option pour le régime du réel)	Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire
Imputation des charges non financières sur le revenu global dans la limite de 10 700 €	Perte de l'excédent si la réduction excède l'impôt réellement dû (pas de report)
Report des déficits fonciers non utilisés pendant 10 ans	Réduction d'impôt prise en compte dans le calcul du plafonnement des niches fiscales
Permet de diversifier un patrimoine majoritairement financier	Risque de remise en cause de l'avantage (et de remboursement) si le logement est vacant durant une période supérieure à un an

## Le Pinel «Bretagne»

### Expérimentation d'une limite du dispositif aux zones dites «en tension élevée»

La loi de finances pour 2020 a mis en place une expérimentation de décentralisation du dispositif Pinel dans la région Bretagne. Cette phase de test a commencé au 31 mars 2020 et s'achèvera le 31 décembre 2021. L'idée est de permettre la création d'un zonage plus précis, afin que le dispositif bénéficie seulement aux parties de communes spécifiquement caractérisées par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants.

En effet le zonage de la réduction d'impôt Pinel classique prend en compte l'intégralité des communes concernées. Il s'agit donc cette fois-ci de réaliser un zonage au niveau régional, par l'intermédiaire du préfet qui détermine également au niveau communal ou infra-communal les plafonds de loyers ou de ressources des locataires. Les contribuables sont en outre soumis à l'obligation de souscrire une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail, ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.



# B LE PINEL ANCIEN

## Le Pinel « logements réhabilités »

Le dispositif Pinel s'applique également aux acquisitions de logements ne satisfaisant pas aux critères de décence, et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques proches de celles des logements neufs.

Ces travaux peuvent être réalisés :

- par le contribuable ou le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover,
- par le précédent propriétaire (le contribuable acquiert alors un logement réhabilité).

**Conditions particulières :** Il faut préciser que dans les deux cas, les travaux doivent permettre de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent, ainsi qu'au moins 6 des performances techniques définies par règlement. Pour bénéficier de l'avantage, le contribuable devra fournir des attestations et états descriptifs du logement avant et après travaux.

## Le Pinel « Denormandie »

La réduction d'impôt octroyée par le dispositif Pinel a été étendue aux logements acquis par les contribuables lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation et donnant lieu à des travaux de transformation en logement. Cet avantage fiscal est octroyé à la condition que les travaux réalisés représentent au moins 25% du coût total de l'opération.

**Remarque :** Le législateur a élargi ce dispositif par la Loi de finances pour 2020. À cette occasion, la désignation des travaux concernés a évolué puisqu'il s'agit désormais de «travaux d'amélioration» tels que ceux éligibles au prêt à taux zéro (PTZ).

**Conditions particulières :** Les logements doivent être acquis dans des communes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Sont éligibles à cette quote-part de 25% les travaux qui visent la modernisation des logements et l'amélioration de leurs performances énergétiques. A l'inverse, les opérations exclues sont les travaux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément ainsi que les démolitions totale suivie d'une reconstruction.

# C LE MALRAUX

## Qu'est-ce que c'est ?

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles, bénéficient d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30% des dépenses de travaux dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans. En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement pendant une durée minimale de 9 ans.

L'investissement peut être réalisé par une personne physique en direct ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Les souscriptions de parts de SCPI « Malraux » ouvrent également droit à une réduction d'impôt.

## Les points clés avant d'investir

L'investissement en loi Malraux est préconisé pour les sociétaires qui sont très fortement imposés. Le dispositif Malraux présente un fort potentiel de défiscalisation. Cependant attention, les revenus fonciers générés par l'investissement vont induire un impôt supplémentaire qui va absorber une partie de la réduction d'impôt.

Il convient, là encore, de porter une attention particulière au marché immobilier dans lequel s'inscrit le bien acquis, notamment en termes de demande et prix de vente du même type de bien.

## La réduction d'impôt

Elle est calculée sur la base des dépenses éligibles retenues dans la limite de 400 000 € par foyer fiscal pour une période de 4 ans. Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé conventionné,
- 22% pour les autres immeubles.

Le solde de la réduction d'impôt qui excéderait l'impôt dû est reportable sur l'impôt sur le revenu des trois années suivantes.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Potentiel de rendement régulier grâce à la perception de loyers	Risque de rupture dans le flux de revenus (vacance du bien, défaillance du locataire) sauf possibilité de prévoir une assurance de loyers impayés
Réduction d'impôt au taux de 22 % ou 30 % du montant des travaux selon le secteur	Engagement de mise en location pour 9 ans minimum
Possibilité de bénéficier de subventions pour les travaux réalisés	Choix du bien limité aux zones géographiques éligibles au dispositif
Possibilité d'acquérir des parts de SCPI « Malraux » et d'adapter le montant de l'investissement à son besoin de défiscalisation	Impossibilité de louer à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable
Pas de plafond de loyer ou de ressources du locataire à respecter	Risque de remise en cause de l'avantage (et de remboursement) si le logement est vacant durant une longue période
Avantage non soumis au plafonnement des niches fiscales	Travaux réalisés non compris dans l'évaluation du prix d'acquisition, la plus-value taxable* lors de la cession de l'immeuble s'en trouve donc majorée
La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses est imputable sur l'IR dû au titre des trois années suivantes.	
Permet de diversifier un patrimoine majoritairement financier	
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit	

*\*(cf. Comment se calcule la plus-value immobilière des particuliers p.76)*

**Remarque :** La réduction obtenue via le dispositif Malraux est uniquement cumulable avec le dispositif Cosse ancien.

# D LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD (Offre disponible à la MACSF)

La réduction d'impôt Censi-Bouvard, concerne, sous certaines conditions, les personnes physiques (uniquement) ayant acheté un logement neuf entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2021. Le logement doit être acquis à titre onéreux et faire l'objet d'une location meublée non professionnelle (LMNP), les loyers étant taxables aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Le locataire est une résidence service qui sous-loue le bien à un public visé, soit des étudiants, des séniors ou encore des personnes en situation de handicap. *(cf. La location avec exploitant p.44).*

## Profil investisseur

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit impérativement être une personne physique domiciliée fiscalement en France. De même, l'investisseur ne pourra pas bénéficier de la réduction s'il a le statut de loueur en meublé professionnel. Seuls les logements, destinés à l'usage d'habitation, des loueurs en meublés non professionnels pourront bénéficier de ce dispositif.

## La réduction d'impôt

Le montant de cette réduction d'impôt est réparti sur 9 ans à raison d'1/9<sup>ème</sup> par an. La base de réduction est plafonnée à 300 000 € par an et le taux applicable pour les acquisitions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2021 est de 11% (le taux était de 18% pour les acquisitions réalisées en 2011 et 25% pour celles réalisées en 2009 et 2010).

En cas d'insuffisance d'impôt, la fraction de la réduction non imputée est reportable sur les 6 années suivantes (imputation des fractions les plus anciennes en priorité). Cette imputation n'est soumise à aucune condition de conservation du bien ou de mise en location (une fois passée la période initiale de conservation et de mise en location).

### À NOTER

La réduction d'impôt exclue l'application d'un amortissement pour la part qu'elle concerne.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Imposition dans la catégorie des BIC (les charges sont déductibles), possibilité de bénéficier du régime micro-BIC	Aucun amortissement n'est déductible s'il correspond à la fraction de la valeur de l'immeuble ayant ouvert droit à réduction (y compris pour la période postérieure à celle d'obtention de la réduction)
Dispositif moins contraignant que le Pinel (pas de zonage, fixation libre du loyer, pas de conditions de ressources pour le locataire...)	Attention au choix du gestionnaire, son expérience, sa solidité (risque de faillite par exemple)
Réduction d'impôt uniquement conditionnée à la signature du bail avec le gestionnaire (sur 9 ans)	A l'issue du dispositif, risque de difficulté de revente ou de décote importante des logements loués ainsi.
Stabilité de la location grâce au bail commercial	Type de bail plus contraignant pour le propriétaire (indemnités d'éviction, droit au bail...)
Report de la fraction de la réduction non imputée sur les 6 années suivantes	Réduction d'impôt soumise au plafonnement des niches fiscales



# E LE DISPOSITIF COSSE ANCIEN

## Le principe

L'investisseur personne physique acquiert un immeuble destiné à être loué en location nue selon une convention conclue avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH). Le contribuable peut détenir le bien en direct ou via une société semi-transparente autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI). Le bailleur prend un engagement de 6 ou 9 ans de louer le bien. Ce bien génère à l'investisseur des loyers et profite d'une déduction des revenus fonciers de 15 %, 30 %, 50 % ou 70 % selon le zonage et le type de convention avec l'ANAH, ou 85 % si le bailleur fait appel à un tiers agréé et le bien est loué, sous-loué ou mis à disposition gratuite à des personnes en difficulté.

## La déduction des revenus fonciers

Taux de la déduction en fonction de la zone de situation du bien :

ZONE DE SITUATION DU BIEN	CONVENTION ANAH SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE	CONVENTION ANAH SECTEUR LOCATIF SOCIAL ET TRÈS SOCIAL	INTERMÉDIATION LOCATIVE*
A bis	30 %	70 %	85 %
A			
B1			
B2	15 %	50 %	
C	0 %	Conventions conclues entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2019 :	
		50 % sous condition de réalisation de travaux d'amélioration incombant au bailleur	

\* « L'intermédiation locative » correspond au cas où cumulativement :

- le propriétaire fait appel à un tiers social agréé (organisme ou agence immobilière sociale),
- le bien est loué, sous-loué ou mis à disposition à titre gratuit (pour des durées variables) à des personnes en difficulté.

Pour être éligible au dispositif « Cosse ancien » le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret, révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Biens concernés : neufs ou anciens	Investissement uniquement en direct (pas de SCPI)
Déduction jusqu'à 85 % selon le secteur	Risque de remise en cause de l'avantage fiscal si la convention avec l'ANAH n'est pas respectée
Possibilité de détention du bien en indivision ou en usufruit. L'usufruitier doit être soumis aux revenus fonciers et ne peut céder son droit d'usufruit avant la fin de l'engagement	Obligation de soumettre le logement aux revenus fonciers (sauf exception de l'intermédiation locative). Le régime du réel n'est donc pas applicable
Régime cumulable avec le Malraux, le prêt locatif social et la prime intermédiation de 1 000 € versée par l'ANAH.	En cas d'intermédiation locative, le bien doit être loué grâce à une agence immobilière agréée (location meublée)
Déficit non imputé ou non imputable reporté sur les années postérieures*	Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire
Bénéfice des abattements pour durée de détention en cas de cession (plus-value des particuliers)	Choix du bien limité aux zones géographiques éligibles au dispositif
Avantage fiscal non soumis au plafonnement global des niches fiscales	Risque de remise en cause de l'avantage en cas de vacance de plus 12 mois (ou en l'absence de diligence de trouver un locataire) sauf en cas de licenciement, d'invalidité ou décès

### Report des déficits : (cf. Le régime réel p.32)

- Les intérêts provenant des charges financières ou dépassant un déficit global de 10 700 € sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années postérieures.
- Les déficits inférieurs à 10 700 € et non absorbés par le revenu brut global, sont reportés sur les 6 années postérieures.

À compter de l'imposition des revenus 2019, ce plafond est porté à 15 300 € pendant toute la durée du régime.



## ➔ Le plafonnement global des niches fiscale

Les avantages fiscaux relatifs à l'impôt sur le revenu dont un contribuable peut bénéficier sont soumis à un plafond aujourd'hui fixé à 10 000 € (pouvant être majoré pour atteindre 18 000 € en cas d'investissements réalisés en Outre-mer). Ce plafond concerne les avantages obtenus au titre d'une même année d'imposition et pour un même foyer fiscal, quelle que soit sa composition. L'excédent éventuel est ajouté à la cotisation d'impôt du contribuable, déterminée après la prise en compte successivement du plafonnement des effets du quotient familial, de la décote, des réductions et crédits d'impôt, de l'imposition de certaines plus-values à un taux forfaitaire et enfin de la reprise de réductions ou de crédits d'impôt antérieurs.

DISPOSITIF	SOU MIS AU PLAFONNEMENT	NON SOUMIS AU PLAFONNEMENT
PINEL	✗	
MALRAUX		✗
CENSI-BOUVARD	✗	
COSSE ANCIEN		✗

## En quoi consiste ce dispositif ?

Cet avantage qui prenait auparavant la forme d'un crédit d'impôt (le crédit d'impôt pour la transition énergétique), a été remplacé par le dispositif "Ma Prime Renov". Ce dernier consiste à octroyer une prime forfaitaire au propriétaire entreprenant des travaux de rénovation énergétique dans son logement, le montant de cette prime étant calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique réalisé. Pour être éligible à la prime, le logement doit être à usage d'habitation et achevé depuis plus de deux ans.

La prime, contrairement au crédit d'impôt qui la précédait, n'est pas liée à la déclaration ou au paiement de l'impôt sur le revenu. Elle est obtenue grâce à une procédure autonome gérée par l'ANAH\* (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

\*Procédure à réaliser à l'adresse suivante : <https://www.maprimerenov.gouv.fr/>

## Prime de transition énergétique "prim'renov", ex "CITE"

En réponse aux enjeux environnementaux actuels, le législateur a également prévu que la rénovation énergétique d'un logement permette de bénéficier d'un avantage fiscal. Le propriétaire d'un logement qu'il occupe peut donc rénover celui-ci afin d'en améliorer les performances énergétiques tout en bénéficiant de cet avantage. Cette possibilité doit être ouverte aux propriétaires bailleurs dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Au-delà de l'aspect écologique, réaliser ce type de travaux permet notamment d'améliorer le confort du logement en luttant contre le froid, l'humidité ou encore la canicule. Par ailleurs, ces rénovations engendreront des économies d'énergie qui pourront se traduire sur les factures de chauffage par exemple. Le logement pourra donc être plus attractif pour les futurs locataires.



## Qui peut en bénéficier ?

Depuis son lancement le dispositif a été élargi afin qu'il profite au plus grand nombre. Il est donc accessible aux contribuables propriétaire occupant leur logement, sans conditions de ressources, ainsi qu'aux syndicats de copropriété qui en feraient la demande. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, les propriétaires de logements mis en location pourront également en faire la demande, tout comme les usufruitiers occupant leur logement, même pour des travaux ayant débuté antérieurement, dans la limite du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Les nus-propriétaires et les personnes morales (autrement dit les sociétés, associations, ou groupements) demeurent non éligibles.

Point d'attention : Si la prime doit être ouverte à tous les ménages au 1<sup>er</sup> juillet 2021, le montant de l'aide ainsi attribuée est déterminé par les revenus du foyer et le type de travaux engagés\*.

\*Un arrêté (25 janvier 2021) est venu fixer précisément le maximum d'aide auquel chaque ménage peut prétendre selon le type de travaux effectué et la catégorie à laquelle il appartient (ici "très modeste", "modeste", "intermédiaire" ou "aisé").

## L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (dit "ISF") a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ou "IFI". Cet impôt concerne toujours les patrimoines importants, mais sur la partie immobilière uniquement. Sont visés les biens immobiliers détenus en direct, mais aussi via une société ou un contrat d'assurance-vie.

Ainsi, si vous choisissez de réaliser un investissement immobilier, veillez à anticiper l'impact que pourrait avoir cet impôt.

## Qui sont les contribuables soumis à cet impôt ?

Les personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Cependant, les biens pris en compte pour déterminer ce seuil d'imposition ne seront pas les mêmes si ces personnes résident fiscalement en France ou non.

## Comment en bénéficier ?

1

Je crée mon compte et je dépose ma demande avec les devis

2

Je reçois par mail la confirmation de l'attribution de l'aide et de son montant

3

Je réalise mes travaux

4

Je demande le paiement de ma prime en déposant mes factures sur mon espace personnel

5

Je reçois le versement de la prime

### À NOTER



Le foyer fiscal retenu pour l'IFI est différent de celui utilisé pour le calcul de l'impôt sur le revenu. En effet, ici le foyer fiscal désigne les couples mariés et partenaires de pacs bien sûr, mais également les concubins stables. Par ailleurs les enfants majeurs rattachés pour l'impôt sur le revenu ne sont pas pris en compte.

## Résidence fiscale

Une personne est considérée comme résident fiscalement en France lorsqu'elle remplit au moins l'un des quatre critères suivants\* : elle a son foyer fiscal en France, son lieu de séjour principal est situé en France, elle exerce son activité professionnelle en France, ou encore elle a placé le centre de ses intérêts économiques en France. Contrairement à l'impôt sur le revenu qui prend en compte l'existence de ces critères tout au long de l'année, pour l'IFI ceux-ci s'apprécient au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

\*Attention, si une convention internationale existe et prévoit d'autres critères permettant de déterminer la résidence fiscale du contribuable en matière d'IFI, celle-ci s'applique en priorité.

Ainsi,

- Pour les résidents fiscaux français, les actifs pris en compte sont ceux situés en France et hors de France, sous réserve des conventions internationales.
- Tandis que pour les non-résidents, il convient de se limiter aux biens situés en France, sous réserve des conventions internationales.

## Biens concernés

Sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière l'ensemble des biens ou droits immobiliers détenus par le foyer fiscal (hors enfant majeur rattaché). Cela peut concerner les biens bâtis (appartement, maison...), non bâtis (terrains constructible, agricole...), ou en cours de construction. Par ailleurs, l'IFI s'applique également aux droits immobiliers tels que le droit d'usufruit, droit d'usage et d'habitation, ainsi qu'aux biens ou fractions de biens représentés par des parts de sociétés immobilières.

Toutefois et sous réserve du respect de certaines conditions, les biens suivants peuvent être exonérés partiellement ou totalement d'IFI :

- Biens utilisés pour l'activité professionnelle
- Bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel
- Biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation)
- Logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel

### À NOTER



La valeur de la résidence principale du contribuable est prise en compte dans la détermination du patrimoine imposable, mais seulement après application d'un abattement de 30%.

## Comment se détermine le patrimoine imposable à l'IFI ?

L'IFI se calcule sur la valeur nette du patrimoine immobilier imposable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire, déduction faite des dettes existantes à cette date.

Pour être déductibles, les dettes doivent :

- Exister et être certaines au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition,
- Être à la charge personnelle du redevable ou de l'une des personnes constituant le foyer fiscal,
- Se rapporter à certaines dépenses engagées pour les besoins du ou des biens taxé(s).

De plus, l'ensemble des dettes fait l'objet d'un plafonnement au-dessus d'un certain seuil. Pour les patrimoines supérieures à 5 000 000€, le montant des dettes supérieur à 60% de leur patrimoine ne sera déductible que de moitié.

### (A titre d'exemple)

**Il est possible de déduire les sommes versées en remboursement d'emprunts bancaires ou de prêts. Sont également déductibles les dépenses engagées pour tout type de travaux, pour l'achat de parts ou actions de sociétés investies dans l'immobilier, ou encore le montant des impôts payés à raison des propriétés concernées (ex : taxe foncière).**

## À NOTER

Les crédits in fine doivent désormais subir un amortissement dit "linéaire" sur leur durée d'emprunt, ou à défaut sur 20 ans, ce qui ne permet plus d'optimiser l'IFI avec le crédit in fine.

Attention, il existe des dettes non déductibles telles que les prêts à soi-même ou familiaux (sauf conditions normales d'emprunt à prouver avec notamment un taux et durées proches de celui pratiqué par les banques, des échéances respectés et un remboursement effectif).

Une fois ce patrimoine net imposable déterminé, si celui-ci excède les 1 300 000 €, l'IFI sera appliqué selon le barème ci-dessous.

**Remarque :** Le seuil d'imposition à l'IFI correspond à un patrimoine net imposable de 1 300 000 euros. Toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le barème de calcul commence dès 800 000 euros.

BAROMÈTRE DE L'IFI

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TAUX APPLICABLE
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

## Quel est l'impact de la décote sur le calcul de l'impôt ?

Un mécanisme de décote a été prévu pour les contribuables qui viendraient à déclarer un patrimoine légèrement au-dessus du seuil d'imposition de l'IFI. En effet, pour ceux qui déclareraient un patrimoine net imposable compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, il convient d'appliquer la formule suivante :

17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

### Exemple de calcul

- Patrimoine net taxable au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 1,35 million €
- IFI brut =  $(500\,000\,€ \times 0,5\%) + (50\,000\,€ \times 0,7\%) = 2\,500\,€ + 350\,€ = 2\,850\,€$
- Décote applicable =  $17\,500\,€ - (1,35\,\text{million}\,€ \times 1,25\%) = 625\,€$
- Montant IFI =  $2\,850\,€ - 625\,€ = 2\,225\,€$

Ainsi, grâce à cette décote l'imposition à l'IFI sera de 2 225 € au lieu des 2 850 € exigibles avant ce retraitement.

## Qu'est-ce que le plafonnement en matière d'IFI ?

Le plafonnement est un second mécanisme permettant de réduire le montant de l'IFI. Il a été mis en place afin d'éviter que cet impôt ne représente une charge trop importante pour des foyers percevant des revenus modestes en comparaison du patrimoine immobilier détenu.

Il consiste à évaluer si le montant cumulé des impôts dus au titre d'une même année (impôt sur le revenu, dont prélèvements sociaux et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, ainsi que l'impôt sur la fortune immobilière) ne dépasse pas 75% des revenus perçus l'année précédente.

Dans l'hypothèse où un dépassement serait constaté, la différence viendra en déduction du montant d'IFI à payer.

## Des réductions d'impôt s'appliquent-elles en matière d'IFI ?

Le montant exigible de l'IFI peut être réduit lorsque des dons ont été réalisés par le foyer fiscal au profit d'organismes reconnus d'intérêt général. Dans cette hypothèse la réduction est égale à 75% du montant des dons réalisés, dans la limite de 50 000 €.

Pour rappel une réduction d'impôt est une réduction appliquée sur le montant de votre imposition suite à certaines dépenses valorisées (Ex : la réduction d'impôt pour des dons à des organismes d'intérêt général). Elle va s'appliquer sur le montant total de votre impôt jusqu'à épuisement (sans possibilité d'être remboursé si elle le dépasse).

## L'imposition des plus-values immobilières

Il y a "plus-value" lorsque le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition, générant ainsi un gain pour le vendeur. Lors de la revente d'un bien immobilier par un particulier, la plus-value constatée fait l'objet d'une taxation. Le gain ainsi réalisé est donc soumis au régime des plus-values des particuliers.

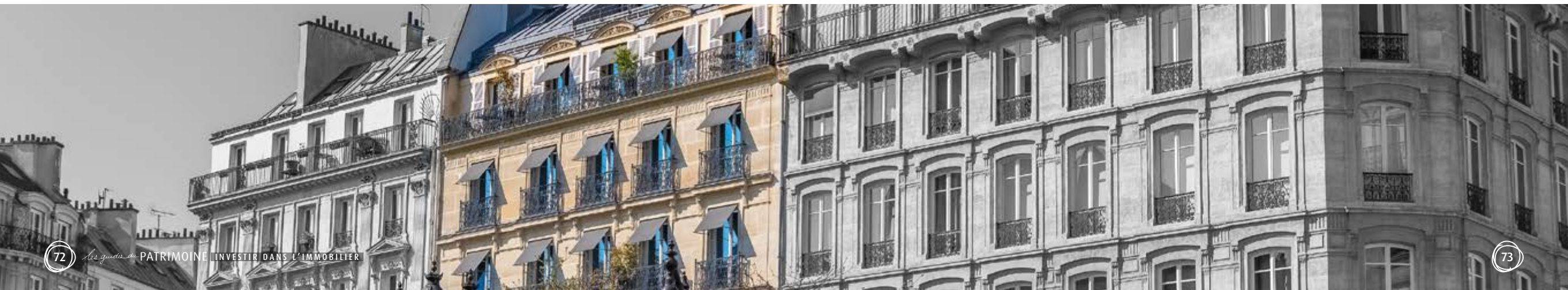
## Quelles sont les opérations concernées ?

Ce sont celles qui réalisent un transfert de propriété moyennant une contrepartie, le plus souvent le paiement d'un prix de vente. Il peut être question de la vente du bien, de l'apport en société de ce bien, ou encore d'un échange.

Sont concernés :

- Les biens bâtis (par exemple une maison individuelle ou un appartement),
- ou non-bâtis (comme un terrain ou une construction en cours),
- Les droits réels immobiliers, tel que l'usufruit ou la nue-propriété\* d'un bien immobilier,
- ou encore le transfert de propriété de titres de sociétés à prépondérance immobilière (ex : une SCI).

\* (cf. L'acquisition en nue-propriété avec un bailleur social p.83)



Les opérations soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers sont celles réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu (notamment des sociétés civiles ou SARL de familles, *(cf. Vous souhaitez investir à des personnes de confiance p.111)*). Les biens immobiliers concernés sont ceux situés en France et à l'étranger détenus pas des résidents fiscaux français (en l'absence de convention internationale contraire).

Certaines opérations sont exclues de ce régime :

- Les donations ou successions.
- L'inscription d'un bien immobilier à l'actif d'une entreprise individuelle.
- Pour une société, la réunion de l'ensemble des parts sociales entre les mains d'une seule personne.

#### À NOTER



**En cas de donation ou succession le transfert de propriété s'effectue sans contrepartie. La plus-value est dite "purgée", si bien qu'en cas de revente du bien concerné, le prix d'acquisition à prendre en compte correspondra à la valeur du bien au jour de la donation ou du décès (augmenté des frais de donation ou succession).**

## Quelles sont les opérations exonérées ?

- La vente de la résidence principale, ou première cession d'un logement autre que la résidence principale en vue de l'acquisition d'une résidence principale (sous réserve du respect des conditions),
- Les cessions réalisées pour un montant inférieur à 15 000 €,
- Les cessions de biens immobiliers après une détention de longue durée (pour une exonération totale compter vingt-deux ans pour l'impôt sur le revenu et trente ans pour les prélèvements sociaux, *(cf. Comment s'applique l'abattement pour durée de détention ? p.78)*).

D'autres exonérations particulières sont prévues, sous réserve du respect des conditions, en raison de :

- la situation ou qualité du cédant (personne résidant dans un établissement d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés, personnes titulaires d'une pension de vieillesse ou carte d'invalidité ou encore disposant de revenus faibles),
- la qualité du cessionnaire (notamment lorsque cet acquéreur est un organisme en charge du logement social ou s'engageant à la construction de logements sociaux),
- la nature de l'opération réalisée (à l'occasion d'une expropriation ou d'un remembrement, pour certains partages, ou encore lors de la cession d'un droit de surélévation),
- ou enfin la nature du bien cédé (lorsque le bien immobilier est soumis à un risque naturel majeur, ou bien en cas de cession d'un bien situé dans une commune visée par une opération de revitalisation du territoire (ORT)).

## Comment se calcule la plus-value immobilière des particuliers ?

Afin de déterminer le montant de la plus-value imposable, il convient de faire la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien immobilier. Un abattement est ensuite applicable au résultat obtenu, selon la durée de détention du bien concerné.

- Le **prix de cession** est constitué, plus précisément, du prix prévu dans l'acte, augmenté des charges et indemnités éventuellement stipulées au profit du cédant et diminué des frais effectivement supportés par le cédant. Ces frais peuvent par exemple être ceux versés à un intermédiaire ou un mandataire, ou ceux liés aux certificats et diagnostics obligatoires lors de la mise en vente du bien immobilier.
- Le **prix d'acquisition** est déterminé en ajoutant au prix effectivement payé par le cédant (lorsqu'il a acheté le bien) certains frais et dépenses limitativement énumérés par la loi. Ce montant peut comprendre des dépenses telles que les frais d'acquisition hors emprunt, les travaux ou encore les éventuelles charges et indemnités.

### À NOTER



- Les frais d'acquisition sont déterminés selon un prix réel justifié par écrit ou, à l'inverse, selon un forfait applicable sans justification (7,5%).
- Le montant des travaux payés sur le bien depuis l'origine peut être compris dans le prix d'acquisition, à condition que les travaux n'aient pas été déductibles de l'impôt sur le revenu. Il reste cependant possible d'opter pour un abattement de 15% si le bien est détenu depuis au moins 5 ans.

### Exemple de calcul

Un investisseur décide de revendre son bien après 12 ans de détention. Le bien a été acheté 160 000 €, moyennant 4 800 € de frais de notaire, et se revend 230 000 €. Pour revendre le bien il a dépensé 2 500 € en diagnostics obligatoires.

Calcul de la plus-value brute

= prix de cession - prix d'acquisition

= (230 000 - 2 500) - (160 000 + 160 000 \* (7,5% + 15%))

= 31 500 €

La plus-value brute réalisée est donc de 31 500 € avant prise en compte de la durée de détention.



## Comment s'applique l'abattement pour durée de détention ?

L'abattement applicable ensuite prend la forme d'un pourcentage venant minorer le montant de la plus-value imposable, afin d'inciter les contribuables à conserver plus longtemps leurs biens avant la revente. Il se calcule différemment pour la partie correspondant à l'impôt sur le revenu et celle concernant les prélèvements sociaux :

Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention

DURÉE DE DÉTENTION	POUR L'IMPÔT SUR LE REVENU	POUR LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
À la 22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année		Exonération

Une fois cet abattement appliqué, le montant obtenu est soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19%, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

## Exemple de calcul

En reprenant le même exemple, il convient d'appliquer l'abattement pour durée de détention afin d'obtenir le montant de la plus-value imposable.

Calcul de l'abattement applicable

IR	PS
= 6% * 7	= 1,65 * 7
= 42%	= 11,55%

Calcul de la plus-value imposable

IR	PS
= 31 500 - 31 500 * 42%	= 31 500 - 31 500 * 11,55%
= 18 270 €	= 27 862 €

Calcul de l'imposition effectivement due

IR	PS
= 18 270 * 19%	= 27 862 * 17,2%
= 3 471 €	= 4 792 €

L'imposition de la plus-value réalisée s'élèvera donc à 3 471 € au titre de l'impôt sur le revenu et 4 792 € au titre des prélèvements sociaux.

### FOCUS

#### Surtaxe progressive sur les plus-values immobilières

Lorsque la plus-value réalisée par le cédant est d'un montant supérieur à 50 000€, après application de l'abattement pour durée de détention, une surtaxe est prévue. Celle-ci porte sur les cessions immobilières à l'exception de certaines, notamment les terrains à bâtir.

Cette surtaxe se calcule grâce à un barème progressif dédié\* allant de 1% à 6% de la plus-value réalisée.

\*Vous pouvez retrouver ce barème à l'adresse suivante : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8597-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-TPVIE-20-20180824>

### À NOTER

Si la vente est effectuée par un couple marié, des partenaires de pacs, ou encore des concubins notoires, le seuil de 50 000€ s'apprécie individuellement au regard de la quote-part de plus-value réalisée par chacun.



# 3

*Vous souhaitez*

**INVESTIR**

**« DANS LA PIERRE »**

**EN BÉNÉFICIAINT**

**D'UNE GESTION**

**LOCATIVE DÉLÉGUÉE**

*P*our un particulier, l'investissement sur le marché immobilier peut se faire de manière plus large que l'acquisition classique d'un bien immobilier avec une mise en location en direct (cf. *Vous souhaitez acquérir un bien et en assurer directement la gestion p.22*).

Il est possible d'investir dans l'immobilier sous d'autres formes :

- Acheter la nue-propiété d'un bien (cf. *L'acquisition en nue-propiété avec un bailleur social p.83*).
- Se tourner vers la "pierre-papier" qui consiste à détenir une part sociale d'une entité elle-même détentrice et gestionnaire d'un parc immobilier (cf. *L'acquisition de Sociétés de Placement Immobilier p.90, d'Organismes de Placement Collectif dans l'Immobilier p.98, Investir dans une Société d'Investissement en Immobilier Cotée p.104*).

Ces formes permettent ainsi d'investir des sommes moins importantes et de s'alléger des contraintes liées à la gestion locative.



# A L'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC UN BAILLEUR SOCIAL (Offre disponible à la MAC)

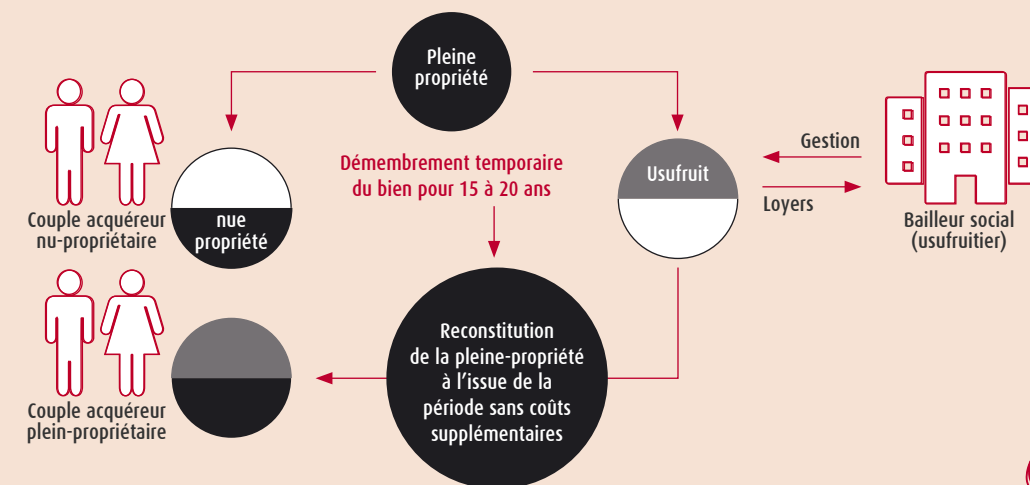
## Qu'est-ce que c'est ?

L'acquisition en nue-propiété est une solution permettant d'acquérir un bien immobilier à prix réduit. Reposant essentiellement sur le mécanisme du démembrement de propriété (cf. *Focus : Explication du mécanisme de démembrement de propriété p.84*), cette solution permet d'acquérir la seule nue-propiété d'un bien immobilier, tandis que l'usufruit revient à une personne morale. Cette personne morale est bien souvent un bailleur social qui fait alors l'acquisition de l'usufruit pour une période déterminée pouvant aller de 15 à 20 ans selon le programme commercial.

Durant toute cette période, ce bailleur va s'occuper de la gestion du bien et percevoir en contrepartie les loyers s'y afférents. Le nu-propiétaire ne pourra donc pas l'utiliser ni en percevoir les revenus.

À l'issue de la période déterminée, le démembrement va prendre fin et le nu-propiétaire va pouvoir récupérer la pleine propriété du bien sans coûts supplémentaires d'acquisition. Il aura alors le choix entre le mettre en location (cf. *Vous souhaitez acquérir un bien et en assurer directement la gestion p.22*), le revendre et/ou préparer sa transmission.

## Le mécanisme de l'acquisition en nue-propiété





### Explication du mécanisme du démembrement de propriété

En droit français, le droit de propriété est composé de 3 attributs différents à savoir :

- L'usus, ou le droit d'user du bien.
- Le fructus, ou le droit d'en percevoir les revenus.
- L'abusus, ou le droit d'en disposer (ex : le vendre, le donner, le modifier ou ne rien en faire).

Il est possible de réaliser un démembrement de ce droit de propriété de telle sorte qu'une répartition entre ces trois attributs va s'opérer. Ainsi, on va distinguer d'un côté, la nue-propriété dont le titulaire va conserver l'abusus (le droit de disposer du bien), de l'autre l'usufruit dont le titulaire va conserver l'usus (ou le droit d'user du bien) et le fructus (le droit d'en percevoir les revenus). L'usufruit reste toutefois un droit temporaire pouvant durer soit jusqu'au décès de son titulaire, soit jusqu'à l'écoulement d'une période déterminée. Ainsi, à l'échéance de la période déterminée ou au décès de l'usufruitier, ce droit va revenir au nu-propriétaire qui deviendra plein-propriétaire.

## Quels sont les intérêts de cette solution ?

L'acquisition en nue-propriété présente plusieurs intérêts :

### → Une acquisition à prix réduit

L'acquéreur va profiter d'une réduction du prix sur le bien, appelée une décote, qui sera bien souvent de l'ordre de 30 à 40 % de la valeur du bien en pleine propriété. Cette décote correspond en général au montant cumulé des loyers que vous auriez pu percevoir si vous aviez détenu le bien en pleine propriété pendant la période déterminée.

### → Une délégation de la gestion

L'acquéreur n'a pas à s'occuper de tous les aspects liés à la gestion pendant ladite période puisque que c'est l'organisme en tant qu'usufruitier du bien qui aura ces éléments à sa charge. C'est donc lui qui s'occupera de la recherche et de la sélection des locataires, de l'entretien des immeubles, des relations avec les prestataires externes, voire plus largement de toutes les formalités liées à la gestion.

### → Une contribution aux charges réduite

La contribution de l'acquéreur aux charges s'en retrouvent amoindrie voire nulle selon les cas. En principe, le nu-propriétaire reste redevable de ce qui correspond aux « grosses réparations » (ex : travaux liés à la toiture, ravalement de façade, remise en état du système électrique, réaménagement des caves etc...). L'usufruitier conservera donc la charge de tout ce qui n'est pas considéré comme des "grosses réparations" (impôts, travaux d'aménagement, factures etc...). Selon le programme commercial, le contrat peut même prévoir : la prise en charge par l'usufruitier de l'intégralité des charges liées à l'immeuble pendant la durée du démembrement, ou encore la remise en état complète du bien avant sa restitution à l'issue du démembrement. Il est donc recommandé d'être attentif à ces éléments à la lecture du contrat.

### → Un avantage en termes d'imposition durant la durée du démembrement

Pendant la durée du démembrement, l'acquéreur profite d'un avantage fiscal certain puisqu'il est exonéré d'impôt sur le revenu (aucun loyer n'étant perçu) et de prélèvements sociaux également. Il n'est également pas soumis à l'IFI (cf. *L'Impôt sur la Fortune Immobilière p.67*). Enfin, durant la période déterminée, les taxes locales sont à la charge du bailleur social usufruitier.



## A qui s'adresse cette solution ?


L'acquisition en nue-propiété concerne principalement les investisseurs ayant une vision long terme. En effet, l'investissement nécessite d'être en capacité de mobiliser au comptant ou par le biais d'un crédit la somme correspondant au prix d'acquisition de la nue-propiété du bien tout en sachant que celui-ci ne vous générera aucun revenu durant toute la durée du démembrement.

L'acquisition doit donc se faire pour un projet long terme qui peut être la préparation de la retraite ou la constitution d'un patrimoine immobilier en vue d'une transmission ultérieure.

La revente du bien reste possible à tout moment de l'opération ( que ce soit pendant la durée du démembrement qu'à l'issue de celui-ci). Il peut toutefois être plus contraignant de ne revendre que la seule nue-propiété d'un bien immobilier. Selon le programme commercial, le prestataire peut donc vous proposer de vous accompagner dans cette revente. Il s'agit d'un élément à vérifier avant de s'engager.

Dans tous les cas, votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition pour vous permettre d'évaluer l'intérêt de cette solution au regard de votre situation personnelle.

## Le profil type

- 
- Objectif recherché : Constitution ou diversification d'un capital, préparation de la retraite ou anticipation de la transmission.
  - Investisseur long terme (+ de 10 ans).
  - Taux moyen d'impôt sur le Revenu (IR) élevé (41% voire 45%) et/ou soumis à l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).
  - Perçoit des revenus fonciers par ailleurs.

## Quel est l'impact fiscal ?

En cours de démembrement, l'impact fiscal est relativement nul puisque le bien ne génère pas de revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu. Concernant l'IFI, le nu-propiétaire n'y sera pas soumis puisque durant la période de démembrement le bien est considéré dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

### BON À SAVOIR



En cas de recours au crédit, il est possible en tant que nu-propiétaire de déduire les intérêts d'emprunt de vos autres revenus fonciers perçus par ailleurs, selon les modalités correspondantes (cf. *Le régime réel p.32*). A l'inverse, ce crédit ne sera pas déductible à l'IFI, le bien auquel il se rapporte n'étant pas compris dans le patrimoine du nu-propiétaire.

A l'issue du démembrement, le bien détenu sera alors source de revenu taxable à l'IR s'il est remis en location (cf. *Vous souhaitez acquérir un bien et en assurer directement la gestion p.22*). Concernant l'IFI, l'usufruit ayant pris fin, le bien sera à nouveau compris dans le patrimoine de l'acquéreur pour sa valeur en pleine propriété.

### À NOTER



En cas de revente du bien à l'issue du démembrement, le dispositif va présenter un certain avantage au moment de déterminer une éventuelle plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (cf. *Comment se calcule la plus-value immobilière des particuliers ? p.76*) :

- En effet, le calcul du prix d'acquisition du bien se basera sur la valeur de la pleine propriété au jour de l'acquisition de la nue-propiété (et non pas uniquement celle de la nue-propiété). Ainsi, l'avantage obtenu sur le prix grâce au système du démembrement (la décote) n'impactera pas la détermination de la plus-value.
- Par ailleurs, la détermination de l'abattement pour durée de détention reposera également sur la durée s'étant écoulée depuis le jour de l'acquisition en nue-propiété.

## Exemple de calcul

Mme DUPONT, 45 ans, fait l'acquisition d'un bien valorisé à 350 000 € en 2021. Elle se tourne vers l'acquisition en nue-propriété, et débourse donc au comptant 60 % de la valeur du bien (l'usufruit ayant été évalué à hauteur de 40 % de la valeur du bien dans son cas), soit 210 000 €. En 2036, à l'issue du démembrement, Mme DUPONT décide de revendre son bien estimé à 500 000 €. Ainsi, pour le calcul de la plus-value taxable, le prix d'acquisition sera bien de 350 000 € (et non 210 000 €). Soit une plus-value taxable de 150 000 €<sup>1</sup> (et non 290 000 €<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la durée de détention étant bien de 15 ans, Mme DUPONT profitera sur le montant de la plus-value d'un abattement de 90 000 €<sup>3</sup> pour l'impôt sur le revenu (et la surtaxe), et de 24 750 €<sup>4</sup> pour les prélèvements sociaux.

1.  $500\,000\text{ €} - 350\,000\text{ €} = 150\,000\text{ €}$
2.  $500\,000\text{ €} - 210\,000\text{ €} = 290\,000\text{ €}$
3. Pour 15 ans de détention le pourcentage d'abattement est de 60 % (6% x 10), soit  $150\,000\text{ €} \times 60\% = 90\,000\text{ €}$  d'abattement.
4. Pour 15 ans de détention, le pourcentage est de 16,5 % (1,65% x 10), soit  $150\,000\text{ €} \times 16,5\% = 24\,750\text{ €}$  d'abattement.

## Le comparatif



- ➊ Acquisition d'un bien immobilier à prix réduit compte tenu de la décote
- ➋ Pas ou peu de contraintes liées à la gestion du bien en cours de démembrement (à la charge de l'usufruitier)
- ➌ Pas de charges d'entretien (supportées par l'usufruitier)
- ➍ Pas de charges liées aux grosses réparations en tant que nu-propiétaire selon le programme commercial choisi
- ➎ Pas d'impôt sur le revenu (ni de prélèvements sociaux) durant le démembrement (pas de revenus perçus)
- ➏ En cas de recours au crédit, possibilité d'imputer les intérêts sur ses autres revenus fonciers éventuellement perçus par ailleurs.



- ➐ Le nu-propiétaire ne dispose pas immédiatement de la jouissance du bien et n'en perçoit pas les revenus
- ➑ Placement à long terme (15 voire 20 ans)
- ➒ Si non prévu dans le programme commercial choisi, le nu-propiétaire reste redevable des charges pour les grosses réparations
- ➓ Difficulté à revendre la nue-propiété seule (sauf si aide du prestataire)
- ➔ Pour les revenus fonciers, si le bien n'est pas loué : le nu-propiétaire ne pourra déduire aucune charge foncière.

# B L'ACQUISITION DE PARTS DE SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

(Offre disponible à la MACSF (hors SCPI fiscale))

## Qu'est-ce que c'est ?

Les SCPI sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation ou d'entreprise. Elles collectent des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue d'acquérir un patrimoine immobilier locatif qui sera géré par une société de gestion.

### BON À SAVOIR

#### La différence entre les SCPI d'entreprise et les SCPI d'habitation

On peut distinguer sur le marché deux catégories de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) :

- Les SCPI d'entreprise, qui détiennent un patrimoine composé principalement ou exclusivement d'immeubles à usage commercial (bureaux, centres commerciaux, entrepôts, boutiques, etc.). Leur objectif est de permettre aux investisseurs d'obtenir un rendement compte tenu de leur positionnement. Elles représentent la plupart des SCPI présentes sur le marché.
- Les SCPI d'habitation, qui détiennent un patrimoine composé principalement ou exclusivement d'immeubles à usage d'habitation. Au sein de cette catégorie, les objectifs peuvent être différents : certaines SCPI d'habitation, dites "fiscales", se concentrent sur la location dans le cadre de dispositifs fiscaux (cf. *Vous souhaitez réaliser un investissement immobilier tout en optimisant votre fiscalité p.48*) afin de faire profiter leurs investisseurs des avantages fiscaux correspondants ; d'autres se concentrent sur l'acquisition de biens immobiliers à fort potentiel afin de permettre aux investisseurs de réaliser des plus-values.

## Quel sont les intérêts de cette solution ?

### → Une perspective de revenus réguliers

En investissant dans des parts de SCPI en direct, l'acquéreur devient associé de cette dernière. A ce titre, il a alors droit :

- Aux revenus éventuellement distribués par la SCPI en fonction de ses performances annuelles. Ces revenus sont composés à la fois des loyers nets de charges et de frais de gestion que la société perçoit sur son parc immobilier, et éventuellement pour partie des produits financiers perçus par la société pour les investissements qu'elle pratiquerait elle-même. La fréquence se veut régulière en principe mais peut varier d'une SCPI à une autre.
- D'être consulté, informé sur toutes les décisions stratégiques de la société et d'y prendre part.

### À NOTER

L'investissement dans des parts de SCPI peut également se faire par le biais d'un contrat d'assurance vie en tant qu'unité de compte. Les revenus éventuellement générés seront alors versés au sein de votre contrat.

### → Une diversification sur le marché immobilier

L'investissement en SCPI permet également d'accéder de manière indirecte à des segments du marché immobilier qui sont assez peu accessibles en principe pour un particulier. Cela concerne notamment les marchés de l'immobilier de bureaux, des commerces ou de l'hôtellerie.

### → Un investissement accessible financièrement

L'investissement en SCPI ne portant que sur une ou plusieurs parts d'une société elle-même investie en immobilier, il n'est pas nécessaire de mobiliser un capital aussi important qu'en cas d'acquisition d'un bien immobilier en direct. Le coût d'entrée sur le marché est moindre.

## ➔ Une délégation de la gestion

L'investissement en SCPI est un moyen de ne pas avoir à s'occuper des aspects liés à la gestion immobilière. En effet, l'épargne collectée par la SCPI est confiée aux mains d'une société de gestion qui sera, comme son nom l'indique, en charge d'en assurer la gestion. La société de gestion aura ainsi pour attribution de sélectionner les immeubles et orchestrer la revente, gérer et réaliser les travaux éventuellement nécessaires, rechercher et sélectionner les locataires, rédiger tous les baux, percevoir les loyers et également gérer tous les aspects liés à une éventuelle vacance locative ou des impayés. Tous ces aspects sont donc autant de points dont l'investisseur n'a pas à s'occuper.



## Quels éléments avoir en tête avant d'investir ?

Quelques éléments sont à prendre en considération avant d'opter pour cet investissement :

- L'investissement en SCPI est un placement à long terme, avec un horizon de placement recommandé de 8 ans au minimum afin d'amortir notamment les frais liés à l'acquisition.

### BON À SAVOIR



#### Puis je me retirer de la SCPI et/ou revendre ma part ?

Vous avez parfaitement le droit de revendre vos parts de SCPI et ce à tout moment. En général, la SCPI fait droit aux demandes de retrait des acquéreurs souhaitant se retirer dès lors qu'elle connaît un flux suffisant d'acquéreurs futurs en contrepartie. On dit alors qu'elle remet les parts sur le marché primaire. Toutefois, il peut arriver que le nombre de retraits soit plus important que le nombre de souscriptions, auquel cas il faudra trouver un acquéreur de gré à gré pour racheter vos parts, on parle alors de marché secondaire. La SCPI peut intervenir à ce moment en tant qu'intermédiaire entre vous et des acheteurs éventuels.

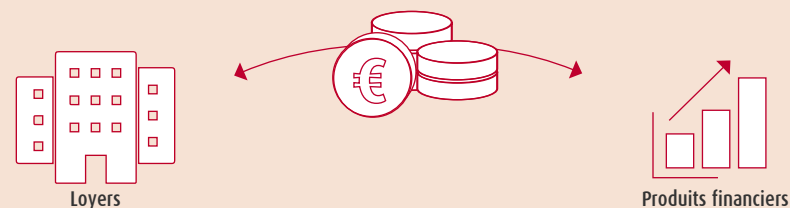
Côté fiscalité, en cas de revente des parts, c'est le régime des plus-values immobilières qui va s'appliquer (cf. *L'imposition des plus-values immobilières p.73*).

- L'investissement en SCPI n'est pas un placement sans risques. Si la détention longue à tendance à diminuer le risque lié à ce type placement, il existe toute une série d'aléas pouvant impacter les performances de la SCPI (cf. *Quels sont les risques liés à la SCPI ? p.94*). C'est pourquoi il est important de s'y sensibiliser, et d'être accompagné dans ce type d'investissement.
- Le régime fiscal des SCPI (cf. *Comment sont imposés les revenus ? p.95*) peut aussi être un élément important dont il faut tenir compte puisqu'il dépend essentiellement de votre taux marginal d'imposition à l'impôt sur le revenu. Plus celui-ci est élevé de base (de parts vos revenus et vos autres investissements éventuels), plus l'imposition de vos revenus liés à la SCPI sera importante. C'est pourquoi la SCPI est souvent mise en avant en tant que solution de complément de revenu à la retraite où le taux marginal d'imposition est généralement plus faible qu'en période d'activité.

Votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition, afin d'évaluer avec vous l'intérêt de cette situation au regard de votre situation personnelle et de votre profil épargnant.

**FOCUS****Quels sont les risques liés à la SCPI ?**

- **Un risque de perte en capital** : comme dans le cadre d'un investissement immobilier classique, le capital investi dans votre part de SCPI ainsi que les rendements éventuels ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du contexte global sur le marché immobilier, et également des performances de la société de gestion.
- **Un risque lié au marché immobilier et/ou à la gestion immobilière** : tout comme un particulier pourrait le connaître en direct, la SCPI reste exposée aux risques d'un changement sur le marché immobilier, et également aux risques liés à la gestion immobilière comme des impayés ou une difficulté pour trouver des locataires. Sa taille lui permet en principe de diluer ces risques sans les faire disparaître pour autant. Ces derniers peuvent alors avoir un impact sur ses performances.
- **Un risque de "liquidité"** : La SCPI n'est pas une société cotée sur les marchés financiers. Ainsi, à la différence des actions ou obligations présentes sur ces marchés et facilement cessibles, la cession des parts de SCPI suit un mode de fonctionnement particulier aussi bien sur le marché primaire que sur le marché secondaire. Elle peut donc prendre un peu de temps en fonction de la demande.

**Comment sont imposés les revenus ?**

Ils sont soumis aux revenus fonciers (cf. *Comment sont imposés les revenus de la location nue ? p.30*) ainsi qu'aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

Une particularité toutefois, vous ne pourrez opter pour le régime du micro-foncier qu'à deux conditions cumulatives :

- De percevoir d'autres revenus fonciers issus d'un bien immobilier loué nu en plus des revenus fonciers issus de vos parts de SCPI,
- Et que le montant total des revenus fonciers perçus ne dépasse pas 15 000 €.

Dans le cas contraire, c'est le régime réel qui s'appliquera.

Ils sont généralement issus des placements de trésorerie de la SCPI.

Le régime applicable sera alors celui du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), soit de 30% décomposés de la façon suivante :

- 12,8% de prélèvement forfaitaire non libératoire
- 17,2% de prélèvements sociaux.

Une option globale au barème à l'impôt sur le revenu reste possible.

**BON À SAVOIR**

Bien souvent, la société de gestion vous met à disposition des documents d'aide pour déclarer correctement à l'administration fiscale les revenus perçus pour l'année concernée.

**À NOTER**

En cas de détention de vos parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance vie, c'est la fiscalité de l'assurance vie qui va s'appliquer sur les revenus perçus.



## FOCUS



### Mes parts de SCPI sont-elles soumises à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ?

Les parts de SCPI rentrent bien dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), toutefois elles n'y rentrent qu'à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. Autrement dit, les actifs non immobiliers détenus par la SCPI ne rentrent pas dans l'assiette de l'IFI. Un recouplement est à faire par la société de gestion avant que celle-ci soit en mesure de vous communiquer la valeur réelle à indiquer dans votre déclaration pour la détermination de l'IFI.

## Le profil type

- Objectif recherché : Complément de revenu, préparation de la retraite
- Investisseur long terme (+ de 8 ans)
- Taux moyen d'Impôt sur le Revenu (IR) faible et/ou non soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

## Le comparatif



- Investissement accessible financièrement
- Perspective de loyers réguliers
- Diversification du patrimoine immobilier (immobiliers de bureaux)
- Gestion déléguée à la SCPI
- Risque de vacance locative diminué en raison de la mutualisation des biens
- Les parts sont plus liquides que l'immobilier en direct et la cession comme l'acquisition peuvent se faire sans l'intervention d'un notaire
- Application des abattements pour durée de détention pour l'impôt sur la plus-value immobilière



- Fiscalité des loyers soumis aux revenus fonciers
- Placement à long terme (8 ans minimum)
- Frais élevés (frais de souscription et de gestion)
- Pas de garantie de capital ou de rendement
- Risques liés au marché immobilier
- Risque de liquidité des parts en cas de chute des marchés immobiliers
- Bien soumis à l'IFI dans les conditions de droit commun

# C L'ACQUISITION DE PARTS D'ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF DANS L'IMMOBILIER (OPCI)

## Qu'est-ce que c'est ?

Les OPCO sont des fonds d'investissement collectif ayant pour objet l'investissement dans l'immobilier locatif et toutes les opérations se rattachant à la location et à terme à la revente des actifs immobiliers. Ils collectent donc des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue de les placer dans l'immobilier locatif, et plus généralement sur des investissements à caractère immobilier.

On distingue deux formes d'OPCO :

- Les fonds de placement immobilier (FPI) permettant à l'investisseur d'obtenir des parts en contrepartie de son investissement sans pour autant avoir le statut d'actionnaire. Ils sont gérés par une société de gestion.
- Les SPPICAV qui sont des sociétés permettant à l'investisseur d'obtenir des actions en contrepartie de son investissement et d'avoir ainsi le statut d'actionnaire.

A la différence des SCPI (cf. *L'acquisition de parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier p.90*), les OPCO sont libres d'investir plus largement sur les marchés financiers. Leur patrimoine se compose donc aussi bien d'actifs immobiliers (immeubles, parts ou actions de sociétés immobilières etc.) que d'actifs financiers (actions, obligations etc.).

## Quels sont les intérêts de cette solution ?

### → Une perspective de rendement

Les parts d'OPCO peuvent au choix de l'investisseur être détenues soit sur un compte titre, soit sur un contrat d'assurance vie en unité de comptes. Elles sont ainsi susceptibles de générer un rendement issu à la fois des investissements immobiliers et des investissements financiers réalisés par la société de gestion. Ce dernier n'est toutefois pas garanti. La société de gestion reste libre dans sa gestion, toutefois en tant qu'actionnaire (en SPPICAV) vous détenez la possibilité de vous exprimer sur cette gestion lors des assemblées générales.

### → Une diversification de son patrimoine

L'investissement en OPCO est un moyen de diversifier son patrimoine. Il permet d'accéder à des segments du marché immobilier assez peu accessible pour les particuliers, comme par exemple l'immobilier d'entreprise, et également d'investir pour partie sur les marchés financiers.

### → Un investissement accessible financièrement

Autre intérêt de l'investissement en OPCO, il s'agit d'un investissement abordable, ne nécessitant pas d'immobiliser un montant de capital important. En effet, il est possible d'accéder aux actifs immobiliers et financiers proposés par l'OPCO avec un montant d'investissement assez modeste.

### → Un investissement liquide

À la différence des SCPI, l'investissement en OPCO s'avère assez liquide. Autrement dit, compte tenu des investissements opérés par l'OPCO, il est assez facile de se retirer et/ou revendre ses parts. Ainsi, vous avez la possibilité de vous retirer à tout moment. Si vos parts sont logées au sein d'un contrat d'assurance vie, c'est l'assureur qui fera alors droit à votre demande, dans les conditions prévues au contrat.

### → Une délégation de la gestion

L'OPCO présente l'intérêt pour l'investisseur de ne pas avoir à s'occuper des aspects liés à la gestion immobilière. C'est en effet la société de gestion qui va s'occuper de sélectionner les immeubles et orchestrer la revente, gérer et réaliser les travaux éventuellement nécessaires, rechercher et sélectionner les locataires, rédiger tous les baux, percevoir les loyers et également gérer tous les aspects liés à une éventuelle vacance locative ou des impayés. C'est aussi la société de gestion qui va sélectionner les valeurs financières dans lesquelles investir en parallèle sur les marchés financiers.

## Quels éléments avoir en tête avant d'investir ?

Quelques éléments sont à prendre en considération avant d'opter pour cet investissement :

- Malgré sa liquidité, l'investissement en OPCI reste un placement à long terme, avec un horizon de placement recommandé de l'ordre de 8 à 10 ans afin d'amortir notamment les frais liés à l'acquisition et également les risques liés à la volatilité qui peut être importante sur un OPCI (plus que sur une SCPI). En effet, en cas de hausse des marchés, la valeur de la part d'OPCI peut augmenter significativement, et inversement en cas de baisse. Or, la détention à long terme permet d'être moins sensible à ces fluctuations.
- L'investissement en OPCI n'est pas un placement sans risques. Si la détention longue à tendance à atténuer le risque lié à ce type de placement, il existe toute une série d'aléas pouvant impacter les performances de l'OPCI. Ce risque est renforcé par le fait qu'aux risques liés aux marchés immobiliers s'ajoutent les risques liés aux marchés financiers. Ainsi ni le capital, ni le rendement ne sont garantis. C'est pourquoi il est important de s'y sensibiliser, et d'être accompagné dans ce type d'investissement.

Votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition, afin d'évaluer avec vous l'intérêt de cette situation au regard de votre situation personnelle et de votre profil épargnant.

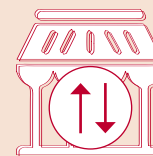
### FOCUS



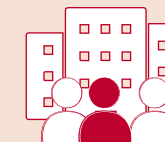
#### Quels sont les risques liés à l'OPCI ?

- **Un risque de perte en capital** : comme dans le cadre d'un investissement immobilier classique, le capital investi dans votre part d'OPCI ainsi que les rendements éventuels ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du contexte global sur le marché immobilier et les marchés financiers, et également des performances de la société de gestion.
- **Un risque lié au marché immobilier et/ou à la gestion immobilière** : tout comme un particulier pourrait le connaître en direct, l'OPCI reste exposé aux risques d'un changement sur le marché immobilier, et également aux risques liés à la gestion immobilière comme des impayés ou une difficulté pour trouver des locataires. Sa taille lui permet en principe de diluer ces risques sans les faire disparaître pour autant. Ces derniers peuvent alors avoir un impact sur ses performances.
- **Un risque lié aux marchés financiers** : l'OPCI a pour particularité d'investir plus largement sur les marchés financiers. Il s'expose donc aux risques propres liés aux actifs financiers détenus. Ces risques peuvent alors avoir des impacts sur les performances pour l'actionnaire.

## Comment sont imposés les revenus ?



FPI



SPPICAV

La fiscalité se décompose selon le type d'opération et la nature des revenus :

- Revenus des actifs immobiliers : Revenus fonciers (cf. *Comment sont imposés les revenus de la location nue ? p.30*).
- Plus-values de cessions d'immeubles : Plus-values immobilières des particuliers (cf. *L'imposition des plus-values immobilières p.73*).
- Cessions de titres : Plus-values immobilières des particuliers (cf. *L'imposition des plus-values immobilières p.73*).
- Revenus financiers : PFU (cf. *SCPI - Comment sont imposés les revenus ? p.95*).

Les revenus distribués par la société aux actionnaires sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) à hauteur de 30% décomposés de la façon suivante :

- 12,8% de prélèvement non libératoire
- 17,2% de prélèvements sociaux.

Une option globale au barème à l'impôt sur le revenu reste possible.

### BON À SAVOIR



Bien souvent, la société de gestion vous met à disposition des documents d'aide pour déclarer correctement à l'administration fiscale les revenus perçus pour l'année concernée.

### À NOTER



En cas de détention de vos parts d'OPCI au sein d'un contrat d'assurance vie, c'est la fiscalité de l'assurance vie qui va s'appliquer sur les revenus perçus.

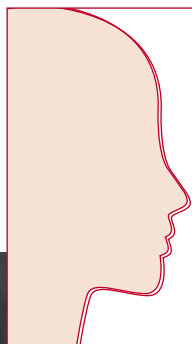
## FOCUS



### Mes parts d'OPCI sont-elles soumises à l'IFI ?

Les parts d'OPCI rentrent bien dans l'assiette de l'IFI, toutefois elles n'y rentrent qu'à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par l'OPCI. Autrement dit, les actifs non immobiliers détenus par l'OPCI ne rentrent pas dans l'assiette de l'IFI. Un recoupement est à faire par la société de gestion avant que celle-ci soit en mesure de vous communiquer la valeur réelle à indiquer dans votre déclaration pour la détermination de l'IFI.

### Le profil type



- Objectif recherché :  
Capitalisation, préparation de la retraite
- Investisseur long terme (+ de 8 ans)
- Taux moyen d'Impôt sur le Revenu (IR) faible et/ou non soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- Appétence modérée à élevée pour le risque.

### Le comparatif



- Investissement accessible financièrement.
- Perspective de rendement régulier ou de capitalisation.
- Diversification du patrimoine (immobilier de bureaux et marchés financiers).
- Gestion déléguée à l'OPCI.
- Risque de vacance locative diminué en raison de la mutualisation des biens.
- Risque de liquidité limité.



- Fiscalité plus ou moins lourde selon le type d'OPCI.
- Placement à long terme (8 ans minimum).
- Frais élevés.
- Pas de garantie de capital ou de rendement.
- Risques liés aux marchés immobiliers.
- Risque liés aux marchés financiers.
- Bien soumis à l'IFI dans les conditions de droit commun.

# D INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COTÉE (SIIC) OU "FONCIÈRES COTÉES"

## Qu'est-ce que c'est ?

La Société d'Investissement en Immobilier Cotée est avant tout une société dont l'objet est l'acquisition, la construction, la gestion d'un parc immobilier locatif, ou la détention directe ou non de participations dans des sociétés immobilières. Assez peu limitée dans ses segments d'investissements, son parc immobilier peut donc être composé aussi bien d'immobilier à usage d'habitation, que d'immobilier d'entreprise (bureau, commerce...) ou bien d'immobilier à usage d'exploitation (résidence étudiante, parkings, terrains ...). Comme son nom l'indique, elle présente la particularité d'être cotée en bourse, ses titres peuvent donc s'acheter sur les marchés financiers.

## Quels sont les intérêts de cette solution ?

### → Une perspective de rendement

Les titres de SIIC peuvent être détenus sur un compte-titre et permettent ainsi de profiter à la fois de leur valorisation sur les marchés financiers mais également d'une distribution de revenus par le biais de versement de dividendes. Celle-ci se veut plutôt régulière puisque les SIIC ont l'obligation de reverser à leurs actionnaires une part importante des loyers perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année.

### → Une diversification de son patrimoine

L'investissement dans une SIIC est également un moyen de diversifier son investissement immobilier. Il permet d'accéder à des segments du marché immobilier assez peu accessibles pour les particuliers, comme par exemple l'immobilier de bureau ou de commerce.

### → Un investissement accessible financièrement et liquide

Autre intérêt de l'investissement en SIIC, il s'agit d'un investissement abordable, quelques centaines d'euros suffisent, et surtout liquide compte tenu de la présence de la SIIC sur les marchés financiers.

### → Une délégation de la gestion

Enfin, l'investisseur est déchargé de tous les aspects liés à la gestion immobilière puisque c'est la société de gestion qui s'en charge. C'est donc elle qui va sélectionner les immeubles et orchestrer la revente, gérer et réaliser les travaux éventuellement nécessaires, rechercher et sélectionner les locataires, rédiger tous les baux, percevoir les loyers et également gérer tous les aspects liés à une éventuelle vacance locative ou des impayés. C'est aussi elle qui va sélectionner les valeurs ou entreprises du secteur immobilier dans lesquels investir pour diversifier son patrimoine. En tant qu'actionnaire, vous disposez tout de même d'un droit de regard dans cette gestion, et avez la possibilité de statuer sur certaines décisions lors d'assemblées générales.

## Quels éléments avoir en tête avant d'investir ?

Quelques éléments sont à prendre en considération avant d'opter pour cet investissement :

- Malgré sa liquidité, l'investissement en SIIC reste un placement à moyen/long terme. En effet, compte tenu de sa cotation sur les marchés financiers, cet investissement reste soumis à une forte variation à court terme. Or plus les titres seront détenus longtemps, moins l'investissement sera sensible à ces variations (et plus le rendement sera lié à celui de l'immobilier en lui-même). L'horizon de placement recommandé est donc de l'ordre de 8 à 10 ans.
- L'investissement en SIIC n'est pas un placement sans risques. Il existe ainsi toute une série d'aléas pouvant impacter les performances des titres de la SIIC. Ce risque est renforcé par le fait que les performances des titres de la SIIC sont, outre l'immobilier, liées aux marchés financiers. Ainsi ni le capital, ni le rendement ne sont garantis. C'est pourquoi il est important de s'y sensibiliser, et d'être accompagné dans ce type d'investissement.

## Quels sont les risques liés à la SIIC ?

- **Un risque de perte en capital** : comme dans le cadre d'un investissement immobilier classique, le capital investi dans votre part de SIIC ainsi que les rendements éventuels ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du contexte global sur le marché immobilier et les marchés financiers, et également des performances de la société de gestion.
- **Un risque lié au marché immobilier et/ou à la gestion immobilière** : tout comme un particulier pourrait le connaître en direct, la SIIC reste exposée aux risques d'un changement sur le marché immobilier, et également aux risques liés à la gestion immobilière comme des impayés ou une difficulté pour trouver des locataires. Sa taille lui permet en principe de diluer ces risques sans les faire disparaître pour autant. Ces derniers peuvent alors avoir un impact sur son cours.
- **Un risque lié aux marchés financiers** : La SIIC est une société cotée sur les marchés financiers. Elle s'expose donc directement aux risques propres liés aux marchés financiers et au contexte de marché de manière globale. Ces risques peuvent alors avoir des impacts à la hausse comme à la baisse sur son cours, sur sa valeur et donc sur ses performances pour les investisseurs.

## Comment sont imposés les revenus ?

Les distributions de revenus réalisées par les SIIC sont soumises au PFU à hauteur de 30 % décomposés de la façon suivante :

- 12,8 % d'impôt sur le revenu
- 17,2 % de prélèvements sociaux.

Une option globale au barème à l'impôt sur le revenu reste possible.


### FOCUS



#### Mes titres de SIIC sont-ils soumis à l'IFI ?

Les titres des SIIC entrent par principe dans l'assiette de l'IFI. Toutefois, ils connaissent une spécificité tout de même car si vous justifiez détenir au sein de votre foyer fiscal, directement ou indirectement, moins de 5 % du capital social et des droits de vote dans la SIIC, alors vos titres ne seront pas imposables à l'IFI.

## Le profil type

- 
- Objectif recherché : Investisseur long terme (+ de 8 ans)
  - Taux moyen d'Impôt sur le Revenu (IR) élevé
  - Appétence élevée pour le risque et les marchés financiers

## Le comparatif



- Investissement accessible financièrement.
- Perspective de rendement régulier.
- Diversification du patrimoine.
- Gestion déléguée à la SIIC.
- Risque de vacance locative diminué en raison de la mutualisation des biens.
- Risque de liquidité limité.
- Fiscalité du prélèvement forfaitaire unique sur tous les revenus perçus.
- Exonération d'IFI possible sous conditions.



- Placement à long terme (8 ans minimum).
- Frais élevés.
- Pas de garantie de capital ou de rendement.
- Risques liés au marché immobilier.
- Risque liés aux marchés financiers.

# 4

*Vous souhaitez*

## **INVESTIR AVEC DES PERSONNES DE CONFIANCE**



Un investissement immobilier peut aussi s'envisager dans un cadre collégial. Il peut s'agir d'investir en commun avec des personnes de confiance, ou alors d'anticiper la possibilité que d'autres personnes de confiance se joignent progressivement à votre investissement initial (ex : des descendants dans une perspective de transmission). A cet effet, la structuration en société peut s'imposer comme une solution pour cadrer au mieux ces éventualités. Deux formes sociales ressortent alors pour une détention de biens immobiliers, à savoir :

- La Société civile immobilière
- La SARL de famille

Par ailleurs et dans le but de protéger le cercle familial, des questions peuvent également se poser quant à la détention de votre patrimoine immobilier dans un cadre professionnel, notamment lorsque vous exercez une fonction libérale.



# A INVESTIR PAR LE BIAIS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

## Qu'est-ce que c'est ?

Une société civile immobilière (SCI) est une société ayant pour objet la détention et la gestion d'actifs immobiliers. La SCI est dite "civile" car son objectif n'est pas d'acheter et de vendre des biens immobiliers mais bien de les acquérir pour les louer, et les gérer par la suite.

Pour être valablement constituée, la SCI nécessite :

- La présence d'au moins 2 associés,
- La rédaction d'un objet social licite,
- Un apport de chaque associé venant constituer le capital social de la SCI .

Intervient ensuite la rédaction des statuts. Ce sont eux qui vont établir les règles de fonctionnement de la SCI notamment quant aux pouvoirs du gérant désigné, aux modalités de décisions collectives des associés, à leurs droits de vote pour ces décisions ou encore en cas de revente des parts par un associé etc. Leur rédaction est assez libre, c'est pourquoi il est recommandé d'être accompagné par un professionnel.

### FOCUS



#### Investir à plusieurs en dehors d'une SCI

En cas d'investissement à plusieurs dans un bien immobilier (ex: avec votre concubin, votre partenaire de PACS, vos enfants, ou encore vos frères et sœurs ), chacun des investisseurs sera simultanément propriétaire du bien, on parle alors " d'indivision". Ce régime n'est pas idéal pour pérenniser votre investissement :

- Il est assez lourd concernant les prises de décision de gestion. En effet, la plupart des décisions nécessiteront l'accord de la majorité renforcée au trois quart indivisaires, voire l'unanimité.
- Il est assez précaire puisque chaque investisseur indivisaire est autorisé par la loi à demander à tout moment la vente du bien afin de récupérer sa part sur le prix de la vente (et sortir ainsi de l'indivision).

## Pourquoi constituer une SCI ?

### → Pour co-investir de manière pérenne

Chaque investisseur qui souhaite prendre part à la SCI reçoit des titres sociaux lui conférant le statut d'associé. Il a ainsi droit à une partie des loyers perçus par celle-ci, et surtout peut la quitter à tout moment en revendant ses parts. Cette revente se fait alors sans entraîner la vente forcée d'un bien immobilier ou la disparation de la société. La SCI permet donc de pérenniser la détention d'un ou plusieurs biens immobiliers en cas d'investissements à plusieurs.

### → Pour co-investir de manière encadrée

La SCI permet de faciliter la gestion en cas d'investissements à plusieurs. En effet, les associés peuvent décider d'attribuer dans les statuts un pouvoir important à l'un d'entre eux en le nommant gérant, et lister les décisions relatives au bien qu'il pourra prendre seul (l'entretenir, le louer, le vendre...). Ainsi, leur avis ne sera alors nécessaire que pour certaines décisions prédéterminées.

### → Pour profiter d'un cadre fiscal particulier

Par défaut, une SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) selon un régime fiscal dit de "semi-transparence" : les revenus perçus par la SCI issus des loyers encaissés sont imposés directement auprès de ses associés selon le nombre de parts qu'ils détiennent. Cette imposition a lieu que les revenus perçus par la SCI aient été redistribués aux associés ou non.

Les associés peuvent toutefois opter pour une imposition de la SCI à l'impôt sur les sociétés (IS) (cf. Focus : *Quel est le barème de l'impôt sur les sociétés p.117*). Cette option peut notamment avoir un intérêt lorsque la SCI connaît un nombre important de charges pour son fonctionnement. Par ailleurs, dans ce cas, les associés ne seront imposés qu'en cas de redistribution des revenus perçus par la SCI.

Toutefois, compte tenu de ses conséquences, elle nécessite au préalable une analyse approfondie de la situation de la SCI et de ses associés afin d'en évaluer la pertinence. A cet égard, votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition afin d'évaluer avec vous l'intérêt de l'une ou l'autre de ces solutions au regard de votre situation patrimoniale.

## ➔ Pour faciliter la transmission d'un immeuble

Un bien immobilier étant indivisible, sa transmission à vos proches peut conduire à ce que ces derniers se retrouvent en situation d'indivision sur le bien transmis. Or, la SCI permet de transmettre non pas directement un bien mais des parts sociales. Ainsi, la transmission peut avoir lieu de manière progressive à travers une donation régulière de ces parts sociales, et une adaptation des statuts afin d'optimiser cette transmission (cf. Focus : *Quelles clauses dans les statuts ? p.115*).

## ➔ Pour séparer l'immobilier de son patrimoine professionnel

Enfin, pour un professionnel, la SCI peut être le moyen de séparer son activité professionnelle et la gestion du bien immobilier utile à cette activité. Cette question peut notamment se poser lorsque le professionnel anticipe :

- soit la cession ultérieure de son activité (et uniquement de celle-ci) afin d'en baisser le coût
- soit la transmission ultérieure de cette activité d'une part, et du bien immobilier d'autre part. (cf. *Investir dans l'immobilier en parallèle de son activité professionnelle p.122*).

### FOCUS



#### Quelles clauses dans les statuts ?

Si les règles de fonctionnement d'une SCI sont largement encadrées par la loi, la plupart de ces règles ne sont prévues que par défaut. Autrement dit, la loi vous autorise à adapter ces règles de fonctionnement dans vos statuts afin qu'elles correspondent au mieux à vos attentes. Quelques-unes de ces clauses statutaires sont pour autant incontournables, comme par exemple :

- La clause d'agrément, qui vous permet de conditionner l'arrivée d'une nouvelle personne dans la SCI à l'approbation des associés en place. Ce qui peut s'avérer utile lorsque l'on craint l'entrée d'une personne extérieure dans le cadre d'une donation de parts sociales.
- La clause d'aménagement des droits de vote, qui vous permet de différencier les droits de vote que détiennent les associés de leurs parts dans le capital de la société (Par exemple, la clause peut prévoir qu'un associé qui ne dispose que de 10% du capital social ait un droit de vote qui compte triple). Cela peut s'avérer utile pour une personne souhaitant garder un poids dans la société alors même qu'il s'en désinvestit progressivement.
- La clause d'aménagement des droits au bénéfice, qui vous permet dans une certaine mesure d'aménager le droit de chaque associé sur les bénéfices indépendamment de sa part dans le capital social de la société (Ex: la clause peut prévoir qu'un associé qui n'a que 10 % du capital social perçoive 30 % du bénéfice). Il faut toutefois veiller dans ce cas à ce que la répartition ne soit pas totalement disproportionnée. Cette clause peut être utile pour au contraire avantager un associé qui n'aurait pas de poids dans la société au préalable.

## Quels éléments avoir en tête avant d'investir par ce biais ?

Quelques éléments sont à prendre en considération avant d'investir au travers d'une SCI :

- La constitution d'une SCI représente un certain coût supplémentaire dans votre investissement immobilier de par la nécessité d'un capital social, des formalités nécessaires à sa création, et également le coût lié à l'accompagnement par des professionnels extérieurs que vous pourriez solliciter (comptable, expert-comptable, avocat etc.). Sans être excessifs, ces coûts peuvent toutefois s'avérer significatifs dans votre stratégie d'investissement.
- Une fois créée, la SCI nécessite une implication dans la gestion de son fonctionnement (en plus de la gestion de l'immobilier lui-même). Cette gestion est importante car elle garantit que la SCI ait une existence réelle. Elle implique notamment au minimum la tenue d'une assemblée générale des associés chaque année et la tenue d'une comptabilité précise sur les dépenses/recettes de la SCI.
- Les associés d'une SCI restent tenus indéfiniment des dettes sociales de la SCI à proportion de leur part dans le capital social. Ainsi, en cas de manquement quant au remboursement des dettes sociales, les associés peuvent parfaitement faire l'objet de mesures sur leur patrimoine personnel.
- L'investissement en location meublée à travers une SCI (cf. *La location meublée p.34*) peut être source de complexité, et nécessiter des aménagements d'un point de vue fiscal qui peuvent alourdir son fonctionnement. C'est pourquoi la SCI n'est pas nécessairement considérée comme la structure idéale pour détenir ce type de bien locatif.

De manière générale, votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition pour échanger avec vous de l'adéquation de cette solution à votre situation personnelle. N'hésitez donc pas à prendre rendez-vous.

## Comment sont imposés les revenus ?

SCI À L'IMPÔT SUR LE REVENU	SCI À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (OPTION)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition des bénéfices réalisés sur l'année directement auprès des associés en fonction de la fraction de bénéfice leur revenant. Ils sont alors imposés en tant que revenus fonciers (cf. <i>Comment sont imposés les revenus de la location nue ? p.30</i>).</li> </ul> <p>Cette imposition a lieu que les loyers perçus par la société soient redistribués ou non à la société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition des bénéfices au niveau de la SCI selon le taux de l'IS en vigueur.</li> </ul> <p>Par ailleurs, en cas de distribution de ces bénéfices, les associés sont imposés à l'IR au titre des revenus de capitaux mobiliers avec application du PFU (cf. <i>SCPI - Comment sont imposés les revenus ? p.95</i>).</p>

### BON À SAVOIR



L'option pour l'IS est révoquée pendant 5 ans une fois adoptée. Au-delà de 5 ans, elle devient irrévocable.

### À NOTER



#### Comment sont imposées les plus-values ?

	SCI À L'IMPÔT SUR LE REVENU (IR)	SCI À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
La société vend un immeuble	Régime des plus-values immobilières des particuliers (cf. <i>L'imposition des plus-values immobilières p.73</i> )	Régime de l'IS : la plus-value constatée selon les modalités correspondantes est ajoutée au bénéfice imposable à l'IS pour l'année concernée
Un associé revend ses parts de la SCI		Plus-values mobilières des particuliers : PFU à 30% composé de l'IR à 12,8% et des prélèvements sociaux à 17,2%.

### FOCUS



#### Quel est le barème de l'impôt sur les sociétés ?

L'impôt sur les sociétés (IS) est un impôt appliqué sur les bénéfices réalisés par une société y étant soumise pour l'exercice de l'année concernée (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre). A cet effet, certaines charges peuvent impacter la détermination de ce bénéfice en étant déduites du résultat fiscal de la société. Une fois ce bénéfice déterminé, il est soumis au barème suivant :

- 15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfice.
- 26,5 % (et 25 % à compter de 2022) sur le bénéfice imposable au-delà de 38 120 €.

# B INVESTIR PAR LE BIAIS D'UNE SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (SARL) DE FAMILLE

## Qu'est-ce que c'est ?

La SARL de famille est un régime d'imposition spécifique et optionnel pour les sociétés répondant à toutes les caractéristiques de sociétés à responsabilité limitée (SARL) et dont les associés sont membres de la même famille par les liens du sang et d'alliance.

La notion de famille s'entend des personnes parentes en ligne directe (ascendants ou descendants), frères et sœurs ainsi que des conjoints ou partenaires pacésés.

Le statut de SARL de famille peut donc être obtenu lorsque la société exerce une activité principale considérée comme "commerciale" en parallèle de la gestion du patrimoine immobilier qui s'y rapporte. C'est pourquoi elle est particulièrement indiquée dans le cadre de la location meublée (cf. *La location meublée p.34*).

Ces conditions doivent être remplies, non seulement au moment de l'option mais également durant toutes les années au titre desquelles la société souhaite bénéficier de ce régime.

## Pourquoi constituer une SARL de famille dans le cadre d'une location meublée ?

### ➔ Pour co-investir de manière pérenne

Chaque investisseur qui souhaite prendre part à la SARL reçoit des parts sociales lui conférant le statut d'associé. Il a ainsi droit à une partie des loyers perçus par celle-ci, et surtout peut la quitter à tout moment en revendant ses parts. Cette revente se fait alors sans entraîner la vente forcée d'un bien immobilier ou la disparition de la société. La SARL permet donc de pérenniser la détention d'un ou plusieurs biens immobiliers en cas d'investissement à plusieurs.

### ➔ Pour co-investir de manière encadrée

Tout comme la SCI, la SARL permet de faciliter la gestion en cas d'investissements à plusieurs. En effet, les associés peuvent décider d'attribuer dans les statuts un pouvoir important à l'un d'entre eux en le nommant gérant, et lister les décisions relatives au bien qu'il pourra prendre seul (l'entretenir, le louer, le vendre...). Ainsi, leur avis ne sera alors nécessaire que pour certaines décisions prédéterminées.

### ➔ Pour profiter d'un cadre fiscal particulier

Par principe, la SARL est une société dont le bénéfice est soumis à l'Impôt sur les sociétés (IS). Toutefois, lorsque les associés font partie du même cercle familial (comme expliqué plus haut), ils ont la possibilité d'opter pour le régime de la SARL de famille afin que la société soit imposée à l'impôt sur le revenu pour son activité.

Chaque associé va alors être imposé personnellement sur les bénéfices réalisés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) à l'impôt sur le revenu à proportion du nombre de parts détenues. Ainsi, il sera en mesure de déduire les éventuels déficits de la société dans ces mêmes proportions selon les modalités propres au régime de la location meublée (cf. *La location meublée p.34*) et pourra également bénéficier du régime de la plus-value des particuliers en cas de revente (cf. *L'imposition des plus-values immobilières p.73*).

Cette option peut donc avoir de réels intérêts mais nécessite en tous les cas une analyse approfondie de la situation de la société et de ses associés pour être pertinente.





## Quels éléments avoir en tête avant d'investir par le biais d'une SARL de famille ?

Quelques éléments sont à prendre en considération avant d'investir au travers d'une SARL de famille :

- La constitution d'une SARL de famille représente un certain coût supplémentaire dans votre investissement immobilier de par la nécessité d'un capital social, le coût des formalités nécessaires à sa création, les coûts sociaux, et également le coût lié à l'accompagnement par des professionnels extérieurs que vous pourriez solliciter (comptable, expert-comptable, avocat etc.). Sans être excessif, ces coûts peuvent toutefois s'avérer significatifs dans votre stratégie d'investissement.
- Une fois créée, la SARL de famille nécessite une implication dans la gestion de son fonctionnement (en plus de la gestion de l'immobilier lui-même). Cette gestion est importante car elle garantit que la SARL ait une existence réelle. Elle implique notamment la tenue d'une assemblée générale des associés chaque année et la tenue d'une comptabilité précise qui est obligatoire pour les sociétés commerciales.
- Comme son nom l'indique, la SARL offre la possibilité aux associées de n'être tenus aux dettes sociales que dans la limite de leurs apports ( et non pas sur leur patrimoine personnel). Ce qui semble être a priori un avantage peut s'avérer assez contraignant dans certains cas , notamment pour obtenir un financement dès lors que l'organisme de prêt n'aura que peu de garanties en retour pour le remboursement de l'emprunt.

De manière générale, votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition pour échanger avec vous de l'adéquation de cette solution à votre situation personnelle. N'hésitez donc pas à prendre rendez vous.

## Comment sont imposés les revenus ?

Deux régimes d'imposition peuvent s'appliquer pour imposer les revenus perçus par la SARL : par défaut, il s'agira de l'impôt sur les sociétés (IS) (cf. Focus : *Quel est le barème de l'impôt sur les sociétés* p.117), et sur option des associés c'est l'impôt sur le revenu (IR) qui sera possible.

SARL À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	SARL À L'IMPÔT SUR LE REVENU (OPTION)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition des bénéfices au niveau de la SARL selon le taux de l'IS en vigueur.</li> </ul> <p>Par ailleurs, en cas de distribution de ces bénéfices, les associés sont imposés à l'IR au titre des revenus de capitaux mobiliers avec application du PFU (cf. <i>SCPI - Comment sont imposés les revenus ?</i> p.95).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition des bénéfices réalisés sur l'année directement auprès des associés en fonction de la fraction de bénéfice leur revenant. Ils sont alors imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (cf. <i>Les revenus de la location meublée ...</i> p.39).</li> </ul> <p>Cette imposition a lieu que les loyers perçus par la société soient redistribués ou non à la société.</p>

### À NOTER



### Comment sont imposées les plus-values ?

		SARL A L'IMPOT SUR LES SOCIETES (IS)	SARL A L'IMPOT SUR LE REVENU (IR)
La société vend un immeuble	LMNP	Régime de l'IS : la plus-value constatée selon les modalités correspondantes est ajoutée au bénéfice imposable à l'IS pour l'année concernée	Régime des plus-values immobilières des particuliers*
	LMP		Régime des plus -values professionnelles au BIC déterminées selon des modalités spécifiques
Un associé revend ses parts de la SCI	LMNP	Régime des plus-values immobilières des particuliers*	Régime des plus-values immobilières des particuliers*
	LMP	Régime des plus -values professionnelles au BIC déterminées selon des modalités spécifiques	Régime des plus -values professionnelles au BIC déterminées selon des modalités spécifiques

1 - (cf. *L'imposition des plus-values immobilières* p.73)

# C INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN PARALLÈLE DE SON ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

## De quoi s'agit - il ?

Pour un professionnel exerçant une activité libérale, les locaux dans lesquels cette activité va être exercée sont souvent considérés comme indissociables de cette activité et y sont donc rattachés de fait. Or, il est parfaitement possible pour ce même professionnel de dissocier son activité d'une part et les locaux utilisés pour les besoins de cette activité d'autre part.

Autrement dit, le professionnel a toujours la possibilité d'investir en tant que particulier dans le bien immobilier qui sera mis à disposition pour les besoins de son activité. Cet investissement peut se faire:

- En direct ou en structure unipersonnelle (ex : une Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL)) lorsque le professionnel libéral exerce seul.
- A plusieurs, par le biais d'une société dédiée (telles que par exemple la SCI (cf. *Investir par le biais d'une Société Civile Immobilière p.112*) ou la SARL de Famille (cf. *Investir par le biais d'une SARL de famille p.118*) lorsque le professionnel n'exerce pas son activité seul mais avec des associés, ou alors qu'il souhaite intégrer des membres de sa famille dans son investissement.

## Pourquoi investir dans ses locaux en parallèle de son activité ?

### ➔ **Bénéficier de conditions fiscales avantageuses sur la location durant la période d'activité**

Les conditions dans lesquelles la location du bien sera imposée peuvent présenter certains avantages, notamment lorsque les locaux sont loués équipés auquel cas un régime d'imposition assez similaire à la location meublée pourra s'appliquer (cf. *Les revenus de la location meublée ... p.39*).

Par ailleurs, sous certaines conditions, un bien immobilier utilisé pour des besoins professionnels peut faire l'objet d'une exclusion du champ de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) le temps de l'exploitation.

### BON À SAVOIR



A la différence de la notion de locaux meublés (cf. *La location meublée p.34*), la notion de locaux équipés s'apprécie au cas par cas en fonction de l'activité exercée. Les locaux doivent être équipés de telle manière que le professionnel n'ait pas à acquérir du matériel supplémentaire pour y exercer son activité.



## ➔ **Isoler l'immobilier du passif social de l'activité professionnelle**

En dissociant votre investissement immobilier de votre activité professionnelle, par le biais de structures dédiées, comme par exemple une SCI pour l'immobilier et une SEL pour l'activité professionnelle, vous cloisonnez ainsi les deux. Ainsi, le passif éventuel que pourrait générer votre activité n'aura pas d'impact direct sur votre bien locatif mis à disposition de cette activité.

## ➔ **Favoriser les conditions de cession de son activité professionnelle**

Le fait de dissocier l'immobilier de l'activité professionnelle a pour intérêt d'isoler votre activité professionnelle et donc d'en diminuer le coût en cas de cession de celle-ci. En effet, seule l'activité sera alors cédée et non l'immobilier qui lui sera conservé.

## ➔ **Anticiper la cessation de l'activité professionnelle ou un départ à la retraite.**

Dans la même idée, en cas de cessation d'activité ou de départ à la retraite, seule votre activité professionnelle sera concernée. La détention du bien immobilier va se poursuivre et ce dernier pourra continuer à représenter une source de revenu complémentaire alors même que vous n'êtes plus en activité. Il pourra également faire l'objet d'une transmission à vos proches par la suite.

## Quels éléments avoir en tête avant d'opter pour cette solution ?

Bien que l'idée soit de dissocier l'immobilier de votre activité professionnelle, un lien entre les deux reste. C'est le niveau de votre activité qui va déterminer la rentabilité de votre location. Ainsi les risques que vous pourriez rencontrer dans votre activité vont nécessairement avoir un impact sur votre investissement immobilier.

Par ailleurs, si vous décidez de la mise en location du bien à l'issue de votre activité, vous vous exposez aux mêmes contraintes et risques immobiliers évoqués précédemment dans ce guide (risques liés à la vacance locative, risques liés à la gestion, risques liés à la revente etc.).

Enfin, il est important de déterminer en amont la configuration patrimoniale idéale pour la mise en place de cette solution compte tenu de votre situation. En effet, cette configuration va impacter à la fois votre situation personnelle et professionnelle, et également déterminer le régime fiscal applicable à votre investissement. C'est pourquoi elle nécessite une analyse approfondie de votre situation et un accompagnement par des professionnels dédiés.

A cet effet, votre conseiller patrimonial se tient à votre disposition afin d'analyser avec vous la pertinence de ce choix au regard de votre situation patrimoniale, et répondre à vos éventuelles interrogations.



Ce guide a été rédigé par l'équipe d'Ingénierie Patrimoniale

de la Direction Conseil et Souscription MACSF épargne retraite.



*Les guides du*  
**PATRIMOINE**  **MACSF**  
INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

