

Accueil > Patrimoine > Investissement locatif et taux bas, la combinaison gagnante

Patrimoine

Investissement locatif et taux bas, la combinaison gagnante

22 juillet 2021



Temps de lecture estimé : 4 minutes

Les taux de crédit immobilier restent extrêmement attractifs... À ce stade de taux – en moyenne 1% sur 15 ans, 1,20% sur 20 ans et 1,40% sur 25 ans – **l'effet levier du crédit joue à plein**. « À ces taux, **le coût du crédit est très faible** et on amortit rapidement le capital, car les mensualités sont composées à 80% de capital et seulement 20% d'intérêts ! En empruntant pour investir, on utilise l'effet levier du crédit pour se constituer un patrimoine, sans puiser dans son épargne, ou au minimum, car les banques demandent souvent de pouvoir financer les frais liés à l'achat avec de l'apport », explique Julie Bachet, directrice générale du courtier en crédit Vousfinancer. Sur ce marché, tout dépend du budget et/ou de la tranche d'imposition de l'investisseur-se. Aussi, Vousfinancer et Gridky, comparateur de biens immobiliers neufs, ont étudié les possibilités d'investissement pour des montants de 100 000 euros, 200 000 euros ou 500 000 euros.

Les résidences en LMNP, la porte d'entrée

Selon eux, pour un investissement de 100 000 euros, l'investissement en LMNP semble tout indiqué. En effet, le ticket d'entrée est relativement faible : les résidences gérées offrent ainsi la possibilité d'**acquérir une petite surface pour moins de 100 000 euros** et de commencer rapidement à percevoir des loyers, sans devoir pour autant mobiliser son temps et son épargne. En résidence gérée, l'acquéreur-se signe un **bail commercial d'une durée minimum de 9 ans** avec le gestionnaire, qui endossera la charge de la gestion locative du bien et devra verser une rente à l'investisseur-se, que le bien soit occupé ou non. Du point de vue fiscal, le LMNP présente également deux avantages. Premièrement, il fait bénéficier les propriétaires de biens meublés du **mécanisme « d'amortissement »** du prix de leur bien. Dans les faits, le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui s'attache aux résidences gérées assure de **percevoir des revenus locatifs sans payer d'impôt** sur ces sommes pendant de longues périodes. Deuxième avantage, le LMNP ouvre à **la récupération de la TVA**. Sur 100 000 euros investis, on arrive à 11 000 euros de réduction fiscale et près de 20 000 euros d'économie supplémentaire avec la récupération de la TVA, pour un effort d'épargne mensuel estimé à 152 euros environ, selon Vousfinancer et Gridky. En France, certains groupes ont pignon sur rue comme les Senioriales dans les résidences seniors ou Oceanis dans les résidences étudiantes.

Le Pinel, produit de référence

EN VENTE ACTUELLEMENT



TRIBUNES LIBRES



5 % de femmes à la tête d'entreprises dans le monde, comment la situation...
Tribunes libres



Une analyse de la Présidentielle 2022 sur... Internet !
Galaxie

LES + LUS



Vite compris le 23 mars
Vite compris



Selon vous, faut-il conditionner le

Pour un investissement de 200 000 euros, l'étude recommande le dispositif Pinel, d'ailleurs plébiscité par les contribuables depuis son lancement, en 2014. Un logement acquis dans ce cadre ouvre droit à des avantages fiscaux sur le long terme : [la réduction d'impôt peut atteindre 21%](#) pendant 12 ans, avec un plafond d'investissement de 300 000 euros. Pour un engagement de 12 ans sur un bien locatif de 200 000 euros, la réduction maximale permise par le dispositif Pinel s'élève donc à 42 000 euros avec un effort d'épargne mensuel estimé à 366 euros environ, charges incluses, affirment Vousfinancer et Gridky. « Nous recommandons plus facilement des logements neufs plus écologiques puisque les dernières normes de sécurité et d'isolation sont respectées. En outre, les logements neufs sont souvent plus faciles à louer et coûtent moins cher d'entretien », explique Cristiana Mantaluta. Pour autant, le dispositif Pinel présente quelques pièges, rappelle Manuel Ravier, fondateur de la société Investissement-Locatif.com : « L'essentiel de l'offre est en zone périphérique car les meilleurs emplacements ont déjà été construits. Dans ce cadre, je recommande de [privilégier les villes secondaires ou la région parisienne](#) pour limiter le risque de vacance locative qui met en danger l'avantage fiscal. De même, il faut veiller aux transports urbains et se méfier des projets d'infrastructures de long terme. Certes, dans cinq ans, une station de RER sera peut-être située à proximité de votre bien, mais avant, il faut bien le louer. Il ne faut [pas payer trop cher](#) et c'est sans doute le principal point de vigilance pour plusieurs raisons. D'abord, il faut rémunérer le CGP, qui va percevoir une commission jusqu'à 10% de la valeur du bien en Pinel, parfois 15% pour un Ehpad. Puis, dans le neuf, les normes de construction sont plus contraignantes, renchérissant d'autant le prix. De plus, les matières premières ont bondi ces derniers mois, ce qui impacte les coûts. D'un point de vue fiscal, le Pinel va réduire son impôt sur le revenu, mais [il ajoute un impôt foncier](#), susceptible de gommer l'avantage initial. Enfin, les loyers sont encadrés, ce qui pèse sur la rentabilité si le bien est payé trop cher. » Pour toutes ces raisons, Manuel Ravier recommande [l'investissement dans l'ancien](#), avec éventuellement des travaux. « La décote liée aux travaux cible de meilleurs emplacements et de plus, on peut refaire son bien à sa guise. Le statut LMNP va amortir les travaux et les meubles. Un atout qui promet, si le projet est bien mon.té, d'effacer l'impôt locatif durant toute la durée de l'amortissement. »

Le charme de l'ancien

Dans l'ancien, Angelys Group recommande aux ménages qui possèdent déjà un investissement locatif d'[associer le mécanisme du déficit foncier au Pinel](#). « Dans l'acquisition d'un bien avec travaux de réhabilitation, le régime du déficit foncier va imputer le montant HT des travaux aux revenus fonciers, et éventuellement au revenu global à hauteur de 10 700 euros, à condition que le bien soit loué, une fois réhabilité. En couplant les deux mécanismes, l'enveloppe d'investissement passe de 300 000 à 350 000 euros. Ce gain donne le moyen au contribuable d'acquiescer un bien dans des emplacements recherchés dans des villes comme Marseille ou Toulouse », explique Marcelina Stark, directrice générale d'Angelys Group. Un ménage qui n'a pas de revenu locatif va également y trouver son compte dans la mesure où le montant des travaux peut se reporter sur le revenu global.

Malraux et Monuments historiques, armes de défiscalisation massive

Le dispositif Malraux est plus puissant. Il a l'avantage de ne pas être concerné par les niches fiscales. Pour un investissement plus conséquent, il n'est intéressant qu'à partir de 8 000 à 10 000 euros d'impôts par an, soit un taux marginal d'imposition supérieur à 30%. Selon la zone de localisation du bien, [deux régimes de réductions fiscales](#) s'appliquent : l'abattement appliqué oscille de 22 à 30% du montant total des travaux de rénovation, dans la limite de 400 000 euros, et restera imputable sur les revenus jusqu'à quatre ans après le dépôt de la demande de permis de construire. Pour un bien situé en secteur sauvegardé, la réduction d'impôt peut donc atteindre 120 000 euros échelonnés sur quatre ans. « En plus de quatre années de débloques possibles, on peut encore reporter la réduction d'impôt pendant trois ans ce qui fait sept ans au total », calcule Marcelina Stark. « Nous avons en portefeuille actuellement une vingtaine d'opérations Malraux. Notre toute dernière, à Saint-Émilion, offre des prestations magnifiques. Le principe de la loi Malraux est de [favoriser la rénovation d'un bien ancien](#) dans l'intérêt de la [sauvegarde du patrimoine](#) : c'est pourquoi la plupart des biens éligibles au dispositif se situent dans des zones prisées et/ou historiques », poursuit l'experte. Toujours selon Vousfinancer et Gridky, un investissement de 500 000 euros dans un bien situé en secteur sauvegardé (30% d'abattement), avec 60% de travaux, soit un montant total de travaux de 300 000 euros, la réduction Malraux pourra atteindre 90 000 euros au total, avec un effort d'épargne mensuel estimé à 1122 euros environ, charges incluses.

Enfin, la « rolls » des dispositifs reste [le monument historique](#) car il peut tout effacer. Les charges liées à l'acquisition et à la conservation du bien sont déductibles des revenus fonciers puis du revenu global sans limitation de montant. L'excédent de déficit non imputé est reportable sur le revenu global des six années suivantes. « Bien sûr, ce dispositif fiscal n'est pas pris en compte dans le cadre du plafonnement global. Il est destiné aux contribuables soumis à un TMI à partir de 41%. Ce dispositif concerne principalement les professions libérales, des sportifs ou des gens ayant perçu une prime exceptionnelle », révèle Marcelina Stark.

J'aime 0



À lire aussi PLUS DE L'AUTEUR



Economie & Société
Les droits de succession sont-ils un outil efficace pour réduire les inégalités ?



Patrimoine
Comment apprendre le trading pour débutants ?



Patrimoine
Les clés des placements pour sécuriser son patrimoine



Patrimoine
Des placements gagnants !



Patrimoine
Immobilier résidentiel, un marché en mutation



Patrimoine
Dons, la finance vraiment solidaire



LAISSER UN COMMENTAIRE

Commenter :

Nom :*

Email :*

Site :

- Enregistrer mon nom, email et site web dans ce navigateur pour la prochaine fois que je commenterai.
- J'accepte les conditions et la politique de confidentialité
- Prévenez-moi de tous les nouveaux commentaires par e-mail.
- Prévenez-moi de tous les nouveaux articles par e-mail.

Poster un commentaire

Ce site utilise Akismet pour réduire les indésirables. En savoir plus sur comment les données de vos commentaires sont utilisées.

EN VENTE ACTUELLEMENT



TRIBUNES LIBRES



5 % de femmes à la tête d'entreprises dans le monde, comment la situation...
Tribunes libres



Une analyse de la Présidentielle 2022 sur... Internet !
Galaxie



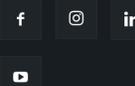
Economie & Société

**ECORESEAU
BUSINESS**

À PROPOS

Mensuel économique, EcoRéseau Business décrypte les grands sujets d'actualités économiques, numériques et sociétales au service de l'entrepreneuriat, de l'emploi, de l'innovation et de l'environnement au travers de trois mots-clés: entreprendre, innover et positiver. Le journal se démarque par son positionnement constructif, son traitement de l'économie parfois « décalé » et son état d'esprit entrepreneurial au sens large du terme.

SUIVEZ NOUS



PLUS D'ARTICLES



Les conseillers en gestion de patrimoine au tournant de la numérisation
Patrimoine



Les 3 conseils majeurs pour oublier le Livret A
Patrimoine

