

# LES DIFFÉRENTS TYPES D'INVESTISSEMENTS



## LA LOCATION NON-MEUBLÉE

( ou revenu foncier classique )

**Principe :** Vous proposez à la location un bien immobilier non meublé

**Avantages :** Type de locations le plus recherché

**Imposition :** Vous déclarez vos revenus fonciers chaque année sur votre déclaration de revenus. Les loyers encaissés sont amputés de différents éléments :

- les intérêts de l'emprunt dans le cas d'un crédit
- les frais de gestion si vous passez par une agence immobilière
- la taxe foncière exonérée 2 ans
- les charges de propriété non récupérables
- 20 euros par lot
- les frais d'huissier
- l'assurance loyers impayés
- les travaux (entretien, peinture, amélioration ou embellissement)

**Préconisations :** Il convient de bien déterminer votre objectif avant de vous lancer. Si vous recherchez l'optimisation de votre rendement, orientez-vous vers de petits appartements. Si au contraire, vous recherchez une stabilité du locataire, un T3 est à privilégier.

## LE DÉFICIT FONCIER

**Principe :** Vous disposez d'un patrimoine locatif de plusieurs biens qui vous génèrent des revenus et donc une imposition foncière. Vous avez tout intérêt à réaliser une opération de déficit foncier qui consiste en l'achat d'un bien non habitable dans lequel vous allez faire faire des travaux de rénovation. Ces factures seront déduites de vos revenus fonciers globaux.

**Avantages :** vous neutralisez tout ou partie de vos revenus fonciers, toutes opérations confondues

**Imposition :** nulle car vos revenus fonciers sont neutralisés par le déficit créé, plafonnée à 10 700€/an

**Préconisations :** attention à ne pas omettre que c'est avant tout un bien immobilier que vous achetez et donc son emplacement, son stationnement, sa qualité sont autant de points à ne pas négliger sous prétexte de vouloir créer un déficit foncier.

## LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

**Principe :** Vous proposez à la location un bien immobilier meublé conformément à la liste précise d'aménagement légale (lit, table, chaises, vaisselles...)

**Avantages :** Avantage fiscal (voir ci-dessous) et amortissement comptable du bien

**Imposition :** Vous ne déclarez pas des revenus fonciers mais des revenus industriels et commerciaux. Vous ne grevez pas votre déclaration de revenu et ne risquez pas de changer de tranche marginale d'imposition

**Préconisations :** Il faut déterminer le besoin en logement meublé sur la zone ciblée. Par exemple sur Rodez, il y a un déficit de logement studio T1 et T2 meublés destinés à des étudiants ou des jeunes qui démarrent leur vie professionnelle.

## LA DÉFISCALISATION

**Principe :** Vous achetez un bien immobilier bénéficiant d'une loi de défiscalisation (selon zonage, Rodez n'est pas concernée par la loi Pinel). Vous appliquez un loyer social inférieur au marché, en contre-partie vous déduisez de vos impôts une partie de l'investissement réalisé.

**Avantages :** économies d'impôts

**Imposition :** nulle pendant 9 ans

**Préconisations :** attention à ne pas omettre que c'est avant tout un bien immobilier que vous achetez et donc son emplacement, son stationnement, sa qualité sont autant de points à ne pas négliger sous prétexte de vouloir économiser des impôts car à la fin du dispositif, il faudra penser à le revendre. De plus, la rentabilité locative est quasi-nulle du fait de prix d'achat gonflé par l'attrait de la défiscalisation et les loyers sont plafonnés.

