



**RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT
IMMOBILIER EN 2019**



Le présent guide a été écrit dans le but de vous **AIDER À COMPRENDRE** les avantages et les obligations liés à l'**IMMOBILIER DÉFISCALISÉ** en France.

Chaque dispositif et statut présenté fait l'objet de livres entiers. Ce guide n'a donc pas la prétention d'être exhaustif.

Selon votre situation, les enjeux financiers peuvent être très importants avec des différences de plus-values pouvant aller jusqu'à plusieurs dizaines de milliers d'euros pour un même investissement. Tout dépend du dispositif utilisé. Sachant cela, nous ne pouvons que vous recommander d'être conseillé par un gestionnaire de patrimoine qui a obligation de renseignements et de conseils.

RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2019

SOMMAIRE



La loi Pinel	p.4
Le statut LMNP	p.5
Le dispositif Censi-Bouvard	p.6
Le statut LMP	p.7
Le déficit foncier	p.8
La loi Malraux	p.9
Investir en Monument Historique	p.10
Le Démembrement	p.11
Contact	p.12

LA LOI PINEL



Promulguée le 29/12/2014 et prorogée jusqu'au 31/12/2021, la loi Pinel vise à orienter une part de l'investissement immobilier vers le segment du logement à loyer modéré en contrepartie d'avantages fiscaux importants. Elle ambitionne de favoriser le développement d'une offre locative de qualité répondant aux dernières normes de l'habitat en vigueur.

Le propriétaire d'un bien éligible au Pinel bénéficie d'une réduction d'impôt basée sur le coût de son investissement. De plus, cette réduction est proportionnelle à la durée de son engagement à garder son bien à la location : 12% pour 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% pour 12 ans.

La loi Pinel et son dispositif de défiscalisation offrent aujourd'hui une opportunité à tous ceux qui désirent se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût ; à ceux qui, par exemple, souhaitent disposer à terme d'un appartement ou d'une rente pour profiter de leur retraite.

LES PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA LOI PINEL

- La réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 63.000€ sur 12 ans !
- Il est possible de louer le bien à ses enfants ou à ses parents.
- Les opérations Pinel ont été approuvées par bon nombre d'investisseurs.
- Il est possible d'investir en Pinel avec un faible effort d'épargne.

Pinel-Outre-Mer

Pour les investissements réalisés sur les territoires d'Outre-Mer, la réduction peut aller jusqu'à 32% du montant investi contre 21% en métropole. Ainsi, il est possible d'économiser jusqu'à 96000€ d'impôts sur 12 ans.



LES PRINCIPAUX POINTS À RESPECTER POUR PROFITER DES AVANTAGES DE LA LOI PINEL :

- Le logement doit être loué nu à titre d'habitation principale durant 6, 9 ou 12 ans.
- Les logements concernés sont principalement :
 - Les logements acquis neufs,
 - Les logements acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA),
 - Les logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète.
- Ces logements doivent répondre aux dernières normes de l'habitat en vigueur.
- Le locataire ne doit pas être rattaché au foyer fiscal du bailleur.
- L'acquisition devra être faite dans des zones dites « tendues ».
- Les loyers seront plafonnés selon ces mêmes zones.
- Les revenus des locataires devront respecter un certain plafond.
- L'investissement sera plafonné à 300 000€/par an et à un prix au m² de 5 500€.

€ Le dispositif Pinel est soumis au plafond des Niches Fiscales

Loueur Meublé Non Professionnel

La location meublée existe depuis de nombreuses années. Elle permet à certaines catégories de personnes comme les étudiants, les travailleurs en déplacement de courte durée ou encore les travailleurs saisonniers, de profiter d'un logement entièrement équipé avec des préavis réduits. La Loi ALUR de 2014 a durci les obligations des loueurs de logements meublés, mais ce statut présente encore de nombreux avantages, tant sur le plan juridique que fiscal.

Les logements meublés peuvent correspondre à différents types de biens immobiliers : les maisons et appartements, les chambres, une partie de la résidence principale du loueur, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux ou encore les Résidences de services (résidence étudiante, résidence seniors, Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes ou résidence de tourisme).

Ce type d'investissement permet, comme le dispositif Pinel, de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût afin de disposer à terme d'un appartement ou d'une rente pour profiter de sa retraite.

CE QU'IL EST IMPORTANT DE COMPRENDRE

À la différence des revenus issus d'une location nue (non meublée, vide) soumis au régime de l'impôt foncier, ceux issus de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

S'il n'est pas fait dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, l'investissement en LMNP ne permet pas d'obtenir de réduction d'impôt, mais des revenus non fiscalisés.

LES PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

- Possibilité d'investir dans un logement neuf ou ancien.
- Obtention de loyers non fiscalisés pendant 20 ans ou plus, issus principalement de l'amortissement de son bien.
- Possibilité d'investir dans des résidences de services et de profiter de baux signés par un gestionnaire fiable pendant 12 ans.
- Possibilité, dans certains cas, de récupérer la TVA de son investissement, soit 20% du montant total.
- Il n'y a pas de zonage, ni de plafond de ressources du locataire ou de plafond de loyer.

€ Ne s'agissant pas d'un dispositif visant à défiscaliser, le LMNP ne rentre pas dans le plafond des Niches Fiscales

LES PRINCIPAUX POINTS À RESPECTER EN TANT QUE LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

- Un investissement en LMNP est souvent assorti d'une signature de bail avec un gestionnaire qui s'occupe de louer le bien. Il est alors difficile de disposer du bien pendant toute la durée du bail.
- Le propriétaire et/ou le gestionnaire du bien devra respecter la loi ALUR qui l'oblige à fournir une location ne nécessitant d'emporter avec soi que ses effets personnels pour vivre dans le bien.
- Dans le cadre d'un investissement en résidence de services et avant la signature du bail avec un gestionnaire, il faudra veiller à ce que ce professionnel soit réellement fiable.

LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

Le dispositif Censi-Bouvard permet aux loueurs meublés non professionnels de profiter d'une réduction d'impôt à hauteur de 11% du montant de leur investissement, plafonné à 300 000€ HT. Cette réduction d'impôt sera étalée sur 9 ans.

PRINCIPALES DIFFÉRENCES AVEC LA LMNP CLASSIQUE

La réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 33.000€ sur 9 ans ! En contrepartie, l'amortissement du bien qui permet au loueur meublé traditionnel d'obtenir des revenus non fiscalisés n'est alors possible que sur la partie du bien ne profitant pas de la réduction d'impôts.

Le dispositif concerne uniquement :

- Les résidences étudiantes.
- Les résidences pour séniors.
- Les résidences EHPAD (Établissements médicalisés pour les personnes dépendantes).

Ces logements devront bénéficier de certaines prestations fournies par le gestionnaire de la résidence.

Le dispositif Censi-bouvard est soumis au plafond des Niches Fiscales.

€ Le dispositif Censi-Bouvard est soumis au plafond des Niches Fiscales



Nouveauté

La loi de finance 2017 ne permet plus de profiter de ces 11% de réduction d'impôt pour un investissement en résidence de tourisme. En revanche, les résidences de tourisme, faisant l'objet de certaines rénovations, permettront de profiter de réductions d'impôt allant jusqu'à 20% des dépenses payées dans la limite de 22 000 euros.

Loueur Meublé Professionnel

Le statut du Loueur Meublé Professionnel (LMP) est très proche de celui du Loueur Meublé Non Professionnel. Il est connu pour être très avantageux, mais les trois conditions à réunir pour en bénéficier le rendent difficile à utiliser.

LES AVANTAGES SUPPLÉMENTAIRES DU LMP FACE AU LMNP

- Exonération des plus-values après 5 ans d'activité.
- Exonération de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).
- Report des déficits sur le revenu global.
- L'obligation de l'inscription au RCS apporte une couverture sociale.

LES TROIS CONDITIONS SUIVANTES DOIVENT ÊTRE RÉUNIES POUR POUVOIR PROFITER DE CE STATUT

- Générer plus de 23 000€ de recettes locatives annuelles.
- Les revenus de la location meublée doivent dépasser 50% des revenus du foyer fiscal.
- L'inscription au RCS est obligatoire, ce qui implique un minimum de charges sociales à payer chaque année.



LE DÉFICIT FONCIER

Contrairement aux dispositifs fiscaux Pinel ou Duflot que certains qualifient de niches fiscales, le mécanisme du déficit foncier relève de la fiscalité immobilière de droit commun. Le déficit foncier est obtenu après avoir déduit de vos loyers perçus tout ou partie des charges et des travaux liés à vos logements destinés à la location nue.

Prenons un investissement dans un bien immobilier pour un coût d'acquisition de 50 000€ et nécessitant 50 000€ de travaux. Les 50 000€ de travaux viendront réduire les revenus fonciers, s'il y en a, et les revenus globaux à hauteur de 10 700€/an. L'excédent sera reportable pendant 10 ans.

Il est aisé de comprendre qu'il peut être intéressant d'investir dans un logement nécessitant de gros travaux pour faire baisser considérablement la tranche d'imposition et donc le montant de l'impôt. Certains de nos investissements prévoient ces travaux en amont pour faciliter la gestion de ces derniers.

LES PRINCIPAUX INTÉRÊTS À OBTENIR DU DÉFICIT FONCIER

- Imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers et sur les revenus globaux à hauteur de 10 700 €/an.
- Report de l'excédent du déficit foncier pendant 10 ans, d'abord sur les revenus fonciers puis sur les revenus globaux, toujours à hauteur de 10 700€/an.
- Possibilité de louer le bien à un ascendant ou à un descendant du contribuable.



Les économies d'impôts générées par le déficit foncier ne rentrent pas dans le plafond des niches fiscales.

LA PRINCIPALE OBLIGATION APRÈS DÉDUCTION DU DÉFICIT FONCIER

- L'engagement à louer le bien non meublé durant 3 ans minimum après l'imputation du dernier déficit foncier.

LA LOI MALRAUX



Le dispositif Malraux est né en 1962. Il vise à compléter la législation sur la protection du Patrimoine Historique et esthétique Français en facilitant la restauration immobilière. Contrairement aux dispositifs Pinel et Censi-Bouvard, c'est l'immobilier ancien qui est concerné par ce dispositif.

L'avantage fiscal est considérable avec une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 000€ par an.

LES PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA LOI MALRAUX

- Une réduction d'impôt de 30% des travaux de restauration avec un plafond de 100 000 € de travaux par an (soit une réduction d'impôt maximum de 30 000 €/an) est possible.
- L'excédent de travaux et les charges non éligibles au dispositif Malraux peuvent rentrer dans le cadre du Déficit Foncier étudié plus haut.
- Le dispositif Malraux permet d'investir en plein centre de métropoles comme Paris, Bordeaux...



Depuis 2013, la Loi Malraux n'est plus soumise au plafond des niches fiscales.

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DE LA LOI MALRAUX

- La réduction d'impôt est conditionnée à deux engagements : celui de restaurer l'ensemble de l'immeuble et celui de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.
- L'immeuble sur lequel se porte l'investissement doit être situé soit :
 - dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),
 - en secteur sauvegardé,
 - dans un quartier ancien dégradé;
- Les Travaux de restauration en loi Malraux doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP).
- Il n'est pas possible de loger un membre du foyer fiscal, ni un ascendant, ni un descendant du contribuable.

La loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques existe depuis près de 100 ans. Cette loi de défiscalisation vise à favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

LES PRINCIPAUX AVANTAGES POUR UN INVESTISSEMENT EN MONUMENT HISTORIQUE

- Possibilité d'imputer jusqu'à 100% du déficit foncier sur vos revenus globaux
- Aucune obligation de louer le bien.
- Sous certaines conditions, les monuments historiques sont exonérés de droits de succession ou de donation.

€ L'investissement en Monument Historique n'entre pas dans le Plafonnement des Niches Fiscales.

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS LORSQUE L'ON INVESTIT EN MONUMENT HISTORIQUE

- Le bien doit être classé monument historique ou être Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).
- Il y a obligation de conserver le bien pendant 15 ans.
- Les travaux sont soumis à autorisation et le bien est placé sous l'étroite surveillance du ministère de la Culture.





Le démembrement consiste à diviser la pleine propriété d'un bien immobilier en nue-propiété et usufruit.

La nue-propiété : le nu-propiétaire détient les murs mais ne peut pas exploiter le bien.

L'usufruit : l'usufruitier peut exploiter le bail.

Le démembrement de propriété est fréquent en matière de donation ou succession. Mais, investir en nue-propiété peut s'avérer intéressant pour les contribuables soumis à l'ISI.

QUELS AVANTAGES OFFRE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ ?

- Le nu-propiétaire paye le bien immobilier 40% à 60% de sa valeur.
- La valeur du bien ne rentre pas dans le calcul de l'ISI du nu-propiétaire et le Capital Restant Dû du prêt (CRD) est déclaré au passif. Ainsi ce CRD peut être déduit de l'actif existant pour l'ISI et ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt (si toutefois l'investisseur est éligible à l'ISI).

€ Les économies d'impôt générées par l'investissement en nue-propiété ne rentrent pas dans le plafond des niches fiscales.

UNE CONTREPARTIE DE TAILLE

L'investisseur ne possède pas l'usufruit du bien pendant 15 à 20 ans et ne peut donc pas en tirer de revenus.

CONTACT



RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2019

CONTACT



04 94 79 09 84



contact@rivierapatrimoineconseils.fr

ADRESSE



36, Rue de la Tuilerie
83520 Roquebrune-sur-Argens