

L'investissement locatif dans l'ancien

Objectifs :

- . Découvrir les principaux modes locatifs dans l'ancien
- . Comparer la location nue et la location meublée dans l'ancien

Sommaire :

1. Rappel sur la fiscalité personnelle
2. Découverte des principaux modes de location
3. Comparatif location nue et location meublée (LMNP / LMP)

1 - Rappel Fiscalité Personnelle

R.N.I. (*Revenu Net Imposable*) est constitué de 3 sources :

revenus du travail (*salaires, rémunérations, BNC, BIC, BA*) (*bien loués meublés*)

+

revenus des capitaux mobiliers

+

revenus fonciers (*bien loués nus*)

=

R.N.I. (*Revenu Net Imposable*)

I.R. (Impôt sur le Revenu avec éventuellement les dispositifs de réduction d'IR)

Imposition selon Tranches Marginales d'Imposition (T.M.I.)

Tableau - Barème progressif applicable aux revenus de 2022

| Tranches de revenus | Taux d'imposition de la tranche de revenu |
|-------------------------|---|
| Jusqu'à 10 777 € | 0 % |
| De 10 778 € à 27 478 € | 11 % |
| De 27 479 € à 78 570 € | 30 % |
| De 78 571 € à 168 994 € | 41 % |
| Plus de 168 994 € | 45 % |

Exemple célibataire (1 part) avec 200 000 € de RNI

| Taux d'imposition | Tranche d'impôt | Montant de l'impôt |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------|
| ◆ 0 % | jusqu'à 10 777 € | 0 € |
| ◆ 11 % | de 10 778 € à 27 478 € (= 16 700 €) | 1 837 € |
| ◆ 30 % | de 27 479 € à 78 750 € (= 51 271 €) | 15 381 € |
| ◆ 41 % | de 78 751 € à 168 994 € (= 90 243 €) | 37 000 € |
| ◆ 45 % | plus de 168 994 € (= 31 009 €) | 13 954 € |
| | | ===== |
| | Total I.R. = | 68 172 € |

Le taux marginal d'imposition 45% est à distinguer du taux moyen indiqué sur l'avis d'imposition 34 % (68.172 / 200.000) auxquels s'ajoutent à ces taux les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers (17,2 %)

2- Les différentes formes de location

Il existe 2 modes de locations :

location nue



location meublée



La location meublée est en vogue depuis de nombreuses années car niche fiscale

En fonction du mode de location choisi, les loyers que vous percevez ne rentrent pas dans la même catégorie fiscale et ne bénéficient pas des mêmes possibilités d'exonérations.

⇒ Location nue : revenu foncier

⇒ Location meublée : BIC (bénéfice industrielle et commerciaux)

Qu'est-ce qu'une Location nue ?

⇒ Location classique d'un bien loué vide. Bail de 3 ans.

⇒ Peut bénéficier d'avantages fiscaux

✓ Neuf : Pinel

✓ Anciens :

- Denormandie (permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé – pas possible dans toutes les villes),
- Déficit foncier (réduction d'impôt en fonction du montant des travaux de rénovation d'un bien),...

⇒ Les revenus générés sont des revenus fonciers et sont soumis à 2 régimes de déclaration fiscale : le micro foncier ou le réel

La fiscalité d'une location en nue :

Il existe 2 régimes possibles :

Le micro foncier : Abattement automatique de 30% sur les loyers perçus

=> vous êtes donc imposé sur 70% des loyers perçus

Pour les propriétaires générant moins de 15 000 euros par an de loyers bruts

Le réel : Abattement en fonction des charges réelles liés à la location (travaux, frais agence, intérêts emprunts, ...)

Ces revenus fonciers seront taxés sur la tranche la plus haute du contribuable

Qu'est-ce que la Location meublée (LMP / LMNP) ?

LMNP : location meublée non professionnelle

LMP : location meublée professionnelle

(Loyers supérieurs à 23.000 € TTC par an et supérieurs à 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal)

Le principe : C'est une location dans laquelle des équipements et des services sont proposés avec le logement.

Cette forme de location est très encadrée puisqu'elle est considérée comme une activité commerciale.

Il existe plusieurs solutions pour faire de la location meublée :

- **Via une société gestionnaire avec les résidences de service**
- **En direct en louant un appartement meublé**

Faire de la location meublée via un gestionnaire

Ce type de location se fait dans des résidences de services

- ⇒ Les résidences étudiantes
- ⇒ Les résidences senior (ex Ephad)
- ⇒ Les résidences de tourisme
- ⇒ Les résidences hôtelières
- ⇒ Les résidences d'affaires,..

Ce sont des hébergements à courte ou longue durée qui proposent des services en plus du logement

Pour être considéré comme résidence de service l'hébergement doit répondre à au moins 3 de ces 4 critères :

- Fourniture du petit-déjeuner
- Nettoyage des locaux
- Fourniture du linge de maison
- Réception de la clientèle

Ces locations meublées sont gérées par des sociétés.

En pratique vous achetez un bien et vous ne vous occupez de rien.

Vous percevez un loyer fixe établi à l'avance (à priori garanti).

Avantages :

- ⇒ Ticket d'entrée faible (50K)
- ⇒ Rien à gérer
- ⇒ Loyer garanti par bail avec le gestionnaire

Inconvénients :

- ⇒ Bien choisir le gestionnaire et le type de service
- ⇒ Revente plus compliquée car impossible d'y habiter

Faire de la location meublée en direct

Principe : vous achetez un bien dans l'ancien ou aménagez un espace chez vous, vous le meublez (en respectant une liste précise d'équipements) et le louez.

Il existe plusieurs modes d'exploitation :

- ⇒ Location meublée à l'année (bail d'un an)
- ⇒ Location meublée avec bail mobilité (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle ...) bail 1 an à 10 mois
- ⇒ Location saisonnière ou courte durée (type airbnb)

Avantages :

- ⇒ Loyer plus élevé qu'en location nue, donc rentabilité plus haute
- ⇒ Baux courts
- ⇒ Possibilité d'habiter le logement en fin de bail
- ⇒ Revente classique

Inconvénients :

- ⇒ Chronophage selon mode d'exploitation (ménage, gestion réservation, ...) (=> solution : conciergerie)
- ⇒ Peut être source de souci si copropriété
- ⇒ Nécessaire d'avoir un comptable

La fiscalité d'une location en meublée :

Il existe 2 régimes possibles :

Le micro bic : Abattement automatique de 50% sur les loyers perçus

=> vous êtes donc imposé sur 50% des loyers perçus

Pour les propriétaires dont les revenus annuels n'excèdent pas 23 000 € ou représentent moins de la moitié des revenus globaux du foyer fiscal.

Le réel : Abattement en fonction des charges réelles liés à la location (travaux, frais agence, intérêts emprunts, ...) + **AMORTISSEMENT**

Qu'est-ce que l'amortissement ?

On considère que le bien loué est « **l'outil de travail** » qui permet d'exercer l'activité de « loueur en meublé », à ce titre, le bien loué va bénéficier d'un « amortissement comptable » : usure et dévalorisation dans le temps (gros œuvre, toiture, étanchéité, installation électrique, mobilier,.. hors terrain)

L'amortissement comptable permet donc de créer une charge « fictive »

qui sera déduite des loyers en plus des autres charges déductibles.

Exemple chiffré

Appartement valeur 80.970 €

Détermination de la base amortissable

| | | | | | |
|---------------------------|-----------------|--|-------------------------------|------------|----------------------------|
| PRIX TOTAL DU BIEN | 80 970 € | | | | |
| MOBILIER | 1 000 € | | | | |
| APPARTEMENT | 79 970 € | | TERRAIN (évaluation) = | 15% | 11 995 € |
| | | | | | <i>(non amortissable)</i> |
| | | | CONSTRUCTION = | 85% | 67 975 € |
| | | | | | <i>(base amortissable)</i> |

Détermination des amortissements par composant

| COMPOSANTS | % | VALORISATION |
|--------------------------|-------------|---------------------|
| CONSTRUCTION | 100% | 67 975 € |
| Structure (gros œuvre) | 60% | 40 785 € |
| Toiture | 15% | 10 196 € |
| Installation électriques | 10% | 6 798 € |
| Etanchéité | 5% | 3 399 € |
| Agencement intérieur | 10% | 6 798 € |

Détermination des amortissements par durée

| COMPOSANTS | % | VALORISATION | DUREE D'AMORTISSEMENT | VALEUR ANNUELLE D'AMORTISSEMENT |
|--------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
| CONSTRUCTION | 100% | 67 975 € | | |
| Structure (gros œuvre) | 60% | 40 785 € | 40 ans | 1 020 € |
| Toiture | 15% | 10 196 € | 25 ans | 408 € |
| Installation électriques | 10% | 6 798 € | 25 ans | 272 € |
| Etanchéité | 5% | 3 399 € | 15 ans | 227 € |
| Agencement intérieur | 10% | 6 798 € | 15 ans | 453 € |

Détermination des amortissements complémentaires

| COMPOSANTS | % | VALORISATION | DUREE D'AMORTISSEMENT | VALEUR ANNUELLE D'AMORTISSEMENT |
|---------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
| CONSTRUCTION | 100% | 67 975 € | | |
| Structure (gros œuvre) | 60% | 40 785 € | 40 ans | 1 020 € |
| Toiture | 15% | 10 196 € | 25 ans | 408 € |
| Installation électriques | 10% | 6 798 € | 25 ans | 272 € |
| Etanchéité | 5% | 3 399 € | 15 ans | 227 € |
| Agencement intérieur | 10% | 6 798 € | 15 ans | 453 € |
| HONORAIRES D'ACQUISITION | 8% | 6 398 € | 25 ans | 256 € |
| HONORAIRES DE NEGOCIATION | 6% | 4 858 € | 25 ans | 194 € |
| MOBILIER | | 1 000 € | 5 ans | 200 € |

Détermination des amortissements par année

| COMPOSANTS | % | VALORISATION | DUREE D'AMORTISSEMENT | VALEUR ANNUELLE D'AMORTISSEMENT |
|---------------------------|-------------|--|-----------------------|---------------------------------|
| CONSTRUCTION | 100% | 67 975 € | | |
| Structure (gros œuvre) | 60% | 40 785 € | 40 ans | 1 020 € |
| Toiture | 15% | 10 196 € | 25 ans | 408 € |
| Installation électriques | 10% | 6 798 € | 25 ans | 272 € |
| Etanchéité | 5% | 3 399 € | 15 ans | 227 € |
| Agencement intérieur | 10% | 6 798 € | 15 ans | 453 € |
| HONORAIRES D'ACQUISITION | 8% | 6 398 € | 25 ans | 256 € |
| HONORAIRES DE NEGOCIATION | 6% | 4 858 € | 25 ans | 194 € |
| MOBILIER | | 1 000 € | 5 ans | 200 € |
| | | VALEUR ANNUELLE TOTALE DES AMORTISSEMENTS | | 3 029 € |

Compte de résultat simplifié 1^{ère} année

| <u>Libellé</u> | <u>Produits</u> | | <u>Charges</u> |
|-------------------------|-------------------|--|-------------------|
| Loyers | 4 002,17 € | | |
| Taxe foncière | | | 685,00 € |
| Autres charges | | | 455,00 € |
| Intérêts d'emprunt | | | 1 190,57 € |
| Amortissements | | | 3 029,36 € |
| TOTAL | 4 002,17 € | | 5 359,92 € |
| Solde comptable | | | - 1 357,75 € |
| Résultat fiscal | | | - € |
| Différé d'amortissement | | | 1 671,60 € |

Voilà pourquoi y a-t-il de plus en plus de location meublée au détriment des locations nues ?

- ⇒ Rentabilité plus élevée
- ⇒ Fiscalité moindre voire nulle

Questions / Réponses