

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Laurence LAMARTHE

113 rue des Halles - 37000 Tours

02.47.76.60.00

neuf37@squarehabitat.fr

www.squarehabitat-touraine-poitou.com



Investir dans l'Immobilier

L'immobilier Neuf offre quantité d'atouts pour répondre à vos attentes dans le choix de la détermination de vie politique patrimoniale.

Quelques règles pour réussir votre placement dans la pierre :

- Un bon investissement immobilier se fait sur du long terme
- L'emplacement et la qualité du bien sont essentiels.

L'immobilier locatif offre une bonne rentabilité maintenue par la demande locative élevée. Il vous procurera des revenus réguliers dès maintenant si vous le souhaitez.

Capital appelé à se valoriser, il vous permettra de construire votre patrimoine grâce à des prêts avec des taux bas ou adaptés.

Pourquoi le Neuf ?

Si vous achetez pour louer, il est l'un des rares placements à bénéficier de forts avantages fiscaux.

Il vous assure :

- d'aucun travaux à réaliser,
- du parfait achèvement, de garanties décennales,
- de normes phoniques et thermiques actuelles,
- d'une architecture novatrice,
- de matériaux de pointe,
- d'une possibilité d'apporter des modifications de plan,
- de défiscaliser



Acheter un appartement sur plan

La majorité des programmes immobiliers sont vendus sur plan.

On appelle ce type de transaction une vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou V.E.F.A. La législation (Loi du 3 Janvier 1967) et diverses garanties vous sécuriseront quant au bien fondé de cette formule.

Vous allez d'abord signer un contrat de réservation.

Ce contrat engage le vendeur à vous réserver un logement en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie consigné chez le notaire ou dans une banque. Cette somme non productive d'intérêt ne peut excéder 5% du prix prévisionnel si l'acte de vente doit être signé dans un délai inférieur à 1 an. Entre 1 et 2 ans, le montant du dépôt de garantie est ramené à 2%. Aucun dépôt ne peut être demandé au-delà de 2 ans.

La loi prévoit que ce contrat préliminaire, établi par écrit, doit comporter les mentions suivantes :

- une description détaillée du logement (plan)
- une note technique annexée à ce contrat qui doit décrire les prestations et la qualité des matériaux (descriptif)

Le vendeur vous notifiera l'acte de vente un mois avant la signature du contrat définitif de vente. L'acte de vente doit reprendre les informations contenues dans le contrat préliminaire.

Le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Les versements ne peuvent excéder :

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble,
- 100% lors de la remise des clefs

Le promoteur doit offrir à l'acquéreur des garanties pour assurer la livraison du bien et des prestations conformes au contrat de réservation signé.

- Soit une garantie d'achèvement contractée auprès d'une banque ou d'une société de caution qui assure l'achèvement de l'immeuble.
- Soit une garantie de remboursement qui assure le remboursement des fonds versés.

C'est ce que l'on appelle la **Garantie Extrinsèque**, dans la mesure où leur mise en œuvre fait appel à des organismes distincts du promoteur.

Le promoteur peut être dispensé de présenter de telles garanties s'il peut justifier de fonds propres suffisants ou si l'opération est assez avancée pour assurer la réalisation de l'immeuble : c'est la **Garantie Intrinsèque**.



La Fiscalité Immobilière Locative

Le Micro Foncier

Déclaration des revenus simplifiée avec abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers sous condition de revenus fonciers inférieurs à 15 000 €.

Le droit commun (régime réel) :

Les propriétaires bailleurs de logements anciens qui entreprennent des travaux de rénovation sur leur bien peuvent sous certaines conditions bénéficier d'avantages fiscaux importants (exception faite de louer ensuite le logement pendant 3 ans, aucune autre obligation spécifique n'est requise).

Les charges déductibles du revenu foncier (en plus de la déduction forfaitaire)

- Honoraires de location,
- 20€/an de forfait de frais de courrier,
- Les frais de dossier, commission et agios de banque,
- Les frais d'inscription hypothécaire,
- Les honoraires du notaire pour la rédaction de l'acte hypothécaire,
- Les primes d'assurance décès invalidité souscrites pour garantir l'emprunt,
- Les intérêts d'emprunt
- L'assurance du logement,
- Les frais réels de gérance,
- Les primes d'assurance pour garantir le paiement des loyers,
- Les primes d'assurance pour garantir le risque de carence locative,
- La taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes annexes,
- Les frais de gérances et de rémunération des gardiens et des concierges

Sont également déductibles :

Les dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien

Les déficits fonciers hors intérêts d'emprunt provenant des dépenses peuvent être imputés sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an.

Les déficits non imputés sont reportables sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

Les Avantages Fiscaux

En plus de ses qualités de placement sûr, l'immobilier neuf offre d'importantes réductions d'impôts.



La Loi Scellier

Principes de la Loi Scellier

Elle s'adresse à tous les contribuables investissant dans des logements neufs entre le 1^{er} Janvier 2009 et le 31 Décembre 2012. A partir du 1^{er} Janvier 2013, le dispositif Scellier n'est plus disponible.

Résumé de l'avantage

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement acquis. Le plafond d'investissement retenu est de 300 000€.

(Pour les investissements en 2011)

Cette réduction d'impôts est de 22 % du prix de revient pour les logements respectant la norme Bâtiment Basse Consommation de la Règlement Thermique 2005 (BBC de la RT 2005) et 13 % sur les Bâtiments ne répondants pas à cette norme. Elle s'étale sur 9 années de manière linéaire soit 1/9 par an.

Pour les investissements 2012 la réduction d'impôts sera réduite à 18 % pour les logements respectant la norme Bâtiment Basse Consommation de la Règlement Thermique 2005 (BBC de la RT 2005)

Lorsque la réduction d'impôt, au titre d'une année, excède l'impôt dû de cette même année, le solde de réduction d'impôt pourra être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes (jusqu'à la sixième année incluse).

La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Résumé des conditions

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'investisseur doit s'engager à ce que le loyer mensuel (au m²) n'excède pas le plafond de loyer fixé par décret.

La réduction d'impôt est accordée aux investisseurs situés dans des zones géographiques où la demande de logements est supérieure à l'offre (selon arrêté ministériel).

Autre possibilité : La Loi Scellier Social

Cette formule permet de bénéficier d'un abattement additionnel de 30% sur le revenu fiscal.

Il est possible de prolonger l'avantage fiscal jusqu'à 15 ans, avec un engagement complémentaire de location de deux fois 3 ans.

Une réduction supplémentaire de 1,67 % par an du prix de revient sera appliquée sur les 6 autres années (si l'engagement de location est maintenu)

Ce choix n'est possible qu'à condition de respecter le plafond des revenus des locataires ainsi que le plafond des loyers utilisés pour la loi Scellier intermédiaire



Plafonds de loyers eu euros / mois / mètre carré

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C (procédure d'agrément)
Scellier	21,70 €	16,10 €	13,00 €	10,60 €	6,10 €
Scellier Intermédiaire	17,36 €	12,88 €	10,40 €	8,48 €	4,88 €

CARACTÉRISTIQUES COMPARÉS DES DEUX RÉGIMES FISCAUX				
Période d'application	SCELLIER		SCELLIER Intermédiaire	
	RT 2005	BBC	RT 2005	BBC
Réduction d'impôts	13 % répartis à parts égales sur 9 ans	22 % répartis à parts égales sur 9 ans	23 % soit 13 % sur 9 ans puis 1,67 % les 6 autres années (option)	32 % soit 22 % sur 9 ans puis 1,67 % les 6 autres années (option)
Engagement de location minimal/ maximal	9 ans	9 ans	9 ans / 12 ans /15 ans	9 ans / 12 ans /15 ans
Abattement des loyers	0%	0%	30%	30%
Régime réel	Oui	Oui	Oui	Oui
Plafond ressources locataires	Non	Non	Oui (Voir tableau des plafonds des ressources PLI)	Oui (Voir tableau des plafonds des ressources PLI)
Possibilité de louer à des ascendants ou descendants	Oui	Oui	Non (sauf suspension de location)	Non (sauf suspension de location)

Plafonds de ressources des locataires en euros (Applicable au 1^{er} Janvier 2011)

Composition du foyer	Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €
Couple	66 643 €	48 860 €	44 789 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 14 312 €	+ 10 646 €	+ 9 758 €

Les plafonds de ressources annuelles imposables sont égaux :

- A 180 % des plafonds PLUS "Ile de France hors Paris et commune limitrophes" pour la zone A,
- A 160 % des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone B,

Les plafonds indiqués en euros correspondent au cumul des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne vivant au foyer du locataire au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail (n-2) soit pour l'année 2011, les revenus 2009.



Location Meublée Non Professionnelle "BOUVARD"

Dispositif

Est considéré comme loueur en meublé professionnel (LMNP), le propriétaire bailleur qui loue un ou plusieurs logements meublés, dans la mesure où :

- Il touche moins de 23 000 € de recettes locatives brutes annuelles
- Son activité de loueur ne représente pas 50% de ses revenus (pour l'application du pourcentage de 50%, le revenu net de la location en meublé est comparé au total des revenus nets catégoriels)

Le seuil des recettes s'apprécie en retenant le total des recettes réalisées par les membres d'un même foyer fiscal.

Dans la mesure où l'investisseur est considéré comme loueur en meublé non professionnel, il est imposé pour les revenus qu'il tire de cette ou de ces location aux BIC.

Les conditions :

Vous faites l'acquisition d'un bien immobilier meublé neuf située dans l'une des résidences suivantes :

- Résidence sociale ou médico-sociale qui accueille des personnes âgées ou handicapées
- Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes
- Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité"
- Résidence avec services pour étudiants
- Résidence de Tourisme classée

Vous relevez le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel

Vous devez louer votre bien meublé pendant une durée minimum de 9 ans. Vous signez un bail commercial de 9 ans avec un exploitant professionnel qui assure la gestion de vos biens, ainsi que le paiement des loyers.

Les avantages :

Vous bénéficiez de revenus locatifs réguliers pendant toute la durée de votre bail.

Vous pouvez récupérer la TVA versée au moment de votre acquisition au taux de 19,6%

Vous bénéficiez d'une fiscalité attractive grâce au statut de loueur en meublé non professionnel. En effet, ces revenus sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux non professionnels desquels vous pouvez déduire :

- Les charges liées à votre investissement (intérêts d'emprunt, taxes...)
- L'amortissement de la totalité du mobilier
- L'amortissement correspondant à l'éventuelle part de votre investissement supérieur à 300 000 €



Pour une acquisition en 2011, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de votre investissement (calculé sur le prix Hors Taxes et hors mobilier, dans la limite de 300 000 €) réparti à part égale sur 9 ans. Si le montant de la réduction d'impôt est supérieur à votre impôt dû au titre d'une année, le surplus de cette réduction d'impôt sera reportable pendant les 6 années suivantes.

Vous pouvez cumuler un investissement relevant du LMNP "Bouvard" avec un autre investissement locatif relevant du dispositif Scellier classique, pour une seconde réduction maximale.

Le bénéfice de cette réduction d'impôt est valable sur l'ensemble du territoire, sans aucune condition de zonage, dans la limite du plafonnement global des niches fiscales.

Impôts directs locaux

Le loueur en meublé non professionnel est imposable à la taxe d'habitation, s'il conserve la jouissance de son bien une certaine partie de l'année.

Par ailleurs, quelle que soit l'importance des revenus qu'il tire de la location, il est imposable à la taxe professionnelle dès lors que cette activité représente un caractère habituel.

Toutefois, le cas de la double imposition, taxe d'habitation et taxe professionnelle, est depuis 1993 supprimé sauf avis contraire des collectivités territoriales.



Le crédit

Un levier pour construire son patrimoine

Financer un investissement immobilier dans le neuf par le crédit est le moyen de réduire sa mise de fonds, réguler son effort de trésorerie et optimiser sa situation fiscale.

Le crédit devra être choisi en tenant compte de la situation financière, fiscale et patrimoniale, actuelle et future de l'investisseur et des objectifs envisagés.

- Accroître la rentabilité
- Dégager un bilan de trésorerie très favorable au terme de l'opération
- Optimiser les avantages fiscaux
- Utiliser ses capacités d'emprunt pour un investissement maximum

Il faut retenir 2 éléments déterminants pour le choix du crédit et le montage financier

- 1- Choisir le montant du crédit et sa durée en fonction de la trésorerie mensuelle que l'on veut engager (l'effort d'épargne). Un crédit amortissable sur une longue durée permettra d'alléger le montant des mensualités.
- 2- Le montant du crédit et sa durée sont déterminés pour optimiser la fiscalité de votre revenu global. (Créer un déficit foncier important qui viendra en déduction de votre revenu global)

Afin de vous permettre le meilleur choix, nous vous présentons une simulation tenant compte d'une situation financière et patrimoniale adaptée.

Un crédit In-Fine sur 15 ans augmentera le déficit foncier reportable sur votre revenu global et vous permettra de réaliser une économie d'impôt, d'autant plus si vous êtes dans les tranches élevées d'imposition.



Le montage In-Fine

Son principe : vous associez un crédit sur lequel vous ne remboursez que les intérêts, à un contrat de capitalisation multi-supports pour rembourser le capital emprunté à l'échéance du prêt.

Pendant toute la durée du prêt sont intégralement déductibles des revenus fonciers (jusqu'à concurrence des loyers encaissés, la différence étant reportable sur les autres exercices pendant 10 ans).

Vous bénéficiez d'une double garantie en cas de décès :

- Le paiement de votre crédit par l'assurance décès invalidité souscrite
- La possibilité de transmettre avec des droits réduits (dans la limite du plafond légal). Le capital que vous avez constitué pour rembourser votre prêt. Celui-ci étant remboursé par l'assurance, le capital est acquis pour vos héritiers.

Avec un prêt amortissable vous rembourserez à chaque échéance : du capital et des intérêts. Seule la partie des intérêts est déductible des impôts. Or, cette partie des intérêts va en régressant au fur et à mesure que vous remboursez du capital.

Avec un prêt In Fine vous ne payez que les intérêts de façon constante pendant toute la durée du prêt. Vous créez un déficit foncier important, en conséquence la trésorerie se trouve allégée. Ainsi, vous déduisez un maximum de vos revenus fonciers.

- Les échéances sont réduites au paiement des seuls intérêts
- Le contrat d'assurance vie multi-supports, par une gestion équilibrée, vous permettra de rembourser le capital au terme.
- Pour obtenir un montage équilibré, il est recommandé d'effectuer un versement initial d'au moins 10 % du montant de l'opération sur le contrat d'assurance vie.

Prêt à 0 % pour la résidence principale

Type d'avantage

Le prêt à 0 % vous permet de financer l'acquisition ou la construction de votre résidence principale, neuve ou ancienne. Vous ne remboursez que le capital emprunté, sans aucun intérêt à payer.

Personnes concernées

Le prêt à 0 % est réservé aux personnes désirant devenir propriétaire de leur résidence principale, à condition :

- De ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant l'acquisition,



Le bilan prévisionnel

Votre décision d'investir a été étudiée en fonction du contexte économique actuel qui peut varier.

Nous vous réalisons un bilan prévisionnel personnalisé.

Ce bilan prévisionnel, a été calculé en fonction des estimations et des chiffres que vous nous avez communiqués. Il vous permettra dans un premier temps de vous aider à prendre votre décision et d'investir en choisissant le prêt et le régime fiscal le mieux adapté à votre situation.

Bilan financier :

C'est le compte de trésorerie de votre opération avec les recettes et mes charges. La ligne "Total Financier" fait apparaître le montant annuel estimé de la trésorerie que vous devrez verser pour équilibrer ce compte ou que vous recevrez dans le cas d'un résultat positif

Loyers :

- Echéances de remboursement du prêt
 - Charges
 - + Gain Fiscal
- = Trésorerie à verser ou à recevoir

Nous espérons que ces informations qui restent néanmoins succinctes répondent à vos questions. Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez de plus amples renseignements. N'hésitez pas à nous contacter, c'est avec plaisir que nous vous ferons découvrir tous nos programmes Neufs.

Laurence LAMARTHE