

LE GUIDE IMMOBILIER

Acheter pour investir



URBANĒSENS
IMMOBILIER NEUF

URBANESSENS - 183, avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier
04 67 83 55 39 - contact@urbanesens.fr

SOMMAIRE

Comment investir ?.....p.3

L'investissement locatif.....p.4

Investir en Pinel.....p.5

Investir en LMNP.....p.8

COMMENT INVESTIR ?

Face à des placements boursiers risqués et des marchés financiers instables, **l'acquisition d'un bien neuf est un investissement sûr et stable**. Et il l'est d'autant plus quand le bien immobilier est neuf. En effet, le gouvernement incite les particuliers à investir dans le neuf pour combler le déficit de logements en France.

Aujourd'hui, il n'est plus du tout intéressant de laisser son capital sur un compte d'épargne ou un livret A trop faiblement rémunérés.

En revanche, investir votre argent dans un logement neuf pour vous **constituer un apport conséquent**, vous permettra de bénéficier d'une double rémunération :

- Crédit d'impôts pour l'achat d'un logement neuf
- Réalisation de plus-value grâce aux respects des normes environnementales si revente
- Conservation du patrimoine si transmission à vos enfants

Créer un apport personnel

Acheter un logement de petite taille pour le mettre en location permet, si le prêt est de courte durée, d'obtenir un **apport à moyen terme**. Au moment d'acheter votre résidence principale, vous revendez le logement acquis et vous utilisez la plus-value réalisée ainsi que le capital remboursé comme apport personnel. Vous aurez à négocier avec votre banque **une levée des pénalités de remboursement anticipé**, avant même de signer votre contrat de prêt.



L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Investir dans l'achat d'un logement neuf en vue de le louer va vous permettre, une fois votre crédit terminé, de vous **constituer un patrimoine**. Et le loyer que vous allez percevoir pourra couvrir tout ou une partie de vos **mensualités de remboursement**.

L'achat d'un logement neuf vous permet de bénéficier de frais de notaire réduits et **vous êtes exonérés de taxe foncière** pendant les 2 premières années.

Grâce aux nouvelles normes environnementales BBC (Bâtiment Basse Consommation) imposées aux constructions neuves, non seulement vous avez un logement bien isolé, écologique mais surtout économique, ce qui va réduire votre facture énergétique et ce, sur le long terme. C'est pourquoi les logements neufs sont très recherchés par les locataires, car ce sont des économies de charge non négligeables !

Une fois le logement en location entièrement payé, vous disposez d'une **rente locative pour compléter vos revenus ou votre retraite**. Vous pouvez décider de vendre votre bien ou d'y loger d'abord votre enfant durant ses études. C'est un placement immobilier facile à transformer au fil du temps.



INVESTIR EN PINEL

La **loi Pinel** est un dispositif de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif, qui permet de réduire ses impôts sur le revenu. La politique du logement a prolongé l'application de la loi Pinel jusqu'au 31 décembre 2021, il est encore temps d'en profiter !

Comment cette défiscalisation fonctionne-t-elle ?

- 1** Achat d'un bien immobilier neuf situé dans une **zone de tension** sur le marché immobilier locatif
- 2** Vous mettez votre appartement **en location** dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du bien, pendant **6 ans, 9 ans ou 12 ans**
- 3** Ce placement immobilier vous garantit un **complément de revenus réguliers**.
- 4** Le montant du loyer ainsi que les ressources des locataires sont **plafonnés** (le locataire le loue comme résidence principale).
- 5** Les plafonds de ressources des locataires sont délimités selon la **zone géographique et la composition du foyer**
- 6** Vous percevez le loyer chaque mois, ce qui vous permet de rembourser **une partie ou la totalité de votre prêt**
- 7** Contrairement au dispositif Duflot (son prédécesseur), le dispositif Pinel permet de louer le bien à **un ascendant ou un descendant**.



Le montant de votre réduction d'impôt en Pinel *

6 ans

Pour une mise en location de **6 ans**, vous obtenez une réduction d'impôt sur vos revenus de **12% sur le prix du bien**.

9 ans

Pour une mise en location de **9 ans**, vous obtenez une réduction d'impôt sur vos revenus de **18% sur le prix du bien**.

12 ans

Pour une mise en location de **12 ans**, vous obtenez une réduction d'impôt sur vos revenus de **21% sur le prix du bien**

300.000 euros

Le montant maximum d'investissement par foyer fiscal ne doit **pas dépasser 300.000€ par an** (soit au maximum : deux acquisitions par investisseur et par un)

5.500 euros

Le prix au m² doit respecter le **plafond de 5 500€ maximum**

10.700 euros

Le montant maximum de la réduction d'impôt est de **10.700 €** par an (tout investissement confondu).

*



Le zonage de la loi Pinel

Pour mieux cibler les aides, le dispositif a été **divisé en différentes zones**.

- 1** La France est découpée en **5 zones dans le cadre du zonage Pinel**, allant de la zone A bis (la zone Pinel la plus tendue) à la zone C (zone Pinel la plus détendue).
- 2** Ce nouveau zonage géographique cible les agglomérations qui souffrent d'un **fort déficit de logements à louer**
- 3** Cela signifie qu'un investisseur qui souhaite réaliser un investissement locatif en loi Pinel, dans une zone A bis, A et B1 (zone tendue) profitera d'une **demande de location plus forte que l'offre** !
- 4** L'achat de votre logement neuf en loi Pinel vous coûtera peu dès lors que vous l'aurez mis en location. En effet, **vos futurs locataires se chargeront de rembourser une partie de votre crédit** immobilier chaque mois grâce aux loyers versés.
- 5** L'Etat participera également puisque vous bénéficierez de **la réduction de votre impôt sur le revenu** !
- 6** Le dispositif Pinel est également soumis à **l'encadrement du montant du loyer** (légèrement inférieur à celui du secteur) et aux conditions de ressources du locataire

Depuis plusieurs années, **Montpellier et son agglomération font partie des zones plébiscitées pour investir en Pinel**. Passée la période d'engagement de votre investissement locatif Pinel, si vous ne souhaitez plus le louer, vous pourrez vendre votre bien, et avec la plus-value réalisée ainsi que le capital remboursé, faire un nouvel investissement immobilier. Vous pouvez aussi le louer en meublé, ce qui offre une belle rentabilité, ou pourquoi pas le conserver comme pied-à-terre pour votre enfant étudiant.



INVESTIR EN LMNP

LMNP signifie **Location Meublée Non Professionnelle**. Saviez-vous que louer son appartement en meublé sous le statut LMNP vous garantit une très bonne rentabilité avec un cadre légal allégé et des revenus très défiscalisés ? Vous pouvez espérer un **rendement locatif de près de 5% net d'impôts par an**.

La location meublée non professionnelle est un régime spécial

Vous avez le droit en tant que particulier d'obtenir le statut LMNP pour **réaliser des investissements sans apport personnel**, vous créer des revenus complémentaires peu imposés tout en vous constituant un patrimoine immobilier et préparer financièrement votre retraite avec des revenus locatifs stables.

En devenant Loueur "Non Professionnel", vous n'êtes pas inscrits au registre du commerce et des sociétés, c'est pourquoi **vos recettes locatives devront être inférieures à 23 000 € par an**.

Deux régimes sont possibles en LMNP

Chaque régime présente une fiscalité particulière.

1

Le **régime micro-BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux) : les revenus provenant de cette location ne sont plus considérés comme des revenus fonciers. Vous bénéficiez ainsi d'un **abattement forfaitaire de 50%**, ce qui signifie que vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos recettes locatives (**71% pour les meublés en tourisme**).

2

Le **régime réel** : vous déduisez les charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de gestion, etc.) et les amortissements (immobiliers et mobiliers) de vos recettes locatives. Grâce à ces déductions, le régime réel vous **permet de défiscaliser tout ou partie de vos revenus locatifs** pendant plusieurs années.

Au-delà de 33 200 € de recettes locatives, c'est le régime fiscal réel qui s'applique au LMNP.



En tant que particulier, deux types de locations s'offrent à vous

1

Les appartements gérés en résidence de service :

- Les Résidences Étudiants
- Les EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes)
- Les Résidences Seniores

En résidence de service, **vous n'avez pas à vous occuper des différents soucis occasionnés par la gestion locative** (recherche d'un locataire, état des lieux, etc...). L'exploitation de votre bien immobilier est confiée à un professionnel appelé « **preneur de bail** » qui s'occupe de trouver les locataires et gère le bon fonctionnement de la résidence.

2

Les appartements en location annuelle ou saisonnière loués via une agence immobilière.

Deux dispositifs sont possibles en LMNP

1

L'amortissement classique, avec l'acquisition de votre bien meublé (en LMNP) dans une résidence neuve avec services.

Ce statut LMNP vous permet l'amortissement du mobilier sur une période de 5 à 7 ans et de l'immobilier sur une période allant de 20 à 30 ans. Cet amortissement permet de défiscaliser les revenus locatifs liés à cet investissement durablement.

En effet, les amortissements ne peuvent générer de déficit foncier mais sont reportables sans limitation de durée sur les futurs bénéficiaires de même nature. Ainsi, vous avez la possibilité de **bénéficier de revenus non fiscalisés dans le temps**. Dans le cadre d'une donation, aucun effet sur la fiscalité du donateur avec un bail qui se poursuit.

2

Le dispositif LMNP Censi-Bouvard qui permet de :

- Bénéficier d'une récupération de TVA à hauteur de 20% du prix d'achat du bien (dans la limite d'un investissement de 300 000 euros HT/an).
- Bénéficier d'une réduction d'impôts à hauteur de 11% de la valeur HT d'un logement neuf.
- Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant d'impôt à payer, celui-ci peut être reporté durant 6 ans.
- La réduction d'impôt commence l'année de l'achèvement de l'immeuble. Dans la mesure où la TVA est récupérée, **les loyers sont assujettis à la TVA et le bien doit être conservé pendant 20 ans** (sous peine de devoir rembourser la TVA au prorata).

LMNP et remboursement de la TVA.

Il est possible de se faire totalement rembourser la TVA lorsque vous investissez dans une résidence avec services, type résidence étudiante, résidence pour seniors par exemple.

Pour cela, il vous faut :

1

Acheter un bien neuf dans une résidence qui propose des services

2

Confier le bien à un exploitant pendant 9 ans

3

Payer vous-même la TVA (les loyers perçus seront en TVA)

4

Conserver le bien pendant 20 ans.



Les facteurs de réussite de votre investissement en LMNP

Pour réussir votre investissement en Location Meublée Non Professionnelle, vous devez prendre en compte **3 paramètres** : la **localisation de votre bien**, sa **rentabilité** et le **prix d'achat**.

1

Bien souvent, les meublés se trouvent dans les grandes agglomérations car c'est là que l'on trouve une démographie importante, un marché de la location tendu. **Il faut que la demande soit forte afin que votre logement soit occupé le plus souvent possible**, comme par exemple investir dans un studio meublé dans une Résidence Étudiants.

2

Les **revenus générés par la location** de votre meublé seront essentiels pour rembourser votre crédit immobilier et faire face aux charges inhérentes à votre bien. Pour être rentable sur une longue durée, **l'investissement locatif devra vous apporter plus de valeur qu'il ne vous a coûté**.

3

Enfin, il faut **évaluer le budget** que vous pouvez attribuer à cet investissement et comparer si son prix est avantageux en comparaison du prix moyen du m² dans le secteur.



Pour plus d'informations, nos équipes sont à votre entière disponibilité pour réussir votre projet immobilier.

CONTACTEZ-NOUS

183, avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier

04 67 83 55 39

contact@urbanesens.fr

Bousculons les codes de l'immobilier