

GUIDE

CONSEIL PRATIQUE

SeLogerNeuf

JE RÉUSSIS MON INVESTISSEMENT
LOCATIF DANS LE NEUF



Pour qui souhaite se constituer un patrimoine et se concocter un complément de revenus, acquérir un logement neuf pour le louer est une solution des plus judicieuses. D'autant qu'elle peut se réaliser à crédit et permettre d'alléger sa facture fiscale. Reste à passer à l'action... Quel type de bien choisir ? Quels dispositifs sont les mieux adaptés à mon profil ? Comment estimer la rentabilité de mon bien ? Comment maximiser mon imposition ? Les réponses de SeLogerNeuf pour concrétiser mon projet !

SOMMAIRE

- 3** Je connais les avantages de l'investissement locatif
- 8** Je prépare au mieux mon investissement
- 14** Je profite d'un dispositif adapté à mon profil
- 20** Je connais les règles de la location



1

JE CONNAIS LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Avec le faible niveau des taux d'emprunt, l'envie de devenir bailleur vous titille et vous scrutez les annonces immobilières. Voilà une bonne idée pour préparer votre retraite tout en optimisant votre imposition. En optant pour un bien neuf, vous vous épargnez bien des soucis. Tour d'horizon des principaux avantages de l'investissement locatif dans le neuf.

Je profite de taux d'intérêts attractifs

Même en légère hausse depuis 2017, les taux d'intérêt restent historiquement bas. Il est encore temps d'emprunter pour dénicher le bon crédit.

Comme il semble loin, le temps où les taux d'intérêts des crédits immobiliers avoisinaient les 5 % ! Depuis fin 2008, la baisse est quasi continue. Selon l'Observatoire Crédit logement/CSA, le taux moyen s'élève en janvier 2017 à 1,38 %, contre 2,38 % fin 2014. Résultat : vous

pouvez financer votre investissement à moindre coût ! Il n'est plus rare de trouver des taux inférieurs à 2 % pour un emprunt sur 20 ans, et à 1,50 % sur 15 ans. En contrepartie, les conditions d'accès ont été durcies – il faut plus que jamais avoir un dossier solide pour convaincre son banquier ! ■



Je me constitue un patrimoine à crédit

Principal intérêt de l'investissement locatif : il permet de se constituer un patrimoine à crédit ! Donc sans avoir besoin de détenir les fonds tout en bénéficiant de l'effet de levier.

Tirer des revenus de son patrimoine est généralement un feuilleton

en trois épisodes :

1. la phase d'économies ;
2. la phase d'investissement ;
3. la phase où votre patrimoine porte ses fruits.

Si vous n'avez pas de liquidités, tout cela prend du temps, et le temps c'est de l'argent... L'investissement locatif permet de contourner ce problème, puisqu'il peut être réalisé à crédit.

Vous investissez même sans avoir le capital nécessaire, les loyers que vous toucherez vous permettront de rembourser votre prêt. En clair : vos locataires financeront la constitution de votre patrimoine. Mieux : vous pourrez tirer des revenus de votre patrimoine alors même qu'il ne vous appartient pas encore intégralement en profitant de l'« effet de levier », à condition que le bien vous rapporte plus que ce qu'il vous coûte – dans le cas où le taux de rentabilité

est supérieur au taux de l'emprunt. Et vous l'aurez compris, cet effet de levier a d'autant plus de

chances d'être positif que les taux d'intérêt sont bas. C'est donc le moment d'en profiter ! ■



Je prépare ma retraite

Un investissement locatif, c'est l'assurance d'une retraite plus confortable. À la retraite, vous pourrez soit habiter votre bien, soit en tirer des revenus complémentaires.

Qui dit retraite dit, souvent, perte de revenus mensuels. Et ce sera d'autant plus vrai pour ceux qui prendront leur retraite dans les décennies à venir. Comme le montrent les études du Conseil d'orientation des retraites, le taux de remplacement – le rapport entre la pension et le

salaire de fin de carrière – est amené à baisser au fil des générations. La solution ? Anticiper cette perte de revenus. En ce sens, l'investissement locatif occupe une place de choix dans toute stratégie « retraite ». Financé pendant votre vie active, via le remboursement de votre prêt, il vous permettra de tou-

cher des loyers qui constitueront des revenus complémentaires à vos pensions. À votre retraite, vous pouvez aussi occuper votre bien et donc économiser chaque mois un loyer. Cette seconde option intéressera ceux qui ne souhaitent ou ne peuvent pas devenir propriétaire de leur propre logement durant leur vie active. Par exemple, parce qu'ils déménagent trop souvent ou parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter le logement qu'ils habitent. C'est peut-être votre cas... Alors pourquoi ne pas investir dans une région



où vous rêvez de passer votre retraite ? Outre la préparation de votre retraite, votre bien pourra aussi, à terme, s'il est bien situé, servir à vos enfants quand ils étudieront. Et par la même occasion, vous pourrez profiter d'avantages fiscaux, que votre enfant soit logé gratuitement ou qu'il vous paie un loyer. ■

Bon à savoir

En cas de hausse des prix, votre bien prendra de la valeur et les mensualités de votre prêt à taux fixe n'augmenteront pas.

Je réduis mes impôts

La cerise sur le gâteau : votre achat immobilier vous permet en outre d'alléger votre facture fiscale. Vous avez le choix entre plusieurs options.

Ne pas alourdir ses impôts malgré de nouveaux revenus, voire les réduire, c'est possible avec un investissement locatif dans le neuf ! Deux types de solutions : la déductibilité des charges et les dispositifs de défiscalisation proprement dits.

1. Des charges déductibles

Retenez d'abord que vous pourrez déduire vos charges des loyers que vous percevrez de votre bien. Si vous le louez vide, vos revenus locatifs constitueront aux yeux du fisc des revenus fonciers. En optant, pour le « régime réel », vous déduisez vos travaux d'entretien, vos intérêts d'emprunt, vos charges de copropriété, votre taxe foncière, vos frais de gestion, vos primes d'assurance, etc. Si vos charges s'avèrent supérieures à vos revenus locatifs,



vous créez un déficit foncier, imputable sur vos autres revenus, dans une certaine limite. Une aubaine : moins de revenus, c'est bien sûr moins d'impôts. Si vous louez votre bien meublé, vos revenus locatifs seront imposés au titre des

bénéfices industriels et commerciaux (Bic) avec, là aussi, la possibilité de déduire vos charges. Mais en plus de déduire l'amortissement de votre bien, selon votre statut – loueur en meublé professionnel ou non professionnel – vous pourrez imputer

ou non des déficits sur vos revenus globaux.

2. Des dispositifs de défiscalisation

Un investissement locatif dans le neuf ouvre la voie à deux réductions d'impôt, selon le type de bail que vous envisagez. Si vous prévoyez

de louer votre bien non meublé, intéressez-vous au dispositif Pinel qui a été prolongé jusqu'en 2017. À certaines conditions, il ouvre la voie à une réduction d'impôt de 21 % répartie sur 12 ans. Autres niches fiscales à étudier :
- « Louer abordable »

de l'actuelle ministre du logement Emmanuelle Cosse. Ce dispositif offre un abattement sur le montant imposable des loyers, allant de 30 à 85 %. Voir p. 16.
- Le « Censi-Bouvard », prorogé jusqu'à fin 2017, qui concerne désormais exclusive-

ment les locations meublées dans les résidences étudiantes et les maisons de retraite médicalisée. Les taux de cet avantage fiscal varient de 11%, 18% et 25%. La réduction d'impôts peut aller jusqu'à 300 000 euros. Voir le détail p. 19. ■



CONSEILS *SeLoger neuf*
Pesez bien le pour et le contre entre le régime réel et l'imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux.



Je profite des atouts d'un bien neuf

Opter pour le neuf, c'est s'épargner des soucis de gestion au quotidien et choisir un bien plus attractif sur le marché de la location.

Avec un appartement ou une maison neuve en location, vous n'aurez pas ou peu de travaux à prévoir pendant un certain nombre d'années. Et qui dit moins de travaux dit moins de temps passé à gérer votre investissement. Mais aussi un budget plus facile à anticiper pour vous – là où, avec un bien ancien, vous vous exposez dès les premières années à de nombreuses dépenses

difficilement prévisibles (ravalement de façade et autre changement de chaudière). Sans compter que le logement sera plus attractif pour les locataires car moderne et moins énergivore. Mais ce n'est pas tout, vous pourrez intervenir sur les plans ou sur les finitions du logement pour avoir au final un bien correspondant à vos envies et vos besoins, que ce soit pour le louer ou à terme l'habiter vous-même. ■

Le Saviez-vous ?

Les prix d'achat du neuf sont certes plus élevés que dans l'ancien. Mais les frais de mutation, plus connus sous le nom de frais de notaire, sont deux à trois fois inférieurs. Économies en vue !





2

JE PRÉPARE AU MIEUX MES INVESTISSEMENTS

Un investissement locatif ne s'improvise pas. Ne vous précipitez pas et surtout ne vous laissez pas aveugler par les avantages fiscaux, aussi séduisants soient-ils. Choisissez votre bien avec le plus grand soin, en n'oubliant pas qu'un bon emplacement est primordial. Et mieux vaut vous montrer lucide sur la rentabilité de l'appartement ou de la maison que vous avez repéré.

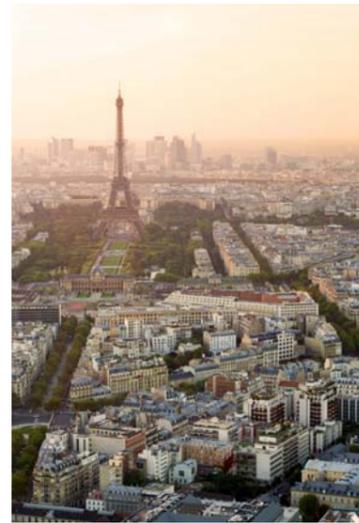
J'engage une minutieuse étude de marché

On ne le répètera jamais assez : il ne suffit pas d'acheter un bien à louer, encore faut-il que ce soit le bon, situé au bon endroit, histoire de pouvoir le louer au prix escompté.

Au moment de choisir votre bien, la question primordiale à vous

poser est : est-il bien placé ? Comprenez : ai-je toutes les chances de trouver ici des locataires qui le loueront au prix attendu ? Pour le savoir, faites appel à votre bon sens et procédez de manière méthodique. Pas question, par exemple, d'investir sur photos et de faire l'économie de plusieurs visites dans le quartier, la ville et la région concernés. Ne vous contentez pas de « chiffres » sur le marché immobilier,

vosre enquête doit être locale. Observez l'attractivité de la ville, en tentant de réfléchir à long terme : le restera-t-elle dans le futur ? Analysez les niveaux de loyers qui y sont pratiqués. Vérifiez aussi que la demande de logements est supérieure à l'offre. Parmi les critères à scruter : le bassin d'emplois, la proximité des moyens de transports, et des équipements (écoles, piscines, espaces verts, commerces, crèches, etc.), le cadre, les possibilités de stationnement, la réputation du quartier, la sécurité. Il est indispensable que les atouts de votre bien



correspondent à la cible que vous visez. Si vous achetez un appartement familial, la présence d'écoles primaires et d'entreprises susceptibles d'employer vos locataires sera essentielle. Si vous acquérez un studio d'étudiant, vous tiendrez compte des universités et des lieux de sorties. ■



Si c'est possible, pourquoi ne pas investir dans une ville ou une région que vous connaissez bien ? Vous aurez moins de chances de vous tromper sur le choix du quartier. Et montrez-vous exigeant lors de l'analyse des différents critères.

J'achète un bien qui me correspond

Outre l'emplacement, il vous faut choisir un bien qui colle à votre situation, à vos projets, à vos attentes. Les critères sont, ici, forcément, plus subjectifs.

Après avoir analysé les critères objectifs liés à la localisation du bien, l'heure est aux questions plus subjectives. La première : le logement vous plaît-il ? Si oui, il aura d'autant plus de chances de séduire vos locataires ! Cette question devient bien sûr essentielle si vous envisagez d'habiter le

lieu un jour, ou d'y loger vos enfants. Interrogez-vous aussi sur le temps que vous pourrez consacrer, alors que vous êtes encore actif, à la gestion de votre bien, si vous avez choisi de vous en occuper vous-même. De cette réponse dépendra aussi le choix de votre bien, et notamment de sa taille. Un studio, par

exemple, se loue généralement plus rapidement et avec un prix au mètre carré supérieur, mais les locataires restent souvent moins

longtemps et ont tendance à moins bien entretenir les lieux : il vous demandera donc souvent plus de temps. ■

Bon à savoir

Plus l'appartement est grand, plus les locataires restent longtemps.

Je suis lucide sur la rentabilité locative

Ne vous laissez pas aveugler par les promesses illusoires de rentabilité. Faites vos propres calculs en prenant en compte le plus possible d'éléments.

La rentabilité locative, c'est la mesure de la performance de votre investissement immobilier. Elle s'exprime en pourcentage annuel. Par exemple : une rentabilité locative de 4 % signifie que pour 100 euros investis au départ, votre bien vous permet de dégager un gain de 4 euros par an. Si elle n'est pas le seul critère à prendre

en compte, c'est un élément clé. Encore faut-il réussir à l'évaluer de manière lucide. Pour obtenir la rentabilité brute, il suffit de multiplier par 12 le loyer que vous escomptez, de diviser le résultat par le prix du bien (tous frais compris), pour le multiplier enfin par 100. Mais ce calcul ne vous donnera pas une idée très précise de la rentabilité

de votre investissement. Pour cela, il faut calculer la rentabilité nette de frais et charges. Vous l'obtiendrez en déduisant du loyer annuel les différents frais liés au logement, comme la taxe foncière, les assurances, les charges de copropriété, les frais de gestion si vous passez par une agence, les travaux d'entretien. Lorsque vous évaluez le

CONSEILS SeLoger neuf

Les logements neufs peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière pendant deux ans. Un logement neuf respectant la norme « Bâtiment Basse Consommation (BBC) » et la réglementation Thermique (RT) 2012 peut bénéficier d'exonération supplémentaire de la commune.





► loyer annuel, n'oubliez pas d'intégrer les vacances locatives, c'est-à-dire les inévitables périodes pendant lesquelles votre logement ne sera pas loué. Pour être encore plus précis, évaluez la rentabilité nette (encore appelée

« nette nette »), en prenant en compte dans vos calculs l'impôt sur le revenu que vous devrez payer sur les loyers et les éventuels gains d'impôt que votre investissement vous permet de réaliser. ■

Le Saviez-vous ?

La taxe foncière sera calculée en multipliant la moitié de la valeur locative cadastrale du bien par des taux votés par les collectivités territoriales. Pour connaître ces derniers, rendez-vous sur www.impots.gouv.fr.

Des loyers trop élevés risquent de miner la rentabilité locative

On pourrait croire que louer son bien au prix fort améliorera systématiquement sa rentabilité locative. C'est faux, paradoxalement, comme l'explique une étude intitulée « Les dysfonctionnements du marché locatif privé », publiée en février 2014 par

l'Edhec Business School. Un loyer trop élevé vous expose à des périodes de vacances plus longues (davantage de difficultés à trouver des locataires) et plus fréquentes (vos locataires, une fois installés, sont plus enclins à chercher moins cher ailleurs).

Je diversifie mes investissements

Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier, c'est la règle d'or en matière d'investissement. Avant de vous lancer, faites le point sur votre situation patrimoniale...

Études des enfants, retraite, succession... un patrimoine s'envisage forcément sur le long terme. Difficile toutefois de savoir de quoi sera fait l'avenir. Comment évolueront les marchés financiers et immobiliers, quelle sera l'inflation sur vingt ans... La prudence impose alors de diversifier ses placements au maximum lors de la constitution progressive de votre patrimoine. Objectif : le bon

équilibre – entre risque et non-risque, entre placements liquides et placements bloqués, entre investissements financiers (actions, obligations) et immobiliers. Mais l'équilibre est aussi

à rechercher au sein de chacune de ses deux grandes classes d'actifs. En matière d'immobilier, si vous possédez déjà un bien, il convient de diversifier les situations géographiques. Si

tel quartier se dégradait au fil des années ou si telle région perdait en attractivité, mieux vaut ne pas y avoir mis tous ses œufs... Si vous le pouvez, l'idéal est de diversifier également les secteurs immobiliers sur lesquels vous intervenez : logements traditionnels, résidences avec services, commerces, bureaux, parkings, etc. ■



CONSEILS SeLoger® neuf

Pensez aussi à varier les tailles d'appartements – studio, F2, F3, etc. – et les types de baux – location meublée ou nue. Ce pour éviter, notamment, que vos locataires ne partent tous au même moment. Exemple : si vous possédez deux studios meublés pour étudiants, il y a fort à parier qu'ils seront vacants l'été. Résultat : vous ne toucherez pas de loyers pour vos deux biens pendant deux mois, au risque de vous mettre en difficultés pour le remboursement de vos prêts. Vous aurez par ailleurs à vous occuper des différentes tâches liées au changement de locataire pour vos deux biens en même temps (remise en état, recherche de nouveaux occupants, etc.).



3

JE PROFITE D'UN DISPOSITIF ADAPTÉ À MON PROFIL

Prêt à investir dans un logement neuf pour le louer ? Plusieurs dispositifs et statuts spécifiques s'offrent à vous, avec à chaque fois à la clé des avantages, notamment fiscaux. Mais chaque formule a aussi ses contraintes. Le point sur les différentes options.

Location nue : la loi Pinel

Une réduction fiscale pouvant atteindre 21 % du prix du bien, sur 12 ans, c'est ce que propose le dispositif Pinel. Face au succès, il a été étendu jusqu'à fin 2017.



Le dispositif de défiscalisation dit Pinel, du nom de l'ex-ministre du Logement, est indéniablement un succès. Il a fait revenir bon nombre d'investisseurs sur le marché immobilier. Son objectif ? Doper la construction de logements dans les zones où la demande n'est pas satisfaite et rendre l'investissement locatif dans le neuf encore plus attractif. Prorogé d'un an jusqu'à la fin 2017, le logement neuf ou à construire doit respecter un certain niveau de performance énergétique – réglementation thermique RT 2012 ou label BBC (bâtiment basse consommation) 2005. ■

Location nue : le dispositif Cosse

« Louer abordable », tout le monde y gagne. Avec le plan Cosse de location solidaire, les propriétaires pourront déduire jusqu'à 85 % de leurs revenus locatifs.

La nouvelle ministre du Logement, Emmanuelle Cosse veut développer l'offre locative sociale en mobilisant les propriétaires privés. En participant au programme « Louer abordable », ils pourront bénéficier d'une déduction fiscale de 15 à 85 % sur leurs revenus locatifs depuis le 1^{er} février 2017. Plus le loyer est abordable, plus la déduction est importante. L'abattement atteint même 85 % pour les propriétaires choisissant de confier la gestion de leur bien à une association agréée faisant de la location sociale ou de l'intermédiation locative.

■ Où ? Quand ?

Le dispositif se concentre sur les zones les plus tendues. Plus l'accès au logement est difficile, plus l'incitation fiscale se fait attractive. Pour en bénéficier, le propriétaire s'engage à louer son bien à des ménages modestes et à percevoir un loyer « abordable ». Désormais effectif, ce dispositif s'étendra jusqu'au 31 décembre 2019.

■ Quel type de logement ?

« Louer abordable » concerne tous les logements récents et anciens, loués nus et à titre de résidence principale pour le locataire.

■ Les points positifs

Au-delà de la déduction fiscale, le dispositif Cosse est cumulable avec les aides de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) afin de réaliser des travaux ainsi qu'avec la prime d'incitation à l'intermédiation locative.

■ Les points négatifs

Le propriétaire s'engage à louer pour 6 ans

minimum dans le cadre d'une convention sans travaux et 9 ans avec travaux. En cas de départ du locataire, pendant la période couverte, le propriétaire devra relouer son bien jusqu'à la fin de la période couverte par la convention.

En savoir plus sur : www.louer-abordable.gouv.fr

Bon à savoir

Le Cosse veut développer l'offre sociale et solidaire en mobilisant le parc privé, dans les zones tendues.

Location meublée : le statut LMNP

La Location en Meublé Non Professionnelle (LMNP) est un statut permettant de bénéficier d'une fiscalité ultra avantageuse sur ses revenus locatifs.

Si vous décidez de louer votre logement meublé, à condition que vos revenus locatifs ne dépassent pas 23 000 euros par an ou ne représentent pas plus de la moitié de la totalité de vos revenus, vous pourrez bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel.



■ Les points positifs

Ce statut permet de toucher des revenus locatifs en grande partie voire totalement défiscalisés pendant de longues années. Vos loyers seront imposés dans la catégorie des « bénéfices industriels et commerciaux » (Bic). Au choix :

- le régime « micro-Bic » (possible jusqu'à

33 100 euros de recettes en 2017) avec lequel aucune charge n'est déductible mais qui bénéficie d'un abattement automatique de 50 % sur les recettes ;

- le régime « réel » (sur demande si vos recettes sont inférieures à 33 100 euros pour

2017) qui permet de déduire de vos revenus locatifs vos charges (intérêts de votre prêt, travaux, frais de notaire, assurances, taxe foncière), mais aussi – et c'est la grande différence avec un logement loué nu – l'amortissement de votre bien.

■ Les points négatifs

Contrairement au Pinel ou au Censi-Bouvard, la LMNP n'apporte pas de réduction fiscale directe. Mais ce n'est pas pour autant que l'intérêt fiscal sera forcément moindre, au contraire : faites vos propres calculs ! ■

LMP, LMNP : quelles différences ?

Si vos recettes locatives dépassent 23 000 euros par an et qu'elles représentent plus de la moitié de vos revenus globaux, vous pourrez accéder au statut de loueur en meublé professionnel (LMP). L'avantage ? Les charges, dépenses de travaux, intérêts d'emprunt sont déductibles de votre revenu global (et pas uniquement de vos revenus locatifs,

ce qui est le cas en Loueur Meublé Non Professionnel). Et ce, sans limite ! C'est la grande force du LMP : la réduction d'impôt peut être très élevée. Autres atouts : vous échappez à la taxation des plus-values immobilières et à l'ISF. Reste que ce mécanisme est destiné aux investisseurs disposant de solides moyens.



Location meublée : les résidences avec services

Investir dans une résidence avec services est une option pour ceux qui cherchent une solution clé en main et sans soucis de gestion.



Que le public visé soit les étudiants, les seniors, les hommes d'affaires ou les touristes, le principe de la

résidence avec services est globalement le même pour l'investisseur : vous acquérez un studio ou un appartement dans une résidence neuve ou en construction qui propose différents services et vous déléguez la gestion de votre bien au gestionnaire de l'immeuble. La réussite de votre investissement dépendra de la fiabilité

de ce dernier. Choisissez-le avec soin.

■ Les points positifs
Cette formule vous plaira si vous n'avez ni l'envie ni le temps de gérer des locataires. Recrutement des occupants, travaux, collecte des loyers : ici le gestionnaire se charge de tout ! Autre intérêt majeur : la garantie (hors faillite du gestion-

naire) de toucher des revenus locatifs chaque mois pendant au moins 9 ans, que votre logement soit occupé ou non. En effet, vous ne louez pas directement votre bien à un locataire, mais au gestionnaire, via un bail commercial de 9 ans minimum, renouvelable. Enfin, la fiscalité est également avantageuse. Au choix :

CONSEILS *SeLoger neuf*
Investissez dans une résidence seniors ou étudiants. Les besoins sont immenses et le placement est moins risqué !

- le dispositif Censi-Bouvard et sa réduction d'impôt (voir ci-dessous) ;
- le statut de loueur en meublé classique (LMNP ou LMP), qui permet de toucher des

revenus peu ou pas fiscalisés pendant de longues années (voir ci-dessus).

■ Les points négatifs
La formule vous laisse peu de marge de liberté. Vous vous engagez

sur le long terme via le bail commercial que vous signez avec le gestionnaire. Retenez aussi qu'il s'agit surtout d'un produit de rendement, les perspectives de plus-values à la

revente sont faibles. Et que l'investissement est loin d'être liquide : plus encore que pour un bien immobilier classique, il faudra être patient au moment de la revente. ■

Ehpad, seniors, tourisme, étudiants : que choisir ?

Les résidences pour vacanciers et hommes d'affaires peuvent « refroidir » certains investisseurs



car elles sont plus sensibles au contexte économique. Les résidences pour seniors et étudiants rassurent davantage en raison du vieillissement démographique et du manque de logements étudiants. Et aussi parce qu'il s'agit généralement de logements qu'il serait facile de reconverter en cas

de faillite du gestionnaire – ils sont souvent bien placés géographiquement et de taille normale. Quant au marché des Ehpad, il attire par ses perspectives de plus forte rentabilité et par la sécurité de l'investissement (la concurrence est imitée par un *numerus clausus*, notamment).



Location meublée : le dispositif Censi-Bouvard

Pour une réduction d'impôt de 11 % du prix de votre bien neuf dans une résidence avec services, vous pouvez aussi passer par la case Censi-Bouvard !

L'avantage fiscal Censi-Bouvard, réservé à ceux qui investissent dans une résidence de services neuve, a été maintenu jusqu'à la fin 2017 pour les résidences étudiantes et de retraite médicalisées.

■ Les points positifs
Il ouvre la voie à une réduction d'impôts de 11 % du prix de l'appartement ou de la maison, dans la limite

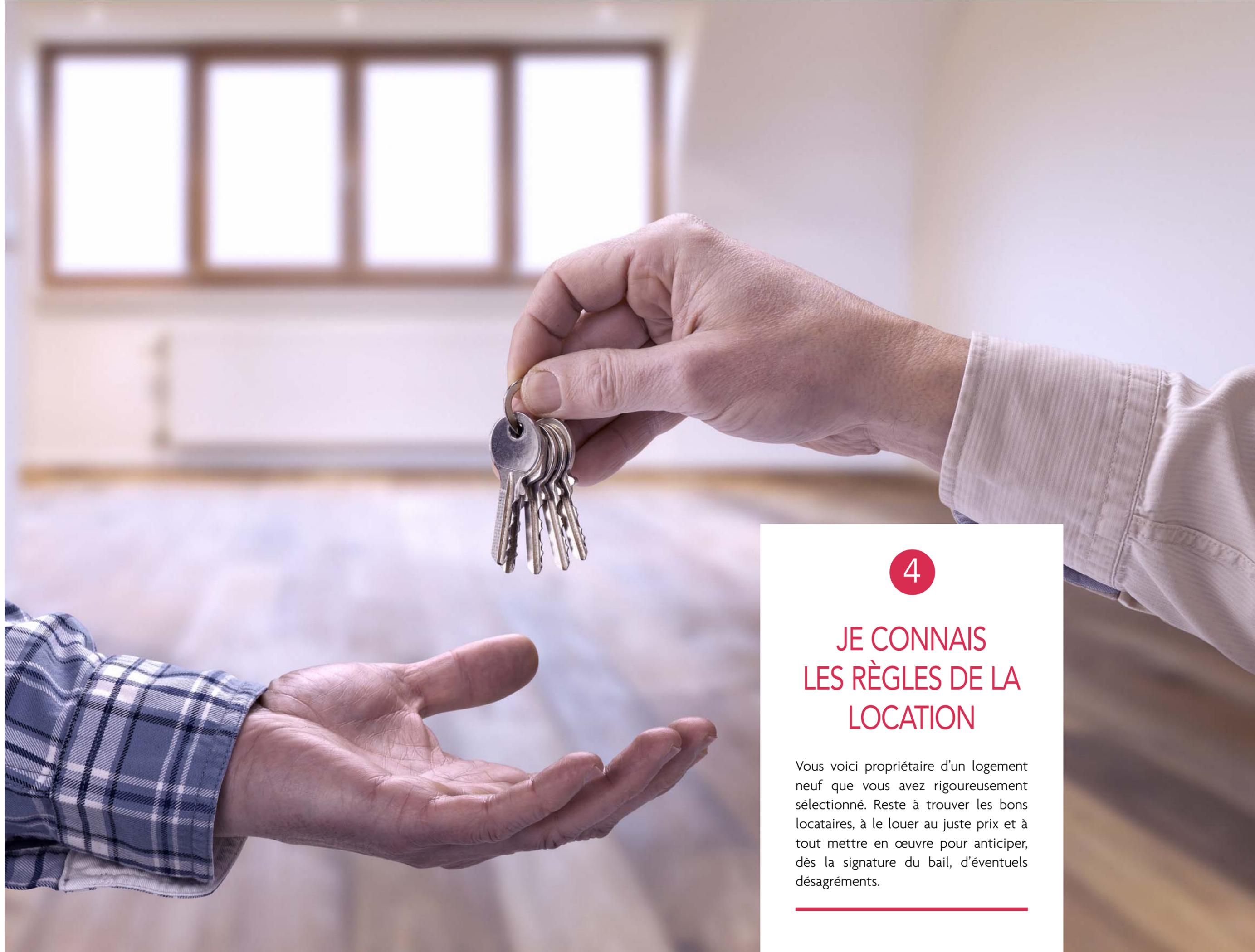
de 300 000 euros, étalée sur 9 ans. La réduction s'élève donc, au maximum, à 33 000 euros, soit 3 666 euros par an. Les loyers touchés seront imposés dans la catégorie des bénéfices indus-

triels et commerciaux, avec la possibilité d'obtenir un abattement automatique de 50 % (régime « micro-Bic ») ou de déduire l'ensemble de vos charges (« régime réel »).

■ Les points négatifs
Contrairement au statut LMNP classique, le Censi-Bouvard ne permet pas de déduire l'amortissement. Conséquence : à moins d'être faiblement imposé ou de savoir d'avance que vous ne conserverez pas votre bien sur le long terme, vous aurez souvent intérêt à renoncer à la réduction Censi-Bouvard. D'autant que celle-ci est prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales. ■

Bon à savoir

Désormais, le Censi-Bouvard 2017 ne concerne plus les résidences de tourisme.



4

JE CONNAIS LES RÈGLES DE LA LOCATION

Vous voici propriétaire d'un logement neuf que vous avez rigoureusement sélectionné. Reste à trouver les bons locataires, à le louer au juste prix et à tout mettre en œuvre pour anticiper, dès la signature du bail, d'éventuels désagréments.

Choisir entre meublé et non meublé

Nu ou meublé, il faut choisir ! Votre décision aura d'importantes répercussions et elle ne doit pas être prise à la légère.

■ Sur le plan financier

La location en meublé implique des dépenses supplémentaires puisqu'il faudra fournir aux occupants meubles et équipements – lit, table, chaises, vaisselle, télévision, four, etc. Et les renouveler quand ce sera nécessaire. En contrepartie, vous toucherez un loyer plus important. Ayez aussi en tête que les meublés attirent généralement des locataires pour de plus courtes durées – étudiants, touristes, hommes d'affaires en déplacement, etc. Conséquence : il faut s'attendre à un taux de vacance locative supérieur. Au final, la rentabilité nette sera tout de même souvent meil-

leure en meublé, d'autant plus que vous aurez soigneusement sélectionné votre bien et que vous êtes fortement imposé (voir ci-dessous).

■ Sur le plan fiscal

La donne n'est pas du tout la même. Si vous louez votre bien en non meublé, vos loyers seront considérés comme des revenus fonciers, si vous le louez en meublé, vous serez imposé au titre des bénéfices industriels et commerciaux (Bic). La seconde solution s'avère souvent plus intéressante car elle offre la possibilité de déduire de vos revenus locatifs l'amortissement du bien immobilier (et par là même de défiscaliser



Bon à savoir

La location meublée est plus adaptée aux petites surfaces.

vos loyers pendant de nombreuses années) ou de profiter, si vous optez pour le régime « micro-Bic », d'un abattement de 50 %. Pour plus de détails sur la fiscalité des revenus locatifs, consul-

tez les parties 1 et 3 de ce dossier, pp. 3 et 15.

■ Sur le plan logistique

Le meublé est plus chronophage, les locataires s'y succédant plus vite et les équipements deman-

dant de l'entretien. Si vous faites gérer votre bien par une agence, un bien meublé vous coûtera plus cher en honoraires qu'un bien nu.

■ Sur le plan juridique

Malgré les récentes réformes, les règles applicables aux locations meublées demeurent plus souples. Exemple : pour la location d'une résidence

principale en meublé, la durée du bail est d'un an (9 mois si le locataire est étudiant). Elle passe à trois ans en non-meublé. En contrepartie, le locataire pourra quitter les lieux avec un préavis de seulement un mois en meublé, contre trois en non meublé. Dans les zones tendues, le préavis est également d'un mois depuis la loi ALUR. ■

Fixer le loyer

À certaines exceptions près, vous êtes libre de fixer le loyer que vous souhaitez. Mais pas question pour autant d'avoir les yeux plus gros que le ventre...

La détermination d'un loyer « juste » est un point clé de la réussite de votre investissement. Là encore, une petite étude de marché s'impose. Étudiez les prix pratiqués aux alentours pour des biens similaires (taille, situation, niveau d'équipement.). Moderne et moins énergivore, votre bien neuf se louera plus cher

qu'un bien ancien comparable. Mais ne soyez pas trop gourmand, vous risquez, d'une part, de devoir attendre plus longtemps avant de trouver un locataire et, d'autre part, une fois celui-ci installé, de le faire fuir plus rapidement s'il trouve moins cher ailleurs. Les loyers sont le plus souvent fixés librement. Dans certains cas, toutefois,



CONSEILS

SeLoger[®] neuf

Prévoyez dans le bail une clause de révision du loyer – elle vous permettra d'augmenter votre tarif de location une fois l'an, si vous le souhaitez et dans certaines limites. Sans cette clause, le loyer est fixé pour toute la durée du bail.

Gare aux locations meublées en SCI

Vous le savez, détenir votre bien en société civile immobilière (SCI) avec, par exemple, un membre de votre famille, présente de nombreux avantages, cela facilite notamment les transmissions de patrimoine. Au niveau fiscal, aucun souci si vous louez votre logement nu. Chaque associé déclarera ses bénéfices comme des revenus fonciers. Et depuis le 1^{er} sep-

tembre 2014, dans le cadre du nouveau plan de relance du logement, les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif particulier s'appliquent également aux SCI. En revanche, la location meublée est considérée comme une activité commerciale : en louant en meublé, vous prenez le risque d'assujettir l'ensemble des revenus de votre SCI à l'impôt sur les sociétés.

Le Saviez-vous ?

Les loyers des logements de 14 m² ou moins, situés dans une grande agglomération et loués au moins 9 mois, sont plafonnés à 4,64 euros/m².

ils sont plafonnés. C'est le cas si vous investissez via un dispositif de défiscalisation ou si vous choisissez de conventionner votre logement. Attention, si votre bien est situé à Paris, à Lille, il est concerné par l'encadrement des loyers prévus par la loi Duflot rebaptisée Pinel. Déterminez avec soin votre tarif à la première mise en location. Car, par la suite, à chaque renouvellement de bail ou changement de locataire, la revalorisation sera plafonnée. Les locations meublées sont aussi concernées. ■



Dénicher le locataire idéal

Loyers impayés et dégradations du bien sont la hantise des propriétaires. Pour éviter d'en arriver là, choisissez votre locataire avec soin.

Pour sélectionner l'occupant de votre bien, il va, là aussi, falloir mener une mini-enquête. Il existe désormais une liste limitative de pièces pouvant être

exigées du locataire et de son garant. Voici ce que vous pouvez demander :

- Une pièce justificative d'identité
- Une seule pièce justificative de domicile
- Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles
- Un ou plusieurs documents attestant des ressources

Le relevé d'identité bancaire (R.I.B.) n'en fait plus partie. ■



CONSEILS *SeLoger[®] neuf*

Attachez-vous aux ressources du candidat et à son profil professionnel... et faites confiance à votre feeling !



Déléguer ou non la gestion de son bien à un professionnel

Économies ou tranquillité, le choix est souvent draconien ! À vous de choisir...

En matière de gestion locative, il existe, schématiquement, trois options :

1. se débrouiller 100 % seul ;
2. déléguer entièrement la gestion à une agence ;
3. recourir aux services d'un professionnel de façon ponctuelle – par

exemple l'agence s'occupe de vous trouver un occupant mais vous reprenez la main ensuite et gérer vous-même la location au quotidien. Gérer son bien 100 % seul est économique mais demande du temps et certaines connaissances juridiques et techniques. Cette option impose aussi de ne pas habiter trop loin du bien loué. Déléguer la gestion est plus confortable mais viendra grignoter quelque peu la rentabilité de votre investissement. ■



Se protéger contre les loyers impayés

Vous aurez beau choisir votre locataire avec soin, vous ne pourrez jamais être 100 % sûr d'avoir bien cerné sa situation et ne pourrez jamais prévoir les accidents de la vie pouvant la remettre brutalement en cause

– divorce, maladie, licenciement, etc. Aussi, mieux vaut anticiper et se protéger contre des loyers impayés qui pourraient vous mettre en difficultés financières si vous remboursez un prêt.

• **Première option** : la caution d'un proche du locataire, qui s'engage à payer pour lui s'il ne peut plus assumer son loyer. L'avantage, c'est que c'est gratuit. L'inconvénient, c'est que si la caution ne peut ou ne veut pas payer, vous n'aurez d'autres solutions que d'entamer une procédure judiciaire.

• **Deuxième option** : vous pouvez souscrire à Visale (VISA pour le Logement et l'Emploi). C'est un service totalement gratuit proposé par Action Logement, acteur de référence du logement des salariés depuis plus de 60 ans. La garantie Visale qui remplace la garantie des risques locatifs (GRL) et la garantie universelle des loyers (GUL) est une caution accordée gratuitement aux jeunes locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale). Elle garantit 36 impayés (trois ans). C'est au locataire d'en faire la demande. vous permet donc de louer votre bien en toute sécurité.



CONSEILS *SeLoger[®] neuf*

La réponse n'est pas que financière ou logistique. Tout dépend aussi de votre tempérament : les adeptes du « on n'est jamais mieux servi que par soi-même » seront moins stressés s'ils contrôlent le processus, les propriétaires peu sûrs d'eux seront plus rassurés s'ils font appel à un professionnel.

Établir un état des lieux

L'état des lieux d'entrée comme de sortie est désormais obligatoire pour les locations meublées comme non meublées. Il est à rédiger en deux exemplaires au moins, un pour le propriétaire, un pour le locataire.

Si vous choisissez de vous passer des services d'une agence, il vous faudra, notamment, réaliser seul l'état des lieux, à l'arrivée et au départ du locataire, lors de la

remise des clés. Ces documents décrivent en détails l'état du logement et de ses équipements, pièce par pièce. Soyez précis, ils vous serviront à prouver d'éventuelles dégradations et de retenir, le cas échéant, une partie du dépôt de garantie (souvent appelé à tort « caution ») de votre locataire. Votre locataire a 10 jours après la rédaction de l'état des lieux d'entrée pour demander à le compléter, pour tout élément du logement. Attention, les évolutions du bien dues à l'usure normale par le temps ne peuvent pas

être facturées au locataire. L'état des lieux comprend, le cas échéant, les relevés de compteurs (eau, électricité, gaz). Concrètement, l'état des lieux d'entrée et de sortie figurent souvent sur le même document, qui comporte alors une colonne « à l'entrée du locataire » et une autre « à la sortie du locataire ». ■



Bon à savoir

Vous avez le droit de refuser de compléter l'état des lieux à la demande du locataire, et lui, de saisir une commission de conciliation.

Les éléments obligatoires du bail

Vous avez dégoté la perle rare ? C'est le moment de rédiger le contrat de location. Un décret, à paraître, prévoit la rédaction d'un contrat-type. En attendant, vous trouverez des modèles sur internet. Parmi les éléments obligatoires : vos nom et adresse (ou ceux du gestionnaire du bien), le

nom du locataire, la date de début et la durée du bail, la surface habitable, la description du logement, les travaux effectués depuis le dernier contrat de location ou de renouvellement, le montant du loyer, le dernier loyer acquitté par le précédent locataire. Au bail doivent être

annexés : l'état des lieux, le règlement de copropriété, l'attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le locataire, les diagnostics techniques, la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (fibre, TNT, câble, etc.).

Guide Conseil Pratique Se loger Neuf

Conception éditoriale et réalisation : BazikPress
Rédaction en chef : Ariane Artinian
Rédaction : Lara Delune, Édouard du Penhoat
Maquette : Annie Aslanian et Camille Renner
Illustration : Camille Renner ; Iconographie : Fotolia
Secrétariat de rédaction : Monique van Weddingen

Crédits photos

P. 1 : © JISign - Fotolia.com ; p. 2-3 : © Thomas Launois - Fotolia.com ; p. 4 : © electriceye - Fotolia.com, © grafikplusfoto - Fotolia.com ; p. 5 : © angelo lano - Fotolia.com ; p. 6 : © Monkey Business - Fotolia.com ; p. 7 : © elveneize - Fotolia.com ; p. 8-9 : © alexandre zveiger - Fotolia.com ; p. 10 : © scalliger - Fotolia.com ; p. 11 : © RVNW - Fotolia.com ; p. 12 : © alexandro900 - Fotolia.com, © Gilles Paire - Fotolia.com ; p. 13 : © Grafix132 - Fotolia.com, © haveesen - Fotolia.com ; p. 14-15 : © Kim Schneider - Fotolia.com ; p. 16 : © elxeneize - Fotolia.com, © Brad Pict - Fotolia.com ; p. 17 : © mariesacha - Fotolia.com, © Pat on stock - Fotolia.com ; p. 18 : © Images Créations ; p. 19 : © Aubord Dulac - Fotolia.com ; p. 20-21 : © Bombaert Patrick - Fotolia.com ; p. 22 : © virtua73 - Fotolia.com, © Thomas Pajot - Fotolia.com ; p. 24 : © iMAGINE - Fotolia.com ; p. 26 : © contrastwerkstatt - Fotolia.com, © Alexi Tauzin - Fotolia.com ; p. 27 : © Cyril Papot - Fotolia.com, © Eisenhans - Fotolia.com ; p. 28 : © JISign - Fotolia.com.

LEXIQUE

Dispositif Censi-Bouvard

Dispositif d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf qui prendra fin le 30 décembre 2017. Il ouvre la voie à une réduction d'impôt de 11 % du prix de revient d'un logement neuf dans une résidence avec services. Cette réduction est étalée sur 9 ans et s'applique sur 300 000 euros d'investissement maximum.

Dispositif Pinel

Dispositif d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf visant des zones géographiques où la demande de logements excède l'offre. Ce dispositif succède au Duflot. Il a été prorogé jusqu'à la fin décembre 2017. Il ouvre la voie à une réduction d'impôt de 12 % du montant de l'acquisition sur une durée de 6 ans, de 18 % sur 9 ans et de

21 % sur 12 ans dans la limite d'un plafond d'investissement de 300 000 euros et de 5 500 euros le mètre carré. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le bien nu pendant 6,9 ou 12 ans à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources. Les loyers sont plafonnés. Seuls les logements aux normes BBC 2205 et RT 2012 sont éligibles.

Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)

Structure médicalisée accueillant des personnes de plus de 60 ans en perte d'autonomie. À ne pas confondre avec les résidences de services pour seniors non dépendants.

Loueur en meublé professionnel (LMP)

Le statut de loueur professionnel est accordé

aux personnes qui remplissent les trois conditions suivantes cumulatives :

- Un membre au moins du foyer fiscal doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.
- Les recettes doivent dépasser 23 000 euros TTC par an. Cette règle s'applique la première année d'exploitation au prorata temporis.
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, BIC, etc.).

Rentabilité locative

Rapport entre ce que vous avez dépensé pour acheter votre bien immobilier et ce qu'il vous rapporte. Une rentabilité locative de 4 % signifie que pour 100 euros investis, votre achat vous rapporte 4 euros chaque année. La rentabilité locative brute est le rapport entre le prix de revient du bien et les loyers touchés. La rentabilité locative nette de frais et charges prend en plus en compte les frais liés à la possession et à la gestion du logement (assurance, taxe foncière, travaux, frais

d'agence, charges de copropriété, etc.). La rentabilité locative nette (ou « nette nette ») prend en outre en considération les conséquences de votre investissement sur l'impôt sur le revenu.

Taux effectif global (TEG)

Élément obligatoire de toute offre de crédit immobilier, il permet de comparer les différentes propositions des établissements financiers, car il comprend non seulement le taux de base du crédit, mais aussi les différents frais et éventuellement les assurances.

Vacance locative

Période vacante entre deux locataires pendant laquelle votre bien immobilier n'est pas loué.

Visale

Le VISA pour le Logement et l'Emploi, dit Visale, garantit aux bailleurs du parc privé qui respectent les conditions d'éligibilité le paiement de tous les loyers impayés (charges incluses) au cours des trois premières années du bail d'un locataire détenteur d'un visa certifié par Action Logement.



SeLoger
neuf

Retrouvez tous les programmes neufs pour investir sur

www.selogerneuf.com

