



Lettre d'information
Août 2018

ALTER FINANCES

CONSEILS EN INVESTISSEMENT

OPTIMISATION IMMOBILIERE : Faut-il vendre ou conserver votre immobilier de placement ?

Point éco : Le marché immobilier profite d'une conjoncture économique favorable aux transactions immobilières.

Pourquoi ? - Les taux d'intérêt, au plus bas depuis 2015, permettent aux candidats acquéreurs une facilité d'accès au marché immobilier. De ce fait, le nombre d'acquéreur augmente plus vite que les biens immobiliers mis en vente.

Résultat : les prix des biens immobiliers augmentent : +0,9% dans l'ancien au cours du 1^{er} septembre 2018.

Il faut toutefois préciser que ce sont les secteurs à forte attraction économique qui bénéficient du dynamisme de ce marché au détriment des villes plus petites.

Soyons vigilant - Cependant, la situation des taux historiquement bas risque d'évoluer. En effet, la Banque Centrale Européenne (BCE) a l'intention d'arrêter progressivement sa politique accommodante mise en place depuis 2015. En fin d'année 2019, la BCE va remonter les taux directeurs. Cela aura pour effet une remontée des taux d'intérêt des crédits immobiliers proposés par les banques.

De plus, la politique du nouveau gouvernement en place, qui souhaite orienter les investisseurs vers l'économie réelle, n'est pas favorable à l'investissement immobilier.

Comme par exemple la suppression de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune), remplacé aujourd'hui par l'IFI (Impôt sur le Fortune Immobilière) imposant le seul patrimoine immobilier des contribuables

Dès son acquisition, vous prévoyez la rentabilité de votre bien locatif sur une période. Il est toujours possible, néanmoins, d'améliorer sa rentabilité lorsque votre bien est en cours de location.

En tant que propriétaire bailleur, des choix sont à prendre pour réussir à optimiser sa rentabilité :

Si vous vendez

- Quand faut-il vendre son bien ?
- Quelle est l'imposition applicable sur les plus-values immobilières ?
- Faut-il vendre libre ou occupé ?
- ...

Si vous conservez

- Faut-il le louer meublé ou nu ?
- Location nue : Régime micro-foncier ou réel ?
- Location meublée : Régime micro-BIC ou réel ?
- ...

Suivant les décisions que vous prenez et les objectifs que vous vous fixez, la performance de votre investissement sera impactée.

1- Vous souhaitez conserver votre bien locatif ...

Si vous avez ou avez mis votre bien en location, il vous est possible de louer votre bien nu ou meublé.

- Quelle est la solution la plus avantageuse pour un propriétaire bailleur ?

La location meublée dépend du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) alors que la location nue dépend, quant à elle, du régime des revenus fonciers.



A savoir :

En période estivale, vous envisagez de faire de la location Airbnb ou location saisonnière ?

Sachez que dans certaines communes de France (Paris, Bordeaux,...), il est nécessaire d'obtenir une autorisation préalable avant de mettre votre bien en location saisonnière.

Location limitée : 120 jours/an.

Avantages / Inconvénients entre location nue et location meublée

	Location nue	Location meublée	Commentaire
Durée du bail	3 ans	1 an (9 mois pour les étudiants)	Location meublée plus flexible
Loyers	Il peut être plafonné dans certaines zones.	Fixé librement	Services plus importants côté meublée : loyers plus élevés
Coût d'entretien	- Turnover faible, - Travaux de rafraîchissement ou réparation moindre	- Entretien des meubles obligatoires (voir Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015) - Turnover important : travaux de rafraîchissement réguliers	Coût d'entretien plus important pour la location meublée.
Fiscalité applicable*	Régime des revenus fonciers applicable	Régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	La fiscalité des locations meublées est plus avantageuse en tout point

Régime des revenus fonciers

Si loyers annuels < 15 000€



Régime micro-foncier : Abattement de 30% de vos revenus locatifs.

Si loyers annuels > 15 000€



Régime réel : Imputation des charges déductibles réellement acquittées sur vos revenus fonciers.

Régime des bénéfices industriels et commerciaux

Si loyers annuels < 70 000



Régime micro-BIC : Abattement de 50% de vos revenus locatifs.

Si loyers annuels > 70 000€



Régime réel : Imputation des charges déductibles réellement acquittées sur vos revenus fonciers. Possibilité d'amortir votre bien.

2- Vous souhaitez vendre ...

Pourquoi ne pas valoriser votre bien ?

Réaliser **des travaux d'entretien et d'amélioration** peut être une alternative pour valoriser votre bien locatif et vous démarquer des autres vendeurs. Dans le cadre du régime réel des revenus fonciers, vous pourrez ainsi **déduire de vos revenus** locatifs et revenus globaux (pour partie) **les dépenses engagées pour réaliser les travaux**.

Attention :

- il existe **des contraintes de conservation** pour profiter pleinement des avantages fiscaux.
- Le **prélèvement à la source** : Les déductions d'impôt seront partiellement efficaces fiscalement pour 2018 et 2019.

Quelle fiscalité applicable sur les plus-values immobilières ?

Faut-il vendre libre ou occupé ?

1^{ère} étape : Calcul de la plus-value immobilière brute :

Prix de cession – Prix d'acquisition

2^{ème} étape : Calcul de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu :

Plus-value brute – Abattement pour durée de détention (pour l'impôt sur le revenu)*

Impôt dû : Résultat x 19%

3^{ème} étape : Calcul de la plus-value soumise aux prélèvements sociaux :

Plus-value brute – Abattement pour durée de détention (pour les prélèvements sociaux)*

Impôt dû : Résultat x 17,2%

La cible visée sera différente :

Vendre occupé : Vous ciblez les investisseurs qui recherchent la rentabilité

Vendre libre : Des contraintes sont à prendre en considération si votre logement est actuellement loué, notamment :

- Prévenir le locataire au moins 3 ou 6 mois (suivant le type de location) avant la fin du bail,
- Si vous êtes hors délai pour donner congé : essayer de vous entendre avec votre locataire actuel (sinon vous pouvez vendre occupé).

Quels sont les abattements pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux ?

Durée de détention	Abattement pour l'impôt sur le revenu (en %)	Abattement pour les prélèvements sociaux (en %)
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De 6 à 21ans	6 %	1,65 %
22ème année	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année	-	9 %
Au-delà de la 30ème année	-	-

Quelques dispositifs de défiscalisation immobilière qui arrive au terme ?

- Dispositif Périssol : Fin à partir de 2005
- Dispositif Besson : Fin à partir de 2008 → Possibilité de proroger une fois pour une période de 3 ans,
- Dispositif De Robien : Fin à partir de 2012 → Possibilité de proroger une fois pour une période de 3 ans.

A savoir : Fin de la période de défiscalisation, Optez de nouveau pour un dispositif de défiscalisation immobilière :

Dans certains cas, vous allez pouvoir **profiter du dispositif de défiscalisation COSSE** et bénéficier d'une déduction fiscale de vos revenus fonciers (voir conditions d'éligibilité au dispositif).

Vous avez bénéficié d'un dispositif de défiscalisation immobilière qui arrive aujourd'hui à son terme.

Que faire ?

Vendre ou conserver votre bien locatif ?

Si vous vendez : Ne vous précipitez pas, si vous n'êtes pas le seul à vendre au même moment, la valeur de votre bien diminuera.

Si vous le conservez : Envisager de transformer votre location en location meublée.

Dans tous les cas : Ne faites rien sur les 3 années suivantes si vous avez déduit **déficits fonciers de vos revenus globaux au cours des dernières années** au risque que vos déductions soient remises en cause.

Ne vous précipitez pas : Gardez une vision globale de votre investissement...

La situation du marché immobilier (Locatif ET vente)

Les questions ...

- Existe-t-il d'autres appartements en vente dans votre résidence ?
- Dans la localisation de votre bien locatif, existe-t-il une hausse ou une baisse des prix ?
- Avez-vous eu d'importantes périodes de vacance/d'inoccupation ?
- ...

Votre situation personnelle

Les questions

- Quelle est votre situation professionnelle (actif, retraité,...) ?
- Avez-vous des enfants et souhaitez-vous les héberger ?
- Où en est votre crédit immobilier ?
- Avez-vous déduit des déficits fonciers ces dernières années ?
- ...

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Nos conseillers sont là pour vous répondre :



Nos coordonnées

☎ : 05.56.24.98.98

@ : contact@alter-finances.com

36 Boulevard Antoine Gautier, 33 000 Bordeaux