

Pourquoi faire appel un conseil en gestion de patrimoine indépendant pour investir dans l'immobilier locatif ?

Le marché de l'immobilier locatif est complexe. De multiples facteurs entrent en ligne de compte : le prix d'achat, le rendement espéré, les avantages fiscaux induits et exigent une expertise et des compétences aussi bien immobilières que fiscales, juridiques et bien sûr financières. Il est donc difficile pour un particulier de faire le bon choix.

A l'écoute de vos besoins, le conseil en gestion de patrimoine indépendant est un professionnel qui vous proposera, après une analyse détaillée de votre patrimoine, une stratégie d'investissement qui correspondra à vos besoins. Ceci en toute indépendance puisqu'il ne fait partie d'aucun réseau.

Quelle rémunération pour mon conseiller ?

Le conseil en gestion de patrimoine indépendant peut être rémunéré par honoraires pour les conseils qu'il délivre, notamment lors de l'établissement du bilan patrimonial. N'hésitez pas à lui demander ses tarifs au préalable. Le promoteur peut également lui rétrocéder directement une commission.

Comment choisir mon conseil en gestion de patrimoine indépendant ?

La Chambre des indépendants du patrimoine est le syndicat représentatif des conseils en gestion de patrimoine indépendants. Elle n'admet que des professionnels avérés, sous conditions d'honorabilité, de diplômes et d'expérience professionnelle. Elle contrôle ses adhérents et exige d'eux qu'ils se forment en permanence. Ceux-ci sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle.

Les adhérents de la Chambre des indépendants du patrimoine sont tous signataires d'une charte de qualité qui les engage. Vous trouverez la liste des adhérents de la Chambre sur le site internet : www.independants-patrimoine.fr.

Charte

Face à vous un professionnel qui s'engage à

- Respecter les dispositions réglementaires et la déontologie tant à l'égard de ses clients que de son environnement professionnel
- Agir avec loyauté, compétence, diligence et indépendance au mieux des intérêts de ses clients
- Maintenir en permanence ses connaissances et ses compétences au niveau requis par l'évolution des techniques et du contexte économique et réglementaire
- S'enquérir de la situation globale de son client, de son expérience et de ses objectifs avant de formuler un conseil
- Avoir recours à d'autres professionnels quand l'intérêt du client l'exige
- Communiquer de manière appropriée les informations utiles à la prise de décision par ses clients, ainsi que celles concernant les modalités de sa rémunération
- Respecter le secret professionnel
- S'interdire de recevoir des fonds en dehors des honoraires qui lui sont dus

200 000 familles font confiance aux 2 000 conseils en gestion de patrimoine indépendants agréés par la Chambre des indépendants du patrimoine.



Chambre
des indépendants
du patrimoine

10, rue de la Pépinière - 75008 Paris - Tél. 01 44 69 88 88
Fax 01 44 69 88 81 - Email : info@independants-patrimoine.fr

www.independants-patrimoine.fr



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Immobilier

L'immobilier locatif

ACTIVITÉ IMMOBILIER **fiche pratique n°2**

Qu'est-ce que l'investissement immobilier locatif ?

La pierre a toujours été considérée comme une valeur refuge. L'engouement pour l'investissement dans l'immobilier ne se dément pas. Surtout dans un contexte de taux d'intérêts bas.

Deux objectifs peuvent motiver un investissement immobilier : l'occupation ou la location. L'achat en vue d'une occupation pour soi-même répond à des critères objectifs mais aussi très personnels. L'investissement locatif est, lui, réalisé dans une optique uniquement de rentabilité.

Le rendement locatif viendra alors se rajouter à la valeur espérée de revente du bien pour le calcul de la rentabilité.

Quelle est la durée de mon investissement ?

L'immobilier est généralement un investissement à long terme. Rien ne vous empêche toutefois de revendre votre bien quand vous le souhaitez, sauf si vous avez opté pour un achat dans le cadre d'un dispositif fiscal ou d'un montage qui vous impose de louer votre bien pendant une durée minimale. En effet, dans cette hypothèse, les avantages fiscaux pourraient être remis en cause.

Enfin, il ne faut pas oublier de prendre en compte que la durée et les termes du bail peuvent influencer sur la valeur de la revente.

Quels sont les différents types de location ?

Les lois et les baux diffèrent selon que vous louez votre bien en meublé, vide, de manière saisonnière, à des étudiants, à des professionnels... La location en meublé, par exemple, est régie par des règles plus souples que la location nue. Elle n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989 et le bailleur peut donc fixer librement les loyers à chaque changement de locataire ou lors du renouvellement du bail. Ceux-ci sont généralement supérieurs à ceux de la location nue.

La location en meublé est toujours privilégiée dans les investissements proposés via les résidences de tourisme : vous achetez un logement que vous vous engagez à ne pas occuper ou à occuper au maximum 8 semaines par an, et celui-ci est géré par un exploitant professionnel par bail commercial pendant au moins 9 ans. Il se charge de toute la gestion et de l'occupation et vous assure en contrepartie un revenu minimal garanti. Des schémas à peu près similaires sont possibles pour les résidences d'étudiants.

Si vous louez un local commercial, c'est la législation sur les baux commerciaux qui va s'appliquer.

Quels sont les différents dispositifs fiscaux ?

L'immobilier locatif offre des avantages fiscaux qui expliquent son succès. Il est souvent utilisé par les gouvernements pour promouvoir une politique de logement, de réhabilitation ou d'aménagement du territoire. Borloo populaire, de Robien, Malraux, nombre de ministres ont laissé leur nom à un dispositif. Des dispositifs dans lesquels il n'est pas facile de s'y retrouver, d'autant qu'ils évoluent.

Dans les grandes lignes voici leurs avantages :

- **Borloo Populaire** : ce dispositif permet d'amortir jusqu'à 65% du montant de l'investissement sur 15 ans. A condition toutefois de louer sur une durée minimale de 9 ans, à un prix plafonné et à des locataires dont les ressources n'excèdent pas un certain revenu. En compensation, le bailleur peut bénéficier d'un abattement spécifique de 30% sur les loyers perçus, en sus de la déduction sur les frais réels engagés, notamment pour la gestion. Initialement réservé aux logements neufs, le dispositif Borloo a été étendu à l'ancien.
- **Robien remanié** : en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006, il succède au Robien qui ne concerne que les achats réalisés avant le 1^{er} juillet 2006 (permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2006 et achèvement prévu avant le 1^{er} septembre 2008.). Il permet d'amortir jusqu'à 50% de l'investissement total sur 9 ans. Les loyers sont plafonnés, mais à un niveau supérieur à ceux du Borloo. En revanche, les ressources du locataire n'entrent pas en ligne de compte. Aucun abattement n'est possible sur les loyers perçus mais le régime de déduction des frais réels est appliqué. Robien et Robien remanié s'appliquent uniquement aux logements neufs.

- **Malraux** : les déficits fonciers liés aux travaux de rénovation dans les secteurs sauvegardés (généralement les centres historiques des villes) ou les zones de patrimoine architectural urbain et paysager sont déductibles du revenu global de l'investisseur, sous réserve de louer le logement pendant au minimum 6 ans.
- **Monuments historiques** : si le bien est classé au registre des monuments historiques, les déficits fonciers liés aux travaux de rénovation sont déductibles, sans obligation de location.
- **Zone de Revitalisation Rurale** : tout investissement locatif dans une ZRR confié à un gestionnaire de résidence de tourisme donne droit à une réduction d'impôt de 20 à 40 % selon l'investissement, sur une durée de 6 ans. L'engagement auprès du gestionnaire est de 9 ans minimum.
- **Girardin** : l'investissement dans l'immobilier neuf à usage d'habitation en Outre-Mer permet une réduction d'impôt de 25 à 64%, selon l'investissement sur 5 à 10 ans, selon le secteur et les caractéristiques du logement. Le plafonnement ou non des loyers et les conditions de ressources du locataire varient selon les secteurs.

Faut-il adopter le statut de loueur en meublé professionnel ?

Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) répond à des règles très strictes (il est indispensable notamment de dégager au minimum 23 000 € annuels de revenus locatifs ou que l'activité représente 50% des revenus globaux). Il nécessite une inscription au registre du commerce et des sociétés. Certains greffes de tribunaux de commerce refusent l'inscription des loueurs en meublé au RCS. Dans ce cas, l'administration fiscale reconnaît la qualité de LMP à toute personne qui apporte la preuve du refus d'immatriculation.

Ce statut s'adresse aux gros investisseurs. Le régime fiscal associé est très avantageux : le déficit d'exploitation éventuel est imputable sur le revenu global, à condition d'avoir opté pour l'un des deux régimes réels d'imposition et non pour celui de la micro entreprise. Lors de la revente, sous certaines conditions de durée de location et de montant des recettes locatives, la plus-value réalisée n'est pas imposable. Enfin, l'exonération en matière d'ISF peut être acquise au titre des biens professionnels.