



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Investissement locatif : Fiscalité des revenus fonciers

Lorsqu'on loue un logement vide, c'est-à-dire non meublé, il faut déclarer les revenus perçus dans la catégorie des revenus fonciers.

Deux régimes et donc deux modes de calcul existent selon le montant des loyers : le régime micro-foncier et le régime réel.

Le régime micro-foncier

Ce régime s'applique automatiquement dès lors que le montant net des loyers n'excède pas le seuil des 15.000 € (hors charges récupérables). Un abattement forfaitaire de 30 % s'applique directement par l'administration fiscale.

Exemple : en déclarant 10.000 € de revenus fonciers annuels pour 2008, vous bénéficiez de 3.000 € d'abattement et n'êtes imposé que sur 7.000 €.

Ce régime a l'avantage de la simplicité car il n'y a aucune déclaration spécifique à remplir, il faudra juste compléter sur sa déclaration de revenus, la rubrique « revenus fonciers ».

Avec ce régime, vous ne pouvez plus rien déduire car les travaux et charges engagés sont compris dans le forfait de l'abattement. Aussi en cas de nombreux frais (emprunt, travaux etc.) il vaut mieux opter pour le régime réel. Cette option doit être exercée par le bailleur lors du dépôt de sa déclaration et s'applique pour une durée irrévocable de 3 ans.

Le régime réel

Ce régime s'applique si vos revenus fonciers annuels nets (hors charges récupérables) excèdent 15.000 €. Mais ce régime peut aussi être choisi sur option si ces revenus ne dépassent pas le seuil de 15.000 €.

Contrairement au régime micro-foncier qui est forfaitaire, ici on tient compte des loyers et charges pour leur montant réel. Il faut donc déterminer le revenu brut (sommes encaissées) puis en déduire les charges pour obtenir le revenu net.

Certaines déductions peuvent être opérées comme :

- Les frais de gestion, les primes d'assurance immeuble ou garantie de loyers,
- Les dépenses de réparation et d'entretien ou d'amélioration,
- Les impôts et taxes (taxe foncière),
- Les intérêts d'emprunt,
- Les provisions pour charges de copropriété...

Il est important de conserver tous ses justificatifs (factures, contrats etc.) car le centre des impôts peut vérifier à tout moment la bonne régularité des déclarations.

Bénéfice ou déficit

Si vous obtenez un bénéfice, celui-ci constitue le revenu foncier imposable. Cette somme devra être réintégrée sur la déclaration générale d'impôts sur le revenu.

Si vous obtenez un déficit résultant de dépenses autres que celles engendrées par les intérêts d'emprunt, ce déficit est imputable sur le reste du revenu global à hauteur de 10.700 €.

Le déficit est reportable pendant 10 ans.

Investir dans l'immobilier locatif : neuf ou ancien ?

Choisir entre immeuble neuf ou ancien n'est pas facile, et dépend surtout de votre situation personnelle et de vos préférences :

LE NEUF : LES AVANTAGES

- Aucun travaux à prévoir,
- Garantie décennale promoteur,
- Frais de notaire réduits,
- Avantages fiscaux,
- Exonération de la taxe foncière pendant 2 ans,
- Qualité et confort (matériaux, isolation...),
- DPE positif.

LES INCONVÉNIENTS :

- Achat sur plan,
- Prix plus élevés,
- Parfois dans des secteurs moins attractifs.

L'ANCIEN : LES AVANTAGES

- Produit construit : achat mieux appréhendé,
- Diversité des emplacements (centre-ville),
- Charme de l'ancien (parquet, moulure...),
- Disponibilité du bien,
- Travaux à 5,5%, déductibles des revenus fonciers,
- Rendement locatif plus élevé.

LES INCONVÉNIENTS :

- Charges d'entretien plus élevées,
- Travaux possibles,
- Coût de mise aux normes,
- DPE négatif.

L'immobilier neuf a l'avantage de vous assurer une tranquillité pour au moins 10 ans sur l'entretien et la construction de l'immeuble. L'inconvénient est son mode de financement.

L'immobilier ancien est plus varié (immeubles récents ou immeubles classés monuments historiques). C'est donc plus une question de coup de coeur et d'opportunités.

Au final, il n'y a pas de bonne ou mauvaise solution, **l'emplacement locatif restant le critère déterminant d'un bon choix.**

AVEC DESCAMPIAUX DUDICOURT ET ASSOCIÉS INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF C'EST :

1. Vous constituer un patrimoine
2. Vivre confortablement votre retraite
3. Protéger vos proches
4. Payer moins d'impôts

Pour réaliser vos objectifs...
Rencontrons-nous pour
étudier ensemble vos objectifs
patrimoniaux :

03 20 14 52 05

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIÈRES - 5, rue Sadi Carnot - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^l de Gaulle - 03 20 28 12 00

 **DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier