

INVESTISSEMENT LOCATIF ET DEFISCALISATION DANS LA MAISON INDIVIDUELLE

La maison individuelle, le rêve de 75% des Français.

C'est indéniable, trois français sur quatre souhaitent vivre en maison individuelle. Les locataires n'échappent pas à la règle et la demande locative pour ce type de bien immobilier est très soutenue.

Chaque année, environ 100.000 familles cherchent une maison à louer. L'offre restant inférieure à la demande, on estime qu'il faudrait construire 15.000 maisons par an pendant les dix prochaines années, pour satisfaire les besoins. En Bretagne, le parc locatif est essentiellement collectif (Plus de 8 logements sur 10).

De ce fait, les maisons à la location se louent sans difficulté. Plusieurs avantages permettent d'opter pour l'investissement locatif à travers l'achat d'une maison individuelle.

- Le prix d'achat d'une maison individuelle est inférieur au prix d'un appartement neuf de même superficie.
- Les frais d'actes de notaire ne portent que sur le terrain
- Vous n'avez pas de charges de copropriétés qui ne cessent de s'accroître avec le temps.
- Une tranquillité d'esprit plus grande pour le propriétaire-bailleur : Les locataires restent en moyenne 80 mois dans les lieux, contre 30 mois pour un studio. Les loyers sont donc perçus avec davantage de régularité et les rapports locatifs sont plus sereins.
- Les locataires ont tendance à « s'approprier » le bien : ils l'entretiennent mieux, d'où des charges proportionnellement moins élevées que pour un studio ou un deux pièces.
- La maison individuelle permet également bénéficier du régime de défiscalisation de la Loi PINEL.

I – Construire une maison neuve et la louer en profitant de la défiscalisation de la loi PINEL

Réaliser un investissement locatif au travers de la loi PINEL, permet de combiner un revenu locatif et des avantages fiscaux.

Ces avantages fiscaux, permettent une réduction d'impôt jusqu'à 21% si l'investissement est réalisé en métropole. La durée de l'engagement de location va définir le montant de réduction d'impôt :

- Location de 6ans : 12% de réduction d'impôt.
- Location de 9ans : 18% de réduction d'impôts.
- Location de 12 ans : 21% de réduction d'impôts.

Le montant de l'investissement ne doit pas être supérieur à 300 000 euros et 5500 euros par m² de surface habitable pour pouvoir profiter de cette défiscalisation.

Pour bénéficier de ces avantages, il faut respecter certains délais très précis :

- Le bien doit avoir été acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.
- Le bien doit être loué nu pendant une période de 6, 9 ou 12 ans par un locataire dont c'est la résidence principale.
- La maison doit être louée dans les 12 mois suivant la date d'achèvement.
- Le logement doit être achevé dans les 30 mois après l'ouverture du chantier.

Il faut aussi remplir certaines conditions:

- La localisation : le bien doit se situer en zone A, A bis et B1, définies par le décret du 5 août 2014 ou en zone B2 selon agrément préfectoral.
- Les loyers pratiqués lors d'un investissement en loi PINEL ne doivent pas dépasser un certain plafond qui évolue en fonction de la zone géographique et de la taille du logement.
- Le logement lui-même doit être à jour des normes et des critères d'efficacité énergétique (réglementation thermique RT 2012).
- Il doit être en état futur d'achèvement (VEFA) ou achevé mais n'avoir jamais été occupé.

II – Plafond de loyer et ressources du locataire

Avec la Loi PINEL, l'investisseur qui fait construire s'engage à respecter pendant toute la durée de son investissement (6,9 ou 12ans) certaines obligations:

- Des plafonds de loyer
- Les plafonds de ressources de son locataire

1. Le plafond de ressources des locataires et de loyer

Avec la Loi Pinel, le législateur a souhaité limiter la hausse des loyers et permettre aux locataires un accès aux logements dans de bonnes conditions financières.

En instaurant des plafonds de loyer sensiblement inférieurs aux loyers de marchés (de 10-15% selon les zones), la Loi PINEL apporte une dimension sociale dans le même esprit que la Loi BORLOO à l'époque.

La nouveauté apportée par la Loi PINEL en 2014 est le concept de coefficient de pondération qui vient augmenter le loyer potentiel des logements de petites et moyennes surfaces généralement inférieures à 40 m².

Il convient de distinguer 4 zones géographiques. Chaque zone comprend un plafond spécifique, exprimé en euros par m², hors charges.

Le plafond en matière de loyer a été revalorisé de 1,2% en 2014 et s'établit comme suit (mise à jour 01/09/2014) :

- Zone A bis : 16,72€/m²
- Zone A : 12,42€/m²
- Zone B1 : 10,00€/m²
- Zone B2 : 8,69€/m²

Les villes du Morbihan, éligibles au dispositif, se trouvent en zone B2.

2. Plafond concernant les ressources du locataire

Comme avec les précédentes lois de défiscalisation en immobilier neuf, le législateur a instauré des plafonds de ressources afin de permettre un accès au logement privilégié aux locataires disposant de revenus moyens. En règle générale, le plafond concernant les ressources du locataire est suffisamment élevé pour que 80% des candidats locataires soient éligibles.

Ce plafond de ressources du locataire qui dépend de la zone géographique du bien, prend également en compte la composition du foyer.

3. Les obligations pour bénéficier de la défiscalisation

- Il est obligatoire de respecter un engagement de location de 6, 9 ou 12 ans.
- Le bien doit être loué à un tiers (ascendant ou descendant possible).
- Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement doit être loué dans les 12 mois suivants l'achèvement des travaux.
- Sauf cas de force majeure, il n'est pas possible de revendre le bien immobilier avant 6, 9 ou 12 ans.
- La réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% étalée sur 6, 9 ou 12 ans.
- L'avantage fiscal repose sur une enveloppe d'investissement de 300.000 euros annuelle.

III – L'avantage de passer par NATILIA Morbihan

NATILIA Morbihan vous accompagne tout au long de votre projet d'investissement locatif. De la conception à l'entrée de votre locataire nous serons à vos côtés. Nous étudierons avec vous la meilleure rentabilité, en fonction de votre budget.

NATILIA Morbihan vous guidera pour que votre opération soit un succès.

Les facteurs clés de succès de votre investissement sont nombreux :

- l'emplacement du bien immobilier,
- la bonne conception de la maison
- l'obtention du meilleur taux de crédit
- le bon déroulement de la phase de construction
- une mise en location rapide grâce une durée de construction réduite par rapport à la construction traditionnelle ou dans la promotion.

Au terme du contrat fiscal de 6, 9 ou 12 ans, plusieurs solutions s'offriront à vous, une revente du bien pour générer une plus-value, louer encore plusieurs années avec une fiscalité locative de droit commun, ou reprendre le bien pour vous-même.

Ces produits spécifiques, par leur bonne localisation, leur standing et leur qualité de construction passeront aisément du statut de bien locatif à celui de résidence du propriétaire.

Pour NATILIA Morbihan, la maison locative est bien plus qu'une niche fiscale, c'est une réelle opportunité de placement, dont il serait dommage de se passer.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus de renseignements.

Projet investissement locatif et défiscalisation **Maison de 99 m² avec garage à 1 171€ TTC/m²**

Ce profil investisseur bénéficie de la loi PINEL (ancienne loi DUFLOT) dans la zone B2 (VANNES). Le montant de l'acquisition du bien ainsi que du terrain est de 245.000€.

Le crédit s'élève à 1 370 € / mois à un taux de 2.49 % sur 20 ans (Source www.meilleurtaux.com du 27/08/2015).

Pour un engagement de location de 9ans, il va pouvoir profiter d'une réduction d'impôt de 245 000 euros x 18 % = 44 100 euros / 9 ans soit 4 900 euros /an soit 408 € / mois.

Le loyer mensuel estimatif est de 900 € hors charge.

Pour cet investissement, l'effort d'épargne mensuel est donc de :

$$1\ 370\ € - 408\ € - 900\ € = \mathbf{62\ €}$$

La rentabilité locative brute, réduction d'impôt comprise est de 6.41%