

A modern, multi-story apartment building with a light grey facade and numerous balconies. The balconies have white metal railings and some have glass panels. The building is set against a clear blue sky. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the main title. The overall design is clean and contemporary.

INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET AVANTAGES FISCAUX

Guide
pratique |



SOMMAIRE

Pourquoi choisir l'investissement immobilier	03
Fin de la Loi Pinel	04
Les dispositifs disponibles	05
Loi Denormandie	05
Loi Malraux	07
Loc'Avantages	09
LMNP	10
Déficit Foncier	13
Investissement en Nue-Propriété	14
Les 7 conseils	16
En résumé	17



Pourquoi choisir l'investissement immobilier ?

L'investissement immobilier est l'un des placements préférés des Français, et pour cause, il propose de multiples avantages.

1

Investissement tangible et sécurisé

Contrairement aux placements financiers qui peuvent sembler abstraits, l'immobilier est un bien physique. De plus, il offre **une stabilité accrue**, car la valeur des biens immobiliers tend à se maintenir, voire à augmenter sur le long terme, malgré les fluctuations économiques.

2

Effet de levier du crédit immobilier

L'immobilier permet d'investir sans nécessairement disposer d'un apport initial important. Grâce au crédit bancaire, il est possible d'acheter un bien immobilier en **empruntant la quasi-totalité de son prix, remboursé progressivement via les loyers perçus** et compensé par les avantages fiscaux. En passant par un conseiller professionnel, il est même possible **d'investir sans apport** grâce à un dossier bien articulé.

3

Constitution d'un patrimoine durable

Acheter un bien immobilier, c'est se constituer **un patrimoine tangible et transmissible aux générations futures**. Cet actif peut être revendu avec une plus-value ou conservé pour générer des **revenus locatifs réguliers**, ou encore **loger ses proches**.

4

Génération de revenus complémentaires

En mettant un bien en location, un investisseur perçoit des loyers qui viennent compléter ses revenus tous les mois, lui permettant ainsi d'améliorer son niveau de vie ou de préparer sa retraite. C'est **en moyenne 600 à 800€ de revenus complémentaires** que vous pouvez toucher chaque mois.

5

Protection et transmission patrimoniale

Investir dans la Pierre permet aussi de **protéger ses proches** en leur assurant un toit. Il est possible d'utiliser son patrimoine immobilier pour **loger ses enfants ou ses parents** tout en bénéficiant de certains avantages fiscaux, ou bien **leur transmettre** pour leur assurer la sécurité de la propriété d'un bien immobilier.

6

Optimisation fiscale grâce aux dispositifs existants

En France, plusieurs dispositifs permettent de **réduire ses impôts de façon significative** en investissant dans l'immobilier, offrant ainsi une rentabilité accrue. Cela représente **plusieurs milliers d'euros d'économies par an !**

Fin de la Loi Pinel : Un tournant dans l'investissement immobilier



| Qu'était la Loi Pinel ?

La loi Pinel, mise en place en 2014, permettait aux investisseurs d'acquérir un bien neuf destiné à la location en bénéficiant d'une réduction d'impôt proportionnelle à la durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans). Ainsi, ce dispositif permettait au gouvernement d'étoffer le nombre de logements neufs disponibles sur le marché pour dynamiser le secteur de la promotion immobilière.

Les avantages de la Loi Pinel



- Une réduction d'impôt allant jusqu'à 21% du montant investi, plafonné à 300 000€. Ainsi, l'investisseur pouvait bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 63 000€ sur 12 ans.



- Un accès facilité à la propriété pour les primo-investisseurs et sans apport, grâce à un dossier bien monté par un conseiller professionnel. Ainsi que la constitution d'un patrimoine immobilier en devenant propriétaire d'un bien immobilier neuf



- Une flexibilité dans la durée de mise en location, qui pouvait aller de 6 à 9 ans avec une prolongation de 3 années supplémentaires pour aller jusqu'à 12 ans et l'obtention de revenus complémentaires grâce aux loyers perçus.

Pinel+

En 2023 et 2024, la loi Pinel évoluait déjà en proposant des taux de réduction d'impôt dégradés, marquant un tournant concret vers la fin du dispositif.

Mais le dispositif évoluait également avec l'arrivée du « Pinel + » qui avait pris place pour renforcer la construction de logements de haute qualité énergétique et respectueux de l'environnement d'une part, et dans les quartiers les plus tendus d'autre part.

En investissant dans ces nouveaux biens immobiliers, la réduction d'impôt originelle du dispositif Pinel était maintenue telle qu'avant 2023.

Avec l'arrêt de la loi Pinel en 2024, de nombreux investisseurs recherchent maintenant des solutions alternatives. Heureusement, d'autres dispositifs fiscaux restent en place et permettent de profiter d'avantages similaires, voire plus intéressants.

Les nouveaux dispositifs d'investissement immobilier disponibles

Plusieurs dispositifs restent intéressants pour bénéficier des avantages de l'investissement immobilier couplés aux avantages fiscaux.

1. Loi Denormandie

La loi Denormandie vise à encourager la **rénovation des logements anciens situés dans des centres-villes en déclin**. Ce dispositif permet d'obtenir une **réduction d'impôt** sous condition de réaliser des travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération.



Modalités Générales :

- Acquisition d'un **bien ancien nécessitant des travaux de rénovation**.
- **Travaux représentant au moins 25% du coût total**.
- Localisation dans une des **245 communes éligibles**
- **Engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans** avec un **plafond de loyers** et de **ressources du locataire**.

Conditions d'Éligibilité liées au bien immobilier :

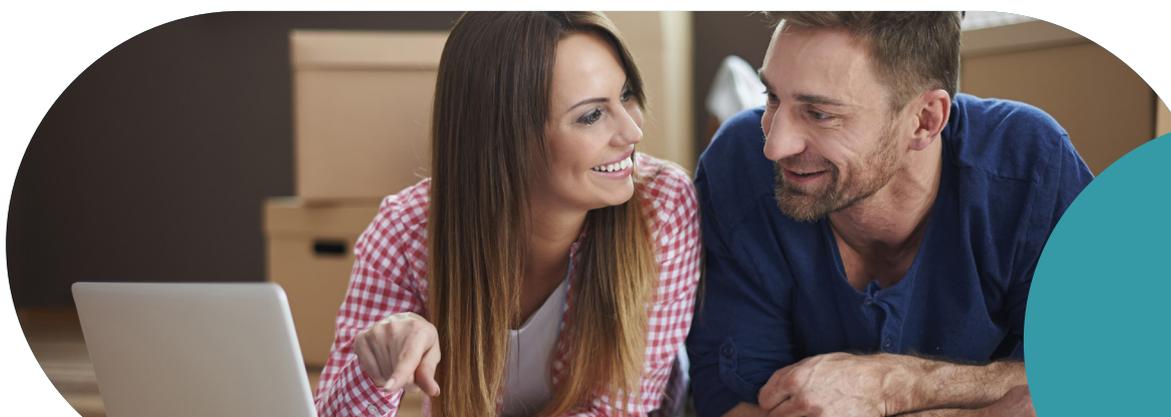
- Le logement doit être ancien et demander des travaux de remise en état.
- Il doit être situé dans l'une des communes éligibles au programme "Action Cœur de Ville" ou dans une ville ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT). Il s'agit souvent de villes moyennes avec un besoin de revitalisation urbaine, comme Châteauroux, Bourges, ou Limoges par exemple.



Conditions d'Éligibilité liées aux travaux :

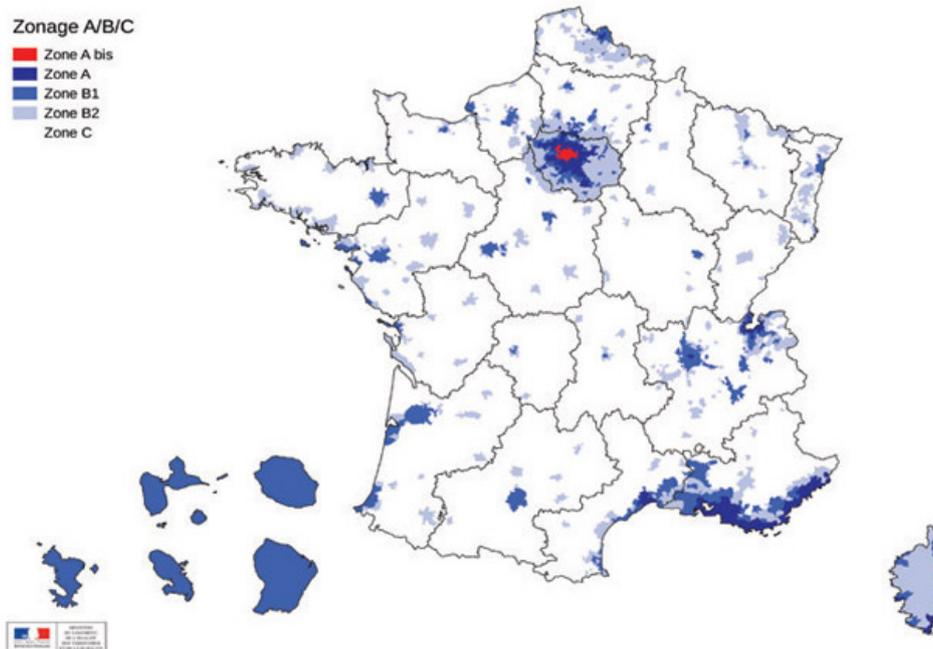
- Les travaux doivent représenter au moins **25 % du coût total de l'opération** (prix d'achat + coût des travaux), **dans la limite de 300 000 €**.
- Ils doivent viser l'amélioration de la **performance énergétique**, la **rénovation de logements insalubres** ou la **création de nouvelles surfaces habitables**.

Exemples de travaux éligibles : isolation, changement du système de chauffage, rénovation des installations électriques et sanitaires...



Conditions d'Éligibilité liées à la location :

- Le bien doit être loué nu (non meublé) à titre de résidence principale.
- La durée de location minimale est de 6, 9 ou 12 ans.
- Les loyers doivent respecter des plafonds définis par la zone géographique. Ces plafonds varient en fonction de la localisation du bien et sont réévalués chaque année par l'État. Les plafonds sont établis par mètre carré et sont différenciés selon les zones (A, B1, B2, C).
- Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire et doit respecter des plafonds de ressources définis par l'État.



Avantages Fiscaux :

La réduction d'impôt dépend de la durée de l'engagement locatif :

- 6 ans : réduction de 12 % du prix du bien
- 9 ans : réduction de 18 %
- 12 ans : réduction de 21 %

Le montant maximal pris en compte pour le calcul de la **réduction d'impôt est de 300 000 €** par an, avec un plafond de 5 500 €/m². Ainsi cela peut représenter jusqu'à **63 000 € d'économies d'impôt** sur 12 ans.

Procédures et Démarches :

1. Faire le point sur sa situation et ses objectifs avec un conseiller spécialisé.
2. Vérifier l'éligibilité du bien et des travaux sur le bien choisi.
3. Acheter le bien immobilier dans une zone éligible.
4. Réaliser les travaux et obtenir les justificatifs nécessaires.
5. Louer le bien selon les conditions imposées.
6. Déclarer l'investissement et l'engagement locatif auprès de l'administration fiscale.



Conclusion

Le dispositif Denormandie constitue une opportunité intéressante pour les investisseurs souhaitant **réduire leurs impôts tout en contribuant à la rénovation du parc immobilier ancien**. Toutefois, il nécessite une bonne préparation et une connaissance des conditions pour en tirer pleinement parti.

2. Loi Malraux

La loi Malraux est un dispositif fiscal visant à encourager la **réhabilitation du patrimoine immobilier ancien situé dans des zones protégées** pour favoriser la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural français. Elle concerne les immeubles situés dans des secteurs sauvegardés ou des sites patrimoniaux remarquables. Le dispositif permet aux investisseurs de bénéficier **d'avantages fiscaux significatifs** en contrepartie de travaux de restauration.



Conditions d'éligibilité :

Pour bénéficier des avantages fiscaux de la loi Malraux, plusieurs conditions doivent être remplies :

- L'immeuble doit être situé dans un secteur sauvegardé ou un site patrimonial remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Exemples de secteurs sauvegardés et PSMV :

- *Le Vieux-Lyon (Rhône)*
- *Le Marais à Paris (Ile-de-France)*
- *Le centre historique d'Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône)*

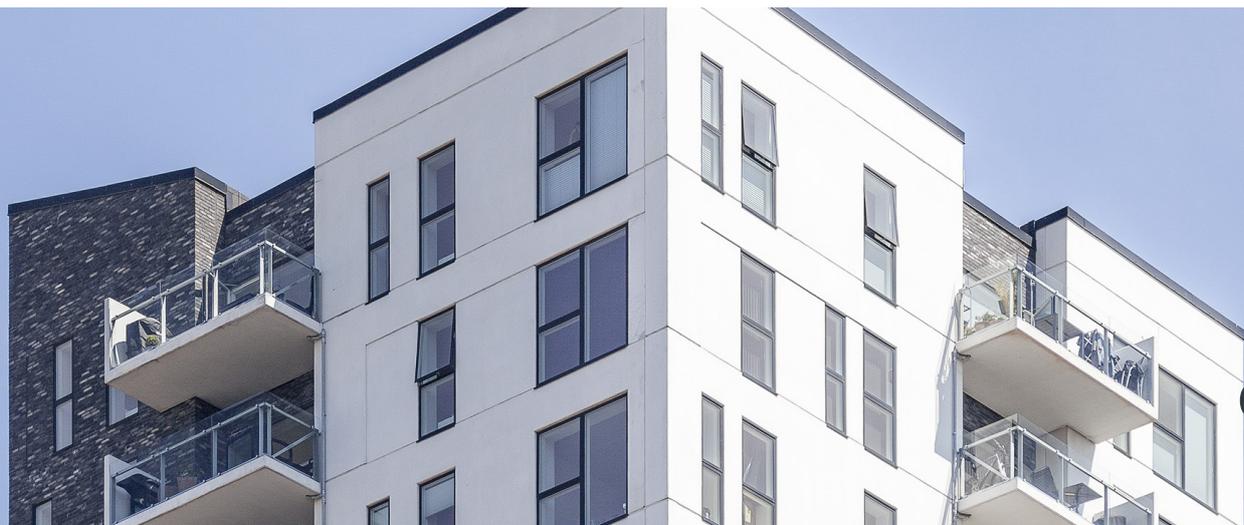
Exemples de sites avec PVAP :

- *La cité médiévale de Carcassonne (Aude)*
- *Le centre historique de Bordeaux (Gironde)*
- *La vieille ville de Bayonne (Pyrénées-Atlantiques)*

- Les **travaux de restauration** doivent être intégraux et autorisés par **l'Architecte des Bâtiments de France**.
- Le bien doit être mis en location nue pendant une durée minimale de 9 ans.

Exemples de travaux éligibles :

- Restauration de la façade
- Restauration de la toiture
- Rénovation des structures internes
- Réhabilitation des éléments décoratifs
- Mise en conformité avec les normes de sécurité
- Isolation thermique et acoustique



Avantages Fiscaux :

La loi Malraux offre une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux engagés :

- 30 % du montant des travaux pour les biens situés en secteur sauvegardé.
- 22 % pour ceux situés en zone de protection patrimoniale.

Le plafond des travaux pris en compte est de 400 000 € sur une période de 4 ans, soit une **réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 120 000 €**.



Qui peut en bénéficier ?

Tout contribuable français investissant dans un bien éligible peut profiter de ce dispositif. La loi Malraux s'adresse principalement aux investisseurs souhaitant **réduire leur fiscalité tout en participant à la sauvegarde du patrimoine**.

Conclusion

La loi Malraux constitue un dispositif intéressant pour les investisseurs souhaitant conjuguer **avantage fiscal et réhabilitation du patrimoine**. Toutefois, les projets doivent être bien anticipés, notamment en raison des contraintes liées aux travaux, au montant de l'investissement et à la localisation des biens.

Avant de vous lancer, il est conseillé de consulter un expert en fiscalité et en immobilier afin d'évaluer la pertinence de ce type d'investissement pour votre situation personnelle.



3. Loc'Avantages (ex-Louer Abordable)

Loc'Avantages est une aide destinée à **encourager la location de logements à des loyers modérés**, dans le but de soutenir **l'accès au logement pour les ménages modestes**.

C'est une aide fiscale qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils louent leur bien à des locataires dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond.

L'objectif est de favoriser l'accès à des logements abordables **dans certaines zones tendues**.



Qui peut bénéficier de Loc'Avantages ?

Propriétaires-bailleurs : Ceux qui possèdent un bien immobilier et souhaitent le louer à un prix modéré.

Locataires : Les personnes qui remplissent les conditions de ressources définies par les plafonds de revenus pour chaque zone. Le logement doit être sa résidence principale.

Les conditions de location :

- **Plafonds de loyers :** Les loyers doivent respecter des plafonds qui varient en fonction de la **zone géographique** et de la **taille du logement**. Le propriétaire doit respecter ces plafonds pour bénéficier des avantages fiscaux du dispositif.*
- **Plafonds de ressources :** Les locataires doivent avoir des revenus inférieurs à un certain seuil en fonction de sa composition familiale et de la zone géographique pour pouvoir bénéficier de la location dans le cadre de ce dispositif.*
- **Type de logement :** Le logement doit être situé dans une zone géographique éligible (zones tendues ou de revitalisation). Le dispositif cible principalement les zones où la demande locative est élevée, à savoir les zones A, A bis, qui inclut des villes et agglomérations très demandées ainsi que leurs proches banlieues, B1 et, dans certains cas, la zone B2. (voir carte page 6)

*Les plafonds sont réévalués chaque année, donc il est important de vérifier les informations actualisées pour chaque année fiscale.

Les plafonds de loyers varient en fonction de la zone géographique, de la surface du bien et du type de logement (T1, T2, T3, etc.).

Une moyenne des loyers réels observés localement fait office de référence, à laquelle on applique une décote de 15 à 45% selon le secteur locatif choisi (intermédiaire, social ou très social).

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 779 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 454 €	62 510 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	122 326 €	111 972 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	137 648 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Par personne à charge de plus	+15 335 €	+14 039 €	+10 272 €	+9 242 €

Exemple

d'avantage fiscal :

Si le propriétaire loue un bien pour 10 000 € par an, et que le taux de réduction d'impôt applicable est de 85%, il pourrait bénéficier d'une réduction d'impôt de 8 500 €.

Les avantages fiscaux pour les propriétaires :

Le propriétaire bénéficie **d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre jusqu'à 85% du loyer annuel**, dans certaines conditions. Cela est conditionné à la location du bien à des conditions favorables et à un loyer inférieur aux plafonds fixés par le dispositif.

Conclusion

Ainsi, Loc'Avantages constitue un excellent moyen pour les propriétaires de bénéficier d'avantages fiscaux tout en contribuant à rendre l'accès au logement plus abordable dans les zones les plus tendues.



4. LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel)

Le statut de Loueur Meuble Non Professionnel permet aux particuliers de louer un **bien immobilier meublé** tout en bénéficiant d'un **traitement fiscal avantageux**. Ce dispositif est particulièrement intéressant pour ceux qui souhaitent diversifier leurs investissements tout en réduisant leur imposition.

Les locations meublées sont soumises à un régime fiscal spécifique. Le principe du LMNP est simple : un particulier loue un bien immobilier meublé à titre non professionnel, c'est-à-dire sans en faire sa principale activité professionnelle.

Les conditions du LMNP

Pour bénéficier du statut LMNP, plusieurs critères doivent être respectés :

- **Location meublée** : Le bien doit être loué avec un certain nombre d'équipements indispensables à la vie quotidienne (lit, table, chaises, réfrigérateur, etc.).
- **Activité non professionnelle** : Le revenu généré par cette activité ne doit pas dépasser 23 000 € par an et ne doit pas constituer la principale source de revenus du locataire.



Pour bénéficier du statut et des avantages LMNP, vous pouvez acheter le bien de votre choix, neuf ou ancien et le meubler, ou bien investir dans une résidence de services.

Les résidences de services

Une résidence de services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes :

- **Résidences Senior** : pour accueillir les personnes âgées.
- **EHPAD** : l'Etablissement Hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est une résidence de services qui convient aux personnes âgées dépendantes, qui ont besoin de l'assistance d'un tiers pour effectuer les actes du quotidien.
- **Résidences Étudiantes** : pour accueillir les étudiants près de leur lieu d'études.
- **Résidences de Tourisme** : elles offrent un accueil à mi-chemin entre la location meublée classique et l'hôtel.
- **Résidences d'affaires** : logements occupés par des hommes et femmes d'affaires, généralement dans le cadre de leurs déplacements professionnels.

Quels sont les avantages d'investir en Résidence de services ?

Les Résidences de Services proposent des avantages supplémentaires dans le cadre du statut LMNP que les logements classiques :

- **Marchés porteurs** : notamment sur les résidences étudiantes, senior et EHPAD qui sont des marchés extrêmement tendus, en pénurie de logements.
- **Patrimoine immobilier clef en main** : le bien est livré meublé, prêt à être loué
- **Gestion déléguée**, une société s'occupe de gérer le bien et les locataires pour vous, **vous n'avez rien à faire**
- **Revenus garantis** : même en cas de vacance locative.
- **TVA récupérable** : ainsi lorsque vous achetez le bien, vous pouvez immédiatement récupérer le montant de la TVA sur votre investissement, soit **20% prix du bien**. Par exemple, en achetant un bien à 200 000 € TTC, vous récupérez 33 333€ de TVA ($200\,000\text{ €} / 1,20 \times 0,20$).



Il existe deux régimes fiscaux : Micro-BIC et Réel.
Le choix du régime fiscal dépend des revenus générés par la location et des charges que vous souhaitez déduire.

Option 1 : Le régime Micro-BIC

Est un régime simplifié, accessible aux contribuables dont les revenus locatifs annuels ne dépassent pas 72 600 €.

Avantages du Micro-BIC :

- Abattement forfaitaire : Vous bénéficiez d'un **abattement de 50% sur vos recettes locatives**, ce qui signifie que vous serez imposé sur seulement 50% de vos revenus locatifs.
- Simplification : Ce régime est simple, car il n'y a **pas de comptabilité à tenir** ni de justificatifs à fournir pour les charges. L'abattement est automatique.

Inconvénients :

- Vous ne pouvez pas déduire vos charges réelles (intérêts d'emprunt, amortissement du bien, etc.) ce qui peut être défavorable si vos charges sont élevées.

Option 2 : Le régime réel

Il permet de déduire de vos revenus locatifs toutes les charges réelles liées à la gestion du bien, y compris l'amortissement du bien et du mobilier. Il est accessible dès que vos recettes locatives dépassent 72 600 €, mais vous pouvez également choisir ce régime si vos recettes sont inférieures à ce seuil.

Avantages du régime réel :

- **Déduction des charges réelles** : Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs toutes les charges liées à votre bien (travaux, intérêts d'emprunt, assurance, taxe foncière, frais de gestion, etc.), ce qui peut réduire considérablement vos revenus imposables.
- **Amortissement** : L'avantage du régime réel est la possibilité d'amortir le bien immobilier, ce qui permet de **déduire une partie de la valeur du bien chaque année**, ce qui **diminue vos revenus imposables**.

Grâce au régime réel en LMNP, vous pouvez payer 0 € d'impôt sur les revenus fonciers !

Inconvénients du régime réel :

- Complexité : Ce régime nécessite une **comptabilité détaillée** (enregistrement des recettes et des dépenses), souvent avec l'aide de l'accompagnement d'un expert-comptable ou d'une société spécialisée.



Les avantages fiscaux du LMNP

Quel que soit le régime choisi, la location meublée permet de bénéficier de réduction sur l'impôt sur les revenus issus de la location du bien :

- Le régime Micro BIC : 50% d'abattement sur vos revenus
- Le régime réel : en optant pour ce régime et en amortissant votre bien, vous pouvez réduire vos revenus imposables, ce qui diminue le montant de l'impôt sur le revenu. Avec l'accompagnement d'un expert, vous pouvez même **complètement effacer l'impôt sur le revenu** issu des revenus locatif !

Conclusion

Le choix entre le régime Micro-BIC et le régime réel dépend de vos revenus locatifs et des charges que vous souhaitez déduire. Le Micro-BIC est simple et rapide, mais moins avantageux si vous avez de nombreuses charges à déduire. Le régime réel, bien que plus complexe, offre de nombreux avantages fiscaux, notamment la possibilité d'amortir le bien et le mobilier et de **réduire l'impôt sur le revenu locatif à 0 €**. Dans les deux cas, la location meublée non professionnelle est un excellent moyen de réduire son imposition tout en investissant dans l'immobilier. Il est cependant conseillé de bien analyser votre situation et, si nécessaire, de consulter un expert-comptable pour choisir le régime le plus adapté à votre profil.

5. Déficit Foncier

L'investissement immobilier en déficit foncier permet aux propriétaires de biens anciens nécessitant des travaux de **réduction d'impôts en imputant les dépenses de rénovation sur leurs revenus fonciers**. Ce dispositif est idéal pour les contribuables fortement imposés souhaitant optimiser leur fiscalité tout en valorisant un patrimoine immobilier.

Le déficit foncier correspond à la situation **où les charges d'un bien locatif** (travaux, intérêts d'emprunt, charges de copropriété, etc.) **excèdent les revenus fonciers perçus**. Ce déficit peut être **déduit du revenu global du propriétaire**, sous certaines conditions.



Conditions pour Bénéficier du Déficit Foncier :

- Le bien doit être mis en location nue pendant au moins trois ans après la fin des travaux.
- Les travaux doivent concerner **la rénovation, la réhabilitation ou l'entretien du bien** (les travaux d'agrandissement et de construction ne sont pas éligibles).
- Le déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de **10 700 € par an**. L'excédent peut être reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemples de Travaux Éligibles :

- Réfection de toiture
- Remplacement des installations électriques
- Ravalement de façade
- Travaux d'assainissement
- Isolation thermique
- Remplacement des menuiseries (portes et fenêtres)
- Mise aux normes de plomberie et chauffage

Avantages Fiscaux du Déficit Foncier

- **Réduction de l'impôt sur le revenu** : Le déficit foncier imputé sur le revenu global permet de diminuer la base imposable.
- **Optimisation du patrimoine** : L'investisseur peut acquérir un bien à rénover à un prix attractif et le valoriser grâce aux travaux.
- **Souplesse** : Contrairement à d'autres dispositifs fiscaux (Denormandie, Malraux), **il n'y a pas de plafond global de niche fiscale**.



Exemple de Réduction d'Impôt : Un investisseur percevant 30 000 € de revenus fonciers annuels engage 40 000 € de travaux éligibles. Son déficit foncier de 10 000 € (30 000 - 40 000) peut être imputé sur son revenu global, **réduisant ainsi sa base imposable et son impôt sur le revenu**.



Le Super Déficit Foncier

Le super déficit foncier est un mécanisme temporaire mis en place pour **encourager la rénovation** des logements anciens destinés à la location.

Différences avec le déficit foncier classique :

- Le plafond d'imputation sur le revenu global est relevé de **10 700€ à 21 400€ (soit un doublement)** pour les dépenses engagées en 2023, 2024 et 2025.
- Cette mesure s'applique uniquement aux biens nécessitant des travaux permettant une sortie de passoire thermique F ou G (amélioration de la performance énergétique).
- L'exédent au-delà de **21 400€ reste sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.**

Choisir le Bon Bien pour un Déficit Foncier

Pour maximiser les avantages fiscaux et, il est recommandé de :

- **Privilégier un bien situé dans une zone attractive** avec une forte demande locative.
- S'assurer que les **travaux sont bien éligibles** au dispositif.
- **Anticiper le coût total de l'investissement** (prix d'achat, frais de notaire, coût des travaux, charges).
- **Vérifier la rentabilité locative** après travaux pour s'assurer d'une valorisation du bien.



6. Investissement en Nue-Propriété

L'investissement en nue-propriété consiste à **acquérir un bien immobilier en dissociant la propriété du droit d'usage**. L'usufruit est temporairement cédé à un tiers (souvent un bailleur institutionnel) pour une durée déterminée, généralement entre 15 et 20 ans. À l'issue de cette période, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété du bien, sans frais supplémentaires, en ayant bénéficié **d'avantages fiscaux pendant la durée du démembrement**.

Avantages fiscaux :

L'investissement en nue-propriété présente plusieurs atouts fiscaux particulièrement attractifs pour les investisseurs cherchant à optimiser leur fiscalité.

1. Aucune imposition sur les revenus fonciers

Étant donné que le nu-propiétaire ne perçoit pas de loyers (l'usufruitier en a la jouissance), il n'a pas à déclarer de revenus fonciers. Cela permet **d'éviter toute imposition et prélèvements sociaux** sur ces revenus, ce qui est un avantage considérable pour les contribuables fortement fiscalisés.

2. Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Le bien en nue-propriété **n'entre pas dans l'assiette taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**. Seul l'usufruitier est redevable de cet impôt, ce qui permet aux investisseurs patrimoniaux d'optimiser leur fiscalité.

3. Aucune charge de gestion locative ni taxe foncière

Toutes les charges relatives à l'entretien du bien, la gestion locative et le paiement de la taxe foncière **incombent à l'usufruitier**. Le nu-propiétaire est donc libéré de ces contraintes financières pendant toute la durée de la démembrement.

4. Une décote à l'achat et un gain patrimonial à long terme

L'acquisition d'un bien en nue-propriété permet de bénéficier d'une **décote sur le prix d'achat** pouvant aller **jusqu'à 40 %**, en raison de la privation temporaire de l'usufruit. **À la fin du démembrement**, l'investisseur récupère la pleine propriété du bien, souvent avec une **valorisation significative**.

5. Optimisation successorale

L'investissement en nue-propriété peut être un **outil efficace de transmission patrimoniale**. En cas de donation, les droits sont calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété, réduisant ainsi la fiscalité applicable aux héritiers.

Conclusion

L'investissement en nue-propriété est une stratégie judicieuse pour ceux qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier tout en optimisant leur fiscalité. Grâce à l'absence d'imposition sur les revenus fonciers, à l'exonération d'IFI et aux nombreux autres avantages, ce type de placement s'adresse particulièrement aux investisseurs à la recherche d'une valorisation à long terme sans contraintes de gestion.

Conclusion sur L'Investissement Immobilier

L'investissement immobilier en France est toujours une **option rentable et sécurisée**, notamment lorsqu'il est optimisé grâce aux dispositifs fiscaux détaillés précédemment. Chaque investisseur doit choisir la meilleure stratégie en fonction de ses objectifs patrimoniaux et fiscaux.

L'idéal est de **se faire accompagner par un conseiller** pour faire des simulations d'investissement crédibles en fonction de son profil et de ses projets pour identifier le meilleur dispositif. Ensuite le conseiller se charge de trouver le bien et de monter le dossier afin de soulager l'acquéreur de toute la partie administrative et de l'accompagner sur la partie fiscale.

Les 7 conseils de notre expert

1 Le choix de votre logement

Privilégiez un logement **à proximité d'une grande agglomération** ou un logement dans une **ville au fort potentiel de développement**. Idéalement, le logement doit être proche de toutes les commodités de la vie quotidienne, avec un réseau de transports en commun, des écoles et des commerces de proximité

2 Le financement de l'opération

Il est recommandé de **financer** le maximum de l'investissement, et lorsque c'est possible la totalité, **par un organisme bancaire** afin d'optimiser la fiscalité des revenus fonciers avec la déductibilité des intérêts d'emprunt. Dans le cadre d'un achat dans le neuf ou de travaux importants, optez pour un différé d'amortissement jusqu'à la livraison ou la fin des travaux et ainsi, commencer à rembourser les mensualités de crédit lorsque le logement est mis en location.

3 Bien faire gérer son logement

La **gestion locative du logement doit être déléguée à un professionnel**, son expertise vous garantira de louer le bien dans les meilleurs délais, au meilleur prix, à des locataires fiables. Cela vous évitera également du temps de gestion du bien sur des aléas pouvant survenir.

4 Garantir ses loyers

De nombreuses **assurances** couvrent le risque d'éventuels **loyers impayés, détériorations immobilières, frais juridiques et absence de locataire**. Ces assurances sont déductibles des revenus fonciers, autant en profiter !

5 Un investissement adapté à votre situation

Veillez à ce que votre projet d'**investissement soit adapté à votre situation personnelle** et plus particulièrement que le montant investi soit en parfaite adéquation avec l'économie d'impôt et les gains souhaités. Ainsi, il est recommandé de se faire accompagner d'un professionnel de l'immobilier.

6 Des professionnels de confiance

Promoteur ou artisans, il faut s'assurer que les professionnels avec lesquels vous serez en contact disposent des **garanties financières d'achèvements extrinsèques et/ou intrinsèques des travaux**. L'achèvement des travaux est alors garanti par les fonds propres du promoteur et/ou un organisme bancaire.

7 Faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine

La situation fiscale de chacun est particulière et mérite d'être analysée de façon spécifique par un professionnel de la gestion de patrimoine qui vous conseillera pour que votre projet d'investissement immobilier et d'optimisation fiscale soit en parfaite adéquation avec votre situation.

Ce dernier vous accompagnera tout au long de votre projet :

- **Identification du meilleur dispositif** en fonction de votre profil et de vos projets
- **Explications** en détail du mécanisme retenu
- **Vérification** de votre éligibilité et ses conditions d'application
- **Identification du montant à investir** en fonction de votre capacité d'épargne et du montant de vos impôts
- **Propositions de logements** de qualité dans les zones pertinentes
- **Optimisation du montage financier** : montant à emprunter, durée d'emprunt optimale, type de prêt
- **Suivi et accompagnement** lors de votre déclaration fiscale annuelle

En résumé

En résumé, quels sont les avantages de l'investissement immobilier ?

- Réduire ou optimiser vos impôts : Jusqu'à plusieurs milliers d'euros par an d'économies d'impôts
- Devenir propriétaire d'un bien immobilier : financé en partie par les loyers perçus et votre économie d'impôt
- Générer des revenus complémentaires : mensuellement via les loyers perçus
- Préparer votre retraite : en vous constituant un patrimoine immobilier que vous pourrez revendre à la fin du dispositif ou dont vous pourrez percevoir les loyers en complément de pension de retraite.

Pourquoi est-il recommandé de se faire accompagner d'un conseiller pour bénéficier de ces dispositifs ?

L'immobilier reste une valeur sûre plébiscitée par les investisseurs qui souhaitent réduire leurs impôts. Mais c'est également un univers complexe pour faire le tri entre les offres et optimiser sa situation fiscale et ses revenus. Ainsi un conseiller en gestion de patrimoine pourra vous faire une sélection de biens immobiliers répondant à vos objectifs et éligibles aux dispositifs de réduction d'impôt les plus intéressants pour vous.

Ses conseils sont gratuits et sans engagement : vous pourrez recevoir une simulation personnalisée détaillée, et des conseils précieux pour faire la meilleure opération d'investissement possible.

