

# INVESTISSEMENT LOCATIF – POINTS DE VIGILANCE

## Vous souhaitez réaliser un investissement locatif

L'équilibre économique de votre opération dépend :

- ① **du marché locatif** : vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé.
- ② **des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location** : vos charges peuvent être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).
- ③ **de la fiscalité immobilière** : les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

### Vous souhaitez bénéficier du dispositif « Pinel »

Cet avantage fiscal peut être remis en cause si vous ne respectez pas :

#### ① les conditions d'éligibilité du bien acquis

- exigences en termes de performance énergétique (RT 2012, BBC Rénovation 2009 ou HPE Rénovation 2009).
- exigences en termes de localisation (communes éligibles)

#### ② les conditions de votre engagement de location

Pendant la durée de votre engagement de location (6, 9 ou 12 ans), le logement doit :

- être loué nu (non meublé)
- de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois
- être destiné à la résidence principale du locataire
- être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire
- être loué dans le respect de plafonds de loyers du logement intermédiaire
- le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur

La réduction d'impôts peut également être remise en **cause si vous occupez ou si vous vendez** le bien pendant votre période d'engagement de location.

Enfin, la réduction d'impôts entre dans le plafonnement des niches fiscales (10 000 €/an/foyer fiscal).

### Vous souhaitez bénéficier du dispositif « Malraux »

Cet avantage fiscal peut être remis en cause si vous ne respectez pas :

#### ① les conditions d'éligibilité du bien acquis

À ce titre, vous devez fournir l'ensemble des justificatifs relatifs au montant et à la nature des travaux. Seuls les immeubles situés dans certaines zones sont éligibles au dispositif.

#### ② les conditions de votre engagement de location

Pendant la durée de votre engagement, le logement doit être loué de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois.

La réduction d'impôts peut également être remise en cause si vous occupez ou si vous vendez le bien pendant votre période d'engagement de location.

Enfin, la réduction d'impôts entre dans le plafonnement des niches fiscales (10 000 €/an/foyer fiscal).

### Vous souhaitez bénéficier du dispositif « Censi-Bouvard »

Cet avantage fiscal peut être remis en cause si vous ne respectez pas :

#### ① les conditions d'éligibilité du bien acquis

Selon la nature d'établissement, celui-ci doit être classé ou agréé pour bénéficier de la réduction d'impôts, des services doivent être proposés aux locataires.

Le bien doit être affecté à une activité de location exercée à titre non professionnel. Cette location s'exerce dans le cadre d'un bail commercial.

#### ② les conditions de votre engagement de location

Pendant la durée de votre engagement, le logement doit être loué de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois et sous certaines conditions, en cas de changement d'exploitant de l'établissement.

La réduction d'impôts peut également être remise en cause si vous occupez ou si vous vendez le bien pendant votre période d'engagement de location.

L'activité de location doit rester imposée au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Enfin, la réduction d'impôts entre dans le plafonnement des niches fiscales (10 000 €/an/foyer fiscal).

Pour obtenir des renseignements précis sur ces dispositifs, adressez-vous à votre vendeur, à votre service des impôts ou à l'ADIL de votre département.