

GUIDE DE L'INVESTISSEUR

Conseils, tendances et fiscalité



TENDANCES

Le Grand-Ouest
attire

P2

AVANTAGES

Objectifs
Surfaces

P3

PLACEMENTS

Les différents
dispositifs

P6

CONSEILS

Rendement et
financement

P12



La presqu'île Guérandaise bénéficie d'un engouement remarquable mais n'en demeure pas moins abordable.

Rennes, Nantes et Angers figurent parmi les 10 villes où il fait bon investir en 2023.

(source : netinvestissement)

Plus de **3 clients sur 10** souhaitent réaliser un investissement locatif à Nantes et Rennes.

Nantes, Rennes et Angers sont des territoires attractifs par leur dynamisme et leur création d'emploi.

(baromètre Arthur Loyd 2022)



Dinard est l'une des stations balnéaires les **plus cotées et prisées** de Bretagne.

Rennes et Nantes offrent de **belles plus-values** (+ 58% à Nantes en 10 ans, + 50% à Rennes en 5 ans)

(source : netinvestissement)



Saint-Nazaire est en plein essor.
Nantes est accessible en train, les prix sont plus abordables.

ACHETER POUR LOUER

quels avantages ?

Définissez vos objectifs :



PRÉPARER MA RETRAITE



AUGMENTER MES REVENUS



DÉFISCALISER



DIVERSIFIER MON PATRIMOINE

L'immobilier est une réelle valeur «refuge»

Les risques sont limités si votre investissement est bien calculé.

Nos équipes sont là pour vous accompagner tout au long de votre parcours (de la recherche du bien à la gestion de votre bien).

J'investis, maintenant !

Le moment propice pour investir dans l'immobilier est subjectif et dépend de votre situation.



TAUX BAS

Plus le taux d'intérêt du crédit immobilier est faible, plus la rentabilité est élevée



DEMANDE ÉLEVÉE

Le marché du Grand-Ouest est en plein essor



**PLACEMENTS BOURSIERS
ALÉATOIRES**

L'immobilier est moins instable que les variations de la bourse sur le court terme



**PATRIMOINE DURABLE
ET VALORISÉ**

Investir dans l'immobilier permet de construire un patrimoine pour vous ou votre foyer

LE CHOIX DES SURFACES

quel espace privilégier ?

La rentabilité d'un investissement locatif dépend fortement du type de bien ainsi que de sa localisation.

En fonction de votre budget et de votre objectif, **nos équipes de professionnels sauront vous conseiller et vous orienter** vers le placement vous permettant de réaliser le meilleur rendement.

Studio

Les studios sont les produits fétiches de l'investissement locatif.

Les studios sont très demandés dans les grandes villes. Cela signifie que le taux d'occupation sera optimal y compris la rentabilité annuelle brute.

Avantages :

- Forte demande locative
- Loyer par m² plus élevé

Inconvénients :

- Rotation plus élevée que sur les grandes surfaces
- Frais de remise en état plus importants à prévoir

T2 et T3

Les T2 et T3 sont des produits intéressants car sécurisants.

En effet, les locataires sont généralement des jeunes couples avec un enfant ou des retraités. Le risque d'impayés est moins élevé.

Avantages :

- Rotation plus faible
- Typologie très recherchée

Inconvénients :

- Prix à l'achat plus élevé

T4 et plus

Ces biens offrent plus de stabilité à long terme grâce à un taux de rotation moins élevé.

Ils sont cependant moins plébicités. Ils peuvent être proposés à la colocation étudiante ou jeunes actifs.

Avantages :

- Rareté des biens
- Stabilité locative
- Cible diversifiée

Inconvénients :

- Prix à l'achat plus élevé



PLACER SON ARGENT DANS L'IMMOBILIER

une solution gagnante

L'atout du neuf ?

Le dispositif Pinel reste en vigueur au moins jusqu'en 2024. L'avantage du Pinel est de proposer une **réduction d'impôt de 21% sur une période de 12 ans maximale** jusqu'à fin 2023, pour les investisseurs qui décident d'acheter de l'immobilier neuf afin de le mettre en location.

Des évolutions sont à venir dès 2024 et les taux seront ramenés à 14% pour la période de 12 ans. Plus de détails sur economie.gouv.fr.



DURÉE DE LOCATION

Un minimum de 6 ans est exigé
(taux différents selon la durée de 6 à 12 ans)



LOCATAIRE ET LOYERS

Il doit y séjourner et en faire sa résidence principale. Il est limité à un plafond de revenus



ZONE D'IMPLANTATION

Le bien doit être situé en zone A, A bis, B1 ou dans une zone en tension foncière



BIEN

La loi s'adresse aux biens neufs mais certains biens refaits à neuf peuvent en profiter

A savoir :

Il existe 2 autres dispositifs Pinel (Pinel ancien et Pinel Outre-Mer).



L'atout de l'ancien ?

Le Louer abordable (dispositif Loc'Avantages)

Le dispositif est actuellement en vigueur depuis le 01/01/2023. L'objectif est de s'engager à louer le logement moins cher que le prix du marché.

En contrepartie, l'abattement fiscal sur les loyers perçus peut aller de 20% à 65%.

Le propriétaire doit signer une convention de 6 ans minimum avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) qui déterminera le niveau de loyer appliqué selon 3 échelons.

Plus d'informations sur anah.fr.



Ainsi, plus l'effort réalisé sur le loyer sera important, plus le niveau de réduction le sera aussi.



Conditions :

- Le logement doit être nu et situé en zone tendue
- Il doit servir d'habitation principale au locataire
- Il ne peut être loué à un ascendant ou descendant du propriétaire, un membre du foyer fiscal ou à une personne occupant déjà les lieux (hors renouvellement du bail)



Déficit foncier et travaux de rénovation énergétique

Le déficit foncier transforme les charges en économies d'impôts. Ainsi, quand les charges (emprunt, assurances etc.) sont plus importantes que les loyers perçus, il **permet de baisser les revenus imposables et cela pendant plusieurs années.**

La rénovation d'un bien immobilier peut également jouer sur la rentabilité du placement.

Il est possible d'imputer le déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 21 400€ (nouveau dispositif 2023). Le report de l'excédent est envisageable sur les dix années suivantes.



Typologie de travaux :

- Travaux dans les parties communes et/ou privées

Conditions :

- Le déficit foncier n'est pas temporaire
- Il n'est soumis à aucune condition (localisation, loyer, plafonds de revenus)
- Il peut se cumuler à d'autres dispositifs
- Faire évoluer le DPE du logement en A, B, C ou D avant le 31/12/2025



THIERRY IMMOBILIER, VOTRE PARTENAIRE :

Il est primordial de bien anticiper l'impact d'un investissement locatif (rendement, charges, temps passé, contraintes etc.).

Afin de vous soulager, pensez à confier la gestion de votre bien aux équipes THIERRY Immobilier !

Pour cela, nous vous proposons 3 formules :

- **ESSENTIEL** (gestion comptable et technique du bien),
- **SÉCURITÉ** (formule «Essentiel» + Garantie de loyers impayés),
- **CONFORT** (formule «Sécurité» + Garanties de vacance et de carence locative)

LOUER

vide ou meublé ?

La fiscalité du logement meublé non professionnel :

Le principal avantage d'une location meublée non professionnelle (LMNP) sur une location nue tient dans le régime fiscal de la LMNP. En effet, dans ce régime, **il est possible de déduire**

du résultat fiscal quasiment toutes les charges engagées, ce qui n'est en revanche pas possible pour les revenus d'une location nue.



Les conditions du LMNP :

Le logement doit être loué meublé.

Attention : un lit, une table et deux chaises ne suffisent pas.

Le logement doit être prêt à être habité par le locataire. La liste des meubles est précisément détaillée par décret.



Quand bénéficiaire du statut LMNP ?

Vous êtes loueur en meublé non professionnel dès lors que vos recettes locatives sont inférieures à 23 000 € par an (total des loyers annuels-charges comprises, augmentés le cas échéant des indemnités d'assurance visant à garantir les loyers en cas d'impayé du locataire) ou si elles représentent moins de la moitié de vos revenus globaux.

Quelle imposition ?

Au regard de l'imposition sur les revenus, **la location en meublé constitue une activité commerciale relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** et non de celle des revenus fonciers.

THIERRY IMMOBILIER VOUS CONSEILLE :

La décoration d'un appartement est parfois minimisée. Pourtant elle participe au « coup de cœur ».

Il est important de proposer un logement au goût du jour, clés en main. Plus les meubles seront de qualité et durables, plus l'ambiance de l'appartement sera agréable et plus le loyer pourra être valorisé.



A noter :

En tant que loueur en meublé non professionnel, il est **nécessaire de produire une déclaration annuelle de résultats** auprès des services fiscaux (Cerfa n°2031) et également de fournir une déclaration n° 2042-C-PRO, complémentaire à la déclaration de revenus (n° 2042).

Avantages et inconvénients du meublé non professionnel :



LOYER MAJORÉ DE 20%
PAR RAPPORT À LA LOCATION NUE



RENTABILITÉ
TRÈS INTÉRESSANTE



IMPOSITION SOUMISE
À LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS



SITUATION GÉOGRAPHIQUE
À PRIVILÉGIER EN COEUR DE VILLE,
PROCHE DES ÉCOLES



TAUX DE ROTATION
PLUS IMPORTANT

NOS SERVICES PLUS ! NOUS PROPOSONS UN SERVICE PERSONNALISÉ AFIN DE VALORISER VOTRE PATRIMOINE !

Vous n'avez pas le temps, l'envie ni l'énergie de vous occuper de l'aménagement et de la décoration de votre logement ?

Après avoir échangé ensemble sur votre projet et vos souhaits, nous calculerons un budget d'aménagement intérieur.

Nous pourrions alors vous guider afin de vous accompagner dans cette tâche ou bien la prendre en charge intégralement.

Vous pouvez choisir entre le régime micro-BIC (ou régime forfaitaire) et le régime réel :

Le micro-BIC

Il s'applique si vos recettes ne dépassent pas 70 000 €. Vous profitez d'un abattement de 50 % sur les recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). Vous ne pouvez pas créer de déficit.



Le régime réel simplifié

Il s'applique si vos recettes dépassent 70 000 € ou bien sur demande auprès du fisc, si vos recettes sont inférieures. Ce régime vous permet de déduire des recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, charges de copropriété, taxe foncière, honoraires comptables, prime d'assurance de l'immeuble...) et les amortissements (faculté de déduire une partie du prix du logement des loyers lorsque vous les déclarez). Au bout du compte, vous diminuez vos recettes, donc vos impôts.

Bâtissez un plan de financement fiable et solide :

- Méfiez-vous des estimations trop alléchantes et des rendements locatifs trop importants
- Sachez qu'au mètre carré, les petites surfaces sont plus rentables que les grandes
- Considérez les avantages fiscaux comme un bonus
- Anticipez les charges afin d'avoir des économies. Elles vous permettront de pallier les charges périphériques telles que la taxe foncière, les éventuelles pannes et les travaux
- Anticipez la vacance locative (durée ou le logement peut se retrouver vide)
- Souscrivez à une assurance de loyers impayés (GLI). Elle rembourse les loyers et charges impayés ainsi que les dégradations et les frais de la protection juridique.

«Un placement est fait pour être rentable»

Calculez votre rentabilité :

LOYERS / PRIX DU LOGEMENT
= RENDEMENT BRUT

RENDEMENT BRUT - (CHARGES + IMPÔTS)
= RENTABILITÉ NETTE



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le rendement locatif concerne uniquement les revenus apportés par votre logement par rapport à son coût. La rentabilité locative intègre quant

à elle, les revenus générés par votre logement loué ainsi que la variation de prix du logement dans lequel vous avez investi.





À VOS CÔTÉS

QUI CONTACTER

et à quel moment ?

Transaction

- Vous souhaitez vendre votre bien car la fin de la défiscalisation est proche ?
- Vous souhaitez investir dans un bien immobilier afin de le mettre en location ?



Une équipe de 25 professionnels est à votre disposition dans nos agences de proximité.

Gestion locative

- Vous ne souhaitez plus gérer votre bien seul et avez besoin d'une aide extérieure ?
- Vous venez d'acquérir un logement en VEFA neuf ou de signer le compromis d'un logement ancien ?



Une équipe de 15 professionnels vous accompagne.

À VOS CÔTÉS DANS TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS :

Grâce à nos **4 métiers et nos 10 agences**, nous vous accompagnons dans tous vos projets immobiliers.

Retrouvez-nous à :

Nantes, Rezé, Saint-Nazaire, Guérande, Rennes et Dinard
et sur notre site internet www.thierry-immobilier.fr

N'ATTENDONS PAS

rencontrons - nous !



Téléphone
02.40.47.78.51



Email
cabinet@thierry-immobilier.fr

NOS AGENCES

Siège social Nantes

Copropriété

Gestion Locative

Tél : 02 40 47 78 51

cabinet@thierry-immobilier.fr

Location

Tél : 02 40 47 94 43

location@thierry-immobilier.fr

Agence de Vente Viarme

Tél : 02 40 47 03 03

transaction@thierry-immobilier.fr

Agence de Vente Canclaux-Mellinet

Tél : 02 40 47 00 99

canclaux@thierry-immobilier.fr

Agence de Rezé

Tél : 02 40 47 99 99

reze@thierry-immobilier.fr

Agence du Théâtre Dinard

Tél : 02 99 16 02 03

dinard.theatre@thierry-immobilier.fr

Agence de Vente Dinard

Tél : 02 21 65 07 17

dinard.theatre@thierry-immobilier.fr

Agence du Théâtre Rennes

Tél : 02 99 78 28 29

rennes.theatre@thierry-immobilier.fr

Agence de Vente Rennes

Tél : 02 99 85 10 10

rennes.theatre@thierry-immobilier.fr

Agence de Saint-Nazaire

Tél : 02 28 55 02 90

cabinetatlantique@thierry-immobilier.fr

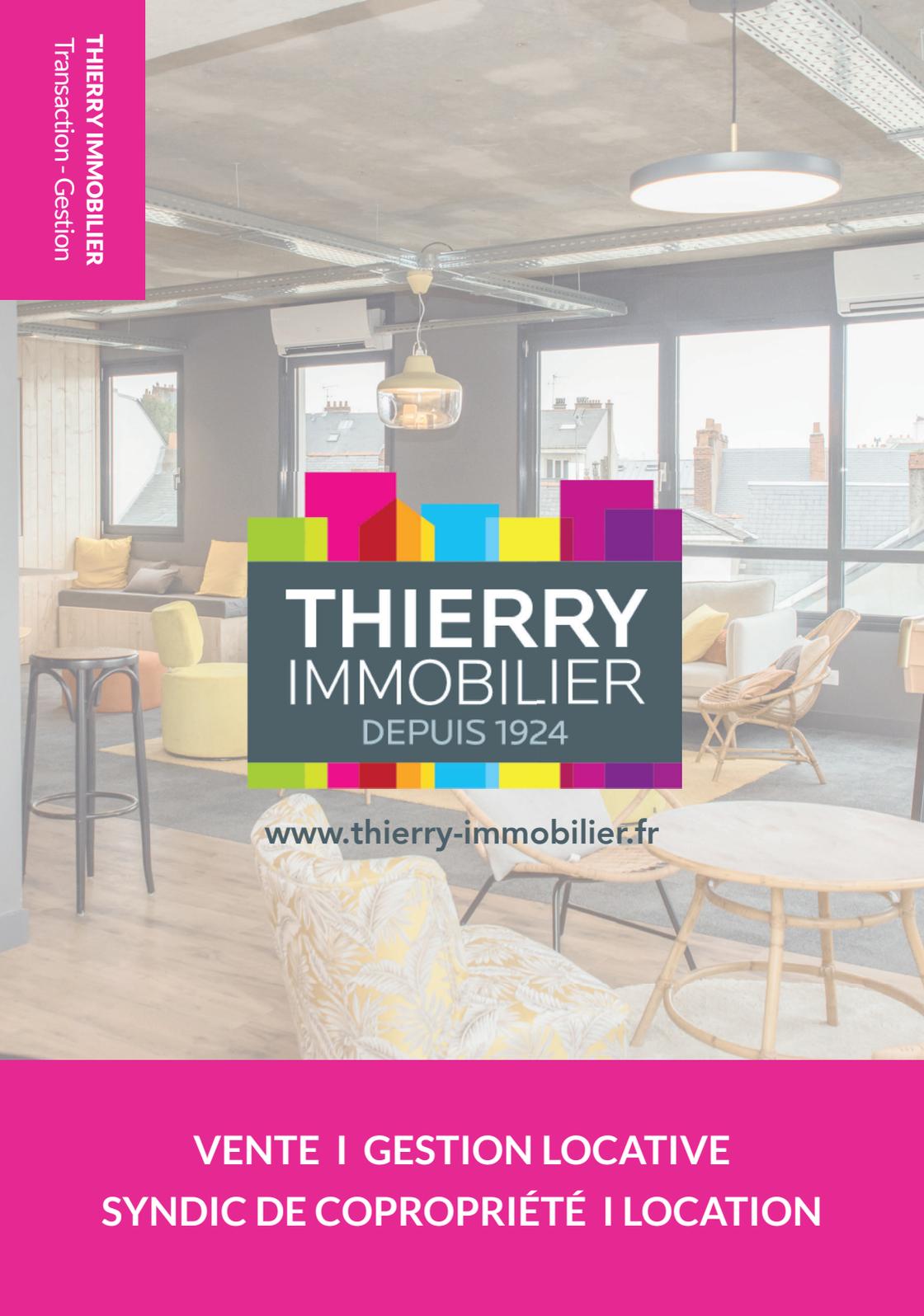
Agence de Guérande Bel Air

Tél : 02 40 24 79 49

guerande.belair@thierry-immobilier.fr



THIERRY IMMOBILIER
Transaction - Gestion



THIERRY
IMMOBILIER
DEPUIS 1924

www.thierry-immobilier.fr

VENTE | GESTION LOCATIVE
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ | LOCATION