

Investissement locatif

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 mises 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 IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

Vous souhaitez disposer du dispositif « Mézard »

(anciennement Pinel)

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

1 - les conditions d'éligibilité du bien acquis

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

2 - Les conditions de votre engagement de location

Pendant la durée de votre engagement de location (6,9, 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 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).

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.