https://www.francetransactions.com/retraite-93/immobilier-locatif-retraite.html

Avantage épargne retraite : Réduction d'impôt sur les revenus locatifs

Epargne retraite : acheter pour louer ?

- t Retraite -

Date de mise en ligne : lundi 6 octobre 2014

Copyright © FranceTransactions.com - Tous droits réservés

Immobilier locatif : investir dans l'immobilier pour sa retraite ?

- Investir dans un bien tangible : parmi les différents placements, l'immobilier locatif tient une place importante pour l'épargne retraite complémentaire. Bien tangible, l'immobilier rassure. Même en cas de crise immobilière sévère, le bien immobilier existera toujours, alors qu'un portefeuille boursier en cas de krach financier peut disparaître totalement.
- Bénéficier de réductions d'impôts ? Les lois d'incitation fiscale se succèdent. Elles permettent d'obtenir une réduction directe d'impôt, dans le cas d'un bien immobilier neuf ou ancien avec travaux mis en location sur une durée minimale.

Si investir dans un bien immobilier pour se constituer un patrimoine immobilier en vue de sa retraite est une bonne idée, encore ne faut-il pas investir trop rapidement, sous couvert d'un profit court-terme, via un dispositif défiscalisant. Bien évidemment, il convient de rester très vigilant sur le choix de son investissement, de ne pas l'acheter à un prix trop élevé, et de s'assurer que la demande locative sera bien au rendez-vous.

Investir dans l'immobilier locatif peut être un bon plan à long terme, mais cela dépend de plusieurs facteurs, tels que l'emplacement du bien, le marché immobilier local, votre capacité financière et votre stratégie d'investissement :

- **Emplacement** : L'emplacement est crucial. Les biens situés dans des endroits attractifs, avec de bonnes infrastructures, des emplois stables, des services et des transports en commun, ont souvent une demande locative plus forte.
- **Rentabilité** : Calculez attentivement le rendement potentiel de votre investissement. Prenez en compte les coûts d'achat, les taxes foncières, les frais d'entretien, les frais de gestion immobilière et comparez-les avec les loyers que vous pouvez espérer.
- **Financement** : Assurez-vous d'avoir un plan de financement solide. L'effet de levier (utilisation d'emprunts) peut être bénéfique, mais cela implique également des risques si les taux d'intérêt augmentent ou si les loyers ne couvrent pas les mensualités.
- **Gestion** : La gestion d'un bien immobilier peut être chronophage. Si vous ne pouvez pas gérer vous-même, vous devrez peut-être engager une société de gestion, ce qui impactera votre rentabilité.
- **Appréciation du bien** : Outre les revenus locatifs, la valeur de votre bien peut augmenter avec le temps. Cependant, cela n'est pas garanti et dépend du marché immobilier.
- **Risques** : Comme tout investissement, l'immobilier comporte des risques, tels que les fluctuations du marché, les vacances locatives, les coûts imprévus de réparation, etc.

Une fiscalité sur les loyers défavorable

La fiscalité sur les loyers pour un propriétaire bailleur dépend de plusieurs facteurs, notamment de la localisation du bien, du type de location (meublée ou non meublée), du régime d'imposition choisi et des éventuelles charges déductibles.

En général, voici un aperçu de la fiscalité applicable en France pour les revenus fonciers :

- **Régime micro-foncier** : Si vos revenus fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 euros, vous pouvez opter pour le régime micro-foncier. Dans ce cas, un abattement de 30% est appliqué sur les revenus locatifs, et vous

Copyright © FranceTransactions.com

ne pouvez pas déduire vos charges.

- **Régime réel** : Si vos revenus fonciers dépassent 15 000 euros par an, il est souvent plus avantageux d'opter pour le régime réel. Vous pouvez déduire vos charges (intérêts d'emprunt, frais de gestion, travaux, taxes foncières, assurances, etc.) et amortir certains éléments du bien (dépréciation du bien, travaux).

Impôt sur le revenu : Les revenus fonciers sont ajoutés à vos autres revenus et soumis à l'impôt sur le revenu. Le taux d'imposition dépend de la tranche marginale d'imposition dans laquelle vous vous trouvez.

Prélèvements sociaux : En plus de l'impôt sur le revenu, les revenus fonciers sont généralement soumis aux prélèvements sociaux, actuellement à un taux de 17.2%.

Dispositifs fiscaux spécifiques : Certains dispositifs comme le dispositif Pinel, le dispositif Censi-Bouvard (pour les locations meublées), ou encore le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) peuvent offrir des avantages fiscaux spécifiques sous certaines conditions.

Immobilier locatif : plusieurs portes de sorties

Investir dans un bien immobilier locatif peut avoir trois objectifs distincts :

- soit garder le bien immobilier pour sa propre retraite, pour y vivre,
- soit pour revendre le bien immobilier et ainsi récupérer un capital conséquent pour sa retraite,
- soit pour assurer des revenus locatifs durant la période de la retraite.

Conclusion

Pour les futurs retraités aisés, l'investissement dans l'immobilier locatif ne serait donc la si bonne idée que les Français ont en tête. En effet, la fiscalité portant sur les revenus fonciers étant trop élevée, le rendement de ce type d'investissement est faible. D'ailleurs, le plus souvent, les CGP conseillent de se défaire des biens immobiliers locatifs après 5 à 10 années de retraite. Il faut en effet penser également à la succession. Par ailleurs, l'immobilier étant un actif non liquide, il est préférable de conserver son capital disponible lors de sa retraite, afin de parer à tous accidents de la vie possible (détérioration rapide de sa santé, maison de retraite, etc.).

Copyright © FranceTransactions.com