



1. Amortissement

L'amortissement s'effectue à concurrence de :

- * **8 % par an, pendant 5 ans du montant global de l'investissement (frais et taxes inclus) et**
- * **2,5 % par an, pendant 10 ans du montant global de l'investissement (frais et taxes inclus)**

EXEMPLE :

Pour un investissement de 120 000,00 € soit 787 148 FF

8 % /an / 5 ans = 40 % soit 48 000,00 € soit 314 859 FF

2,5 % / an / 10 ans = 25 % soit 30 000,00 € soit 196 787 FF

Au total, 78 000,00 € soit 511 646 FF sont amortis sur les revenus fonciers du contribuable, soit un potentiel de **gain fiscal** proportionnel à la **Tranche Marginale d'Imposition** :

TMI	INCIDENCE FISCALE EN EUROS	INCIDENCE FISCALE EN EUROS
19,14 %	14.929,20 €	94.936,00 €
28,26 %	22.042,80 €	144.600,00 €
37,38 %	29.156,40 €	191.266,00 €
42,62 %	34. 243,60 €	224.634,00 €
48,09 %	37.510,20 €	246.067,00 €

2. Déduction des intérêts

Dans tout investissement locatif, **le contribuable peut déduire 100 % des intérêts d'emprunt** dans la limite des loyers perçus et ce sans limite dans le temps.

Il est donc judicieux de financer la totalité de l'opération (y compris les frais) sur du long terme (au moins 15 ans).

3. Déduction des frais et charges

Le contribuable peut également déduire l'ensemble des frais liés à l'opération :

- Les frais de gestion courante et de garanties.
- Les charges de copropriété
- La taxe foncière (jusqu'à 2 ans d'exonération)
- L'abattement forfaitaire de 6 % des loyers (qui passe à 14 % en fin d'amortissement, contrairement au dispositif Périssol)

L'ensemble des charges, des intérêts et de l'amortissement, une fois déduit des loyers, représente le déficit foncier imputable sur le R.I.G (revenu imposable global) dans la limite de **10 671 € soit 70 000 FF/an.** (Le surplus peut se reporter sur 10 ans).

1. Engagement de détention

Le contribuable doit conserver et louer le bien pendant 9 ans minimum.

Toutefois, aucune remise en cause des avantages fiscaux acquis n'est faite en cas :

- d'invalidité
- de décès
- de **chômage** du contribuable ou de son époux (se) soumis à l'imposition commune :

2. Plafond des loyers

Le dispositif prévoit la création de 3 zones :

Zone A : IDF, Côte d'Azur et Pays Genevois français.

Zone B : agglomérations de plus de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de IDF, zone littorale ou frontalière.

Zone C : reste du territoire.

Le **plafond des loyers** mensuels sont à considérer **au m2 pondéré** :

ZONE A 18 € le m2 118 FF le m2

ZONE B 12,50 € le m2 82 FF le m2

ZONE C 9,00 € le m2 59 FF le m2

Rappelons que l'intérêt de l'investisseur réside avant tout dans la rentabilité locative du bien immobilier.

Cette rentabilité (ratio loyers bruts/prix m2) doit être de 5% minimum.

Ainsi, en dehors de l'impact des nouveaux plafonds

(en moyenne supérieurs au prix du marché pour les zones B et C), il s'agit de demeurer vigilant quant au prix du m2 à l'acquisition.

EXEMPLE :

Sur Paris et RP :

Prix moyen du m2 dans le neuf : 4575 Euros à l'achat,
Location au m2 : 18 Euros
Rentabilité : 3,9%

Sur Zone B :

Prix moyen du m2 dans le neuf : 1982 Euros à l'achat,
Location moyenne : 10,7 Euros
Rentabilité : 5,3%

3. Suppression du plafond de ressources des locataires

Ce point représente un avantage majeur puisqu'il permettra au gestionnaire d'élargir son champ de sélection des locataires potentiels.



LES PROCESS DÉVELOPPÉS
PAR LA MAISON
DE L'INVESTISSEUR
SONT CERTIFIÉS
PAR L'AGENCE FRANÇAISE
D'AMÉLIORATION
DE LA QUALITÉ

