



PRINCIPE : Devenir acquéreur d'un bien immobilier dans l'Ancien, essentiellement financé par le locataire et géré au quotidien par La Maison de l'Investisseur.

1. La notion de rapport locatif

Les produits que nous sélectionnons pour nos clients sont très spécifiques car à forte valeur ajoutée : ils répondent d'un certain rapport locatif c'est-à-dire que les loyers mensuels bruts perçus permettent de compenser quasi-intégralement les charges mensuelles inhérentes au bien (remboursement de l'emprunt contracté + charges d'exploitation).

2. Une liberté de détention

Le propriétaire bailleur d'un bien immobilier dans l'Ancien de droit commun n'observe aucune obligation de détention. Il peut revendre le bien à son gré.

3. Des loyers au prix du marché

Le régime de droit commun n'impose aucun plafond de loyer. Le loyer fixé correspondra donc au prix du marché.

4. Des locataires sans contrainte de ressources

La sélection du locataire n'obéit à aucun critère de revenus particuliers.

5. Des déductions fiscales à optimiser

a) **Déduction des intérêts et frais d'emprunt :**
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 sur du long terme (au moins 15 ans).

Les frais de constitution de dossier, frais hypothécaires, primes d'assurance décès-invalidité, agios et taxes s'avèrent également déductibles sans limitation de montant pour l'acquisition, les réparations, l'amélioration et la conservation des immeubles.

b) 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,
- l'abattement forfaitaire de 14 % des loyers.

c) Déduction des dépenses d'entretien :

Sont déductibles du revenu brut foncier, à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement :

- toutes dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration de l'équipement ou du confort relatives aux toitures, façades, canalisations;
- l'installation électrique, l'installation de radiateurs, de chaudières, d'ascenseurs, de tout-à-l'égout,
- l'installation d'une antenne collective de télévision, d'alarmes, de volets,
- la transformation d'un parking en box fermé ...

CONCLUSION :

L'ensemble des charges, des intérêts et des travaux, une fois déduit des revenus bruts ou loyers, représente le revenu foncier net. Le contribuable déclare son revenu foncier sur l'imprimé n°2044. Dans le cas où le bilan des charges déduit des loyers implique un résultat négatif alors qualifié de déficit foncier, celui-ci est imputable du R.I.G (revenu imposable global) dans la limite de 10 671 € soit 70 000 FF/an. (Le surplus peut se reporter sur le revenu foncier des 10 années ultérieures).



1. Une création d'impôt :

Quand la différence entre le revenu brut foncier et les charges déductibles fait apparaître un bénéfice, celui-ci est ajouté au revenu global du propriétaire et soumis au barème progressif.

Il est également soumis au prélèvement social de 2%, à la CSG et à la CRDS, ce qui représente un prélèvement global forfaitaire de 10% du bénéfice net foncier. A compter du 1er Janvier 2005, ce prélèvement global forfaitaire atteindra 12% du bénéfice net foncier.

Ainsi, le revenu foncier net croît d'autant que la Tranche Marginale d'Imposition du contribuable est élevée.

EXEMPLE :

Le revenu foncier net d'un contribuable est estimé à 10.000 € par an. L'incidence fiscale en termes de création d'impôt s'avère proportionnelle à la **Tranche Marginale d'Imposition** :

TMI	INCIDENCE FISCALE EN EUROS	INCIDENCE FISCALE EN FRANCS
19,14 %	3.114 €	20.426,50 FF
28,26 %	4.026 €	26.408,83 FF
37,38 %	4.938 €	32.391,16 FF
42,62 %	5.462 €	35.828,37 FF
48,09 %	6.009 €	39.416,46 FF

2. Des quartiers de prédilection

Compte-tenu de l'ascension du prix du m2 sur certains quartiers et villes, les biens immobiliers à bon rapport locatif deviennent une denrée extrêmement rare.

En conséquence, La Maison de l'Investisseur orientera la sélection de produits vers des quartiers intermédiaires, à fort potentiel de développement (dont perspective de plus-value à la revente) et bonne pression locative.

3. Qui veut aller loin, ménage sa monture ...

Le gage de pérennité et de rentabilité de l'investissement immobilier Ancien réside aussi dans son entretien.



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

