

Investir dans l'immobilier

Table des matières

| | |
|--|----|
| Investir dans l'immobilier | 1 |
| Le marché immobilier. Une première approche économique de l'investissement immobilier. | 18 |
| Le marché immobilier. Retour sur 25 ans de hausse des prix..... | 19 |
| L'indice INSEE NOTAIRE d'évolution des prix de l'immobilier depuis 1996 | 19 |
| Comment estimer la valeur d'un bien immobilier ?..... | 21 |
| Le prix d'un terrain à bâtir : Une valeur intrinsèque proche de zéro dont la valeur vénale est déterminée par le marché (offre et demande). | 22 |
| Le prix de construction d'une maison à usage d'habitation. | 24 |
| Application d'un taux de vétusté par rapport à l'immobilier neuf afin de déterminer le prix de l'immobilier ancien..... | 29 |
| Zoom sur l'obsolescence immobilière et l'importance grandissante de ce déterminant dans l'évolution de la valeur de votre immeuble. | 30 |
| Le grand Paris. Une opportunité d'investissement historique ? | 34 |
| Les prix de l'immobilier peuvent-ils chuter dans les prochaines années ?..... | 36 |

| | |
|---|----|
| Où investir en immobilier locatif ? Quelles régions ? Quelles villes ? Quelle typologie de logement ? | 41 |
| Quelles villes seront attrayantes et porteuses pour justifier l'investissement immobilier locatif | 42 |
| Dans quelles régions la population augmentera-t-elle le plus dans les années prochaines ? | 42 |
| Des évolutions démographiques étroitement liées à l'évolution des bassins d'emplois ? | 43 |
| Une population qui vieillit et qui migre vers le sud et l'ouest. | 46 |
| Une attirance naturelle des retraités vers l'ouest et le sud. | 48 |
| Quel est le logement idéal ? Nombre de chambres, superficie du salon, exposition, bureau, | 51 |
| Synthèse : Prix de l'immobilier. Ou en sommes-nous ? Quelles perspectives ? | 59 |
| Les prix de l'immobilier sont sous perfusion des taux d'intérêt des crédits immobiliers extrêmement faibles. | 60 |
| Une bulle immobilière à Paris et grandes agglomérations et un marché sain ailleurs ? | 62 |
| La spéculation et des prix de l'immobilier qui ont tendance à baisser fortement en moyenne mais qui gonflent toujours dans certaines grandes villes. | 63 |
| Prix immobilier : Les prix ont fortement baissé depuis 2010/2011... mais pas partout ! | 64 |

| | |
|---|----|
| Les différents type d'investissement immobilier | 68 |
| Faut-il devenir propriétaire de sa résidence principale ou rester locataire ? | 69 |
| Pourquoi devenir propriétaire ? | 70 |
| Pourquoi rester locataire ? | 71 |
| Au final, faut-il rester locataire ou devenir propriétaire ? La réponse des chiffres et de l'approche financière. | 72 |
| Que penser de l'achat d'une résidence secondaire ? Un investissement rentable ? | 73 |
| Pourtant, la rentabilité d'une résidence secondaire est inestimable car elle n'est pas financière. | 74 |
| Disposer d'une résidence secondaire, c'est pouvoir se concentrer sur l'essentiel et conserver sa capacité à s'investir, le reste de l'année, dans une véritable activité lucrative..... | 75 |
| Enfin, demain, avec le télétravail, lieu de vie et lieu de travail ne seront pas nécessairement identiques..... | 76 |
| Comment investir dans l'immobilier locatif en 2017. | 77 |
| De l'absolue nécessité de tenir compte de l'évolution structurelle de la consommation de l'actif immobilier..... | 77 |
| Les normes de consommation énergétique des bâtiments... .. | 77 |
| L'immobilier collaboratif et les nouvelles manières de consommer le bien immobilier..... | 78 |
| L'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôt ...) ? | 82 |

| | |
|---|-----|
| Comment investir dans l'immobilier d'entreprise ?..... | 83 |
| Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier d'entreprise ? | 84 |
| Le bouleversement induit par l'obsolescence énergétique des bâtiments pourraient dégrader la valeur des vieux immeubles. | 84 |
| L'absence de croissance économique pèse sur les entreprises locataires et sur la revalorisation des loyers..... | 85 |
| Mais les taux d'intérêt particulièrement faibles confèrent un statut privilégié à l'immobilier d'entreprise..... | 86 |
| Le risque d'obsolescence immobilière caché par des taux d'intérêt trop bas ?..... | 86 |
| L'immobilier de bureaux au cœur d'une mutation des usages qui accélère l'obsolescence immobilière. | 88 |
| N'est-il pas paradoxal que la valeur d'un actif dont l'usage est remis en cause atteigne des sommets ? | 91 |
| Les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). | 92 |
| Quel rendement pour les SCPI ?..... | 93 |
| Comment investir en SCPI ? | 96 |
| Quid des frais de notaires pour l'achat de SCPI ?..... | 97 |
| Il faut faire la distinction entre les frais non acquis à la SCPI et les frais acquis à la SCPI. | 98 |
| Comment est fixé le prix de souscription des parts de SCPI ? . | 100 |

| | |
|--|-----|
| Définition de la valeur de réalisation d'une part de SCPI..... | 101 |
| Définition de la valeur de reconstitution d'une part de SCPI. | 101 |
| Le prix de souscription de la part de SCPI | 102 |
| Définition de la valeur de retrait d'une part de SCPI..... | 103 |
| Pourquoi le prix de souscription des parts de SCPI à tendance à être dans la fourchette basse et à se rapprocher de la valeur de réalisation ? | 103 |
| Et surtout lorsque le gestionnaire souhaite faire vendre ses SCPI à une compagnie d'assurance-vie | 106 |
| Comment calculer la rentabilité d'un investissement immobilier ? | 107 |
| Le taux de rendement locatif, un chiffre indicatif important pour comparer deux biens immobiliers comparables. | 107 |
| La rentabilité d'un investissement immobilier locatif est difficile à estimer à priori à cause d'un très grand nombre de déterminants. | 109 |
| Comment investir dans l'immobilier ? Le financement, le mode d'acquisition | 111 |
| Le financement de l'investissement immobilier. | 112 |
| L'effet de levier du crédit où comment profiter d'un crédit bancaire pour améliorer le rendement global de l'investissement ? | 112 |
| L'effet de levier du crédit, une notion financière pour expliquer l'intérêt du crédit pour investir. | 112 |

| | |
|--|-----|
| Le coût réel du crédit immobilier doit tenir compte de la déductibilité des intérêts d'emprunt..... | 113 |
| Effet de levier ou effet massue ?..... | 114 |
| Mais lorsque l'investisseur n'a pas d'épargne disponible, le recours au crédit permet de réaliser un investissement immobilier sans aucun apport personnel..... | 115 |
| Le recours au crédit immobilier pour investir, c'est surtout le moyen d'investir aujourd'hui dans un actif dont on espère une plus-value. | 116 |
| Avec la baisse des rendements de l'épargne, la question du remboursement anticipé de votre crédit immobilier doit maintenant se poser..... | 117 |
| Rembourser votre crédit immobilier par anticipation, c'est réaliser le meilleur placement sans risque pour 2017/2018. | 118 |
| Et utiliser la capacité d'épargne nouvelle résultant du remboursement de vos crédits immobiliers pour investir progressivement en lissant le prix de revient. | 119 |
| Le recours au crédit immobilier pour investir, c'est surtout le moyen d'investir aujourd'hui dans un actif dont on espère une plus-value. | 120 |
| Le crédit In fine ou le crédit Amortissable ?..... | 120 |
| Le crédit Amortissable..... | 121 |
| Le crédit In fine..... | 123 |
| Mais alors pourquoi préférer le crédit In Fine par rapport au crédit amortissable ? Dans quel cas le crédit In fine est-il plus intéressant ?..... | 126 |

| | |
|---|-----|
| Comment négocier le meilleur taux pour votre crédit immobilier ? Conseils et astuces..... | 127 |
| Pour négocier un taux de crédit immobilier au plus bas, il faut devenir un client rentable pour votre banque. | 128 |
| Les banques adorent les clients qui se comportent comme des partenaires de long terme et ne supportent pas les clients « appel d’offres »..... | 129 |
| Que devez-vous négocier lors de la recherche de votre crédit immobilier ?..... | 130 |
| Comment changer d’assurance de prêt en cours de crédit immobilier. L’amendement Bourquin et la loi HAMON | 132 |
| Quelles sont les conditions et les critères à respecter pour changer d’assurance de prêt en cours de crédit immobilier : C’est le droit à substitution de la loi HAMON et amendement BOURQUIN..... | 133 |
| De l’utilité de la SCI (Société Civile Immobilière)..... | 137 |
| Pourquoi penser à la SCI pour investir dans l’immobilier ?..... | 137 |
| La SCI (Société Civile Immobilière) ne permet pas de réduire l’impôt sur le revenu..... | 137 |
| La SCI permet de réduire les droits de succession et de faciliter la transmission du patrimoine..... | 139 |
| Faut-il tenir une comptabilité et faire un bilan et compte de résultat pour la SCI ?..... | 139 |
| L’intérêt principal de la SCI : Distinguer le pouvoir de gestion et la propriété des parts. | 140 |

| | |
|--|-----|
| SCI : Constaté l'amortissement de l'immeuble pour augmenter la valeur du patrimoine transmis aux enfants nus propriétaires. | 142 |
| Qu'est-ce que l'amortissement d'un immeuble ?..... | 142 |
| Quel taux d'amortissement pour une SCI ? | 143 |
| Quelles conséquences fiscales de l'amortissement dans une SCI ? | 144 |
| Bénéfice comptable VS bénéfice fiscal..... | 144 |
| Quel est l'intérêt d'un amortissement comptable pour optimiser la transmission du patrimoine ?..... | 145 |
| Prenons un exemple pour comprendre l'opportunité de constater les amortissements pour optimiser la transmission des parts de SCI | 146 |
| SCI, transmission du patrimoine et la question du compte courant d'associé | 148 |
| Le compte courant d'associé dans une Société Civile Immobilière..... | 150 |
| Le compte courant papier, créé automatiquement par le remboursement d'un emprunt. | 151 |
| L'amortissement de l'immeuble pour réduire le montant du bénéfice distribuable à l'usufruitier..... | 154 |
| La mise en réserve du bénéfice augmente la valeur des parts appartenant au nu propriétaire. | 155 |
| SCI à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu ? | 155 |

| | |
|---|-----|
| Comparaison entre le taux d'imposition d'une SCI imposée à l'impôt sur le revenu (IR) et une SCI imposée à l'impôt sur les sociétés (IS)..... | 156 |
| L'option pour l'impôt sur les sociétés de la SCI permet de réduire l'assiette de l'impôt sur les loyers perçus..... | 157 |
| Tableau de synthèse des charges déductibles dans une SCI à l'impôt sur les sociétés et une SCI à l'impôt sur le revenu | 158 |
| Mais la SCI imposée à l'impôt sur les sociétés est particulièrement pénalisante lorsqu'il s'agit de sortir les capitaux de la société civile ou de vendre l'immeuble..... | 159 |
| Qui a intérêt à faire une SCI à l'impôt sur les sociétés ? | 160 |
| La fiscalité de l'investissement immobilier..... | 162 |
| La location nue et l'imposition des revenus dans la catégorie des revenus fonciers | 163 |
| Les revenus imposables..... | 163 |
| Les charges déductibles..... | 163 |
| Les travaux déductibles des revenus fonciers : Travaux d'entretien, réparation ou d'amélioration seulement. | 165 |
| Des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration déductibles lorsqu'ils sont dissociables des travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement..... | 168 |
| Le taux de TVA à 10%, un indicateur pour savoir si les travaux sont déductibles des revenus fonciers. | 169 |
| Quid des déficits fonciers. Comment sont-ils imputés ? | 170 |

| | |
|---|-----|
| 1 – Les intérêts d’emprunt ne peuvent pas créer un déficit foncier..... | 171 |
| 2- Les autres charges déductibles (travaux, taxe foncière ...). | 171 |
| 3 – Le déficit foncier imputé sur le revenu global n’est acquis qu’après 3 ans. | 171 |
| ... un récent arrêt du conseil d’Etat force l’administration fiscale à revoir sa doctrine fiscale. | 172 |
| Plus value immobilière. | 174 |
| Comment calculer la plus-value immobilière ? | 174 |
| Les charges et dépenses permettant de majorer le prix d’acquisition de l’immeuble. | 175 |
| Un abattement pour durée de détention et une exonération partielle après 22 ans puis 30 ans. | 179 |
| Tableau de synthèse de l’abattement pour durée de détention. | 180 |
| Les lois de défiscalisation : Utiliser le code général des impôts pour optimiser votre investissement immobilier..... | 182 |
| La loi PINEL pour investir dans l’immobilier neuf ou ancien réhabilité | 183 |
| Le formalisme à respecter pour bénéficier de la loi PINEL | 186 |
| La loi COSSE pour bénéficier d’une imposition allégée lorsque le locataire a des revenus faibles. | 188 |
| La loi « nouveau » Malraux | 190 |

| | |
|---|-----|
| Le démembrement de propriété..... | 193 |
| Qu'est-ce que l'usufruit et la nue-propriété d'un immeuble... | 193 |
| Qui paye les travaux sur l'immeuble ? | 194 |
| Qui doit payer les travaux d'un immeuble « délabré » et « non habitable » ? | 195 |
| Quid du terrain constructible ou terrain à bâtir démembre : Qui paye la construction de la maison ? | 197 |
| Quid de déduction des intérêts d'un emprunt pour la nue-propriété d'un immeuble ou SCPI | 197 |
| La théorie générale de la déductibilité autorise la déductibilité des intérêts d'emprunt contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. | 199 |
| Les intérêts d'emprunt payés pour l'acquisition de la nue-propriété d'un immeuble dont les revenus ne sont pas imposables dans la catégorie des revenus fonciers ne sont pas déductibles des revenus fonciers... .. | 200 |
| ... Sauf, si l'usufruitier est un bailleur social. | 201 |
| Enfin, les intérêts d'emprunt souscrits pour l'acquisition de la nue-propriété de parts de SCPI ou de SCI ne sont pas déductibles des revenus fonciers | 202 |
| Comment calculer la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété ? | 203 |
| L'évaluation fiscale de l'usufruit et de la nue-propriété | 205 |

| | |
|--|-----|
| Mais alors, comment déterminer la valeur réelle de l'usufruit et de la nue-propriété. Calculer la valeur économique de l'usufruit et de la nue-propriété. | 206 |
| 1 – Calculer le taux de rendement interne de cet investissement sur la durée du démembrement de propriété. | 208 |
| 2- Calculer la valeur actuelle de la nue-propriété | 209 |
| 3- Par déduction, calculer la valeur de l'usufruit économique. | 210 |
| La location meublée | 211 |
| La location meublée, un investissement immobilier pas comme les autres. | 211 |
| L'imposition des profits de l'activité de location meublée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux. | 216 |
| Comment faire de la location meublée en direct. Quelles autorisations ? Quel bail ? | 217 |
| Une autorisation administrative parfois indispensable avant de mettre son logement en location meublée..... | 219 |
| La location meublée constitue la résidence principale du locataire..... | 219 |
| La location meublée ne constitue pas la résidence principale du locataire..... | 220 |
| Comment rédiger le bail d'une location meublée ? Quels sont les droits et devoirs du propriétaire et du locataire ?..... | 223 |

| | |
|---|-----|
| Tableau de synthèse des différences entre un bail en location vide et un bail en location meublée. | 223 |
| Il est possible de faire de la location meublée en direct, sans résidence service | 224 |
| Les loueurs en meublé doivent payer la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)..... | 225 |
| Une imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) | 226 |
| Pourquoi une imposition au titre du BIC ? | 226 |
| Les loueurs en meublé professionnels | 228 |
| Les loueurs en meublé non professionnels | 231 |
| Exonération..... | 231 |
| La détermination du bénéfice imposable de l'activité de location meublée..... | 232 |
| Le micro BIC | 232 |
| Le régime réel de fixation du bénéfice imposable | 233 |
| Le bénéfice comptable n'est pas le bénéfice fiscalement imposé à l'impôt sur le revenu. | 235 |
| Le sort des déficits de l'activité de location meublée. | 237 |
| Les amortissements | 238 |
| La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)..... | 243 |

| | |
|---|-----|
| Le régime social de la location meublée. RSI ou prélèvements sociaux..... | 250 |
| Synthèse du régime social de l'activité de location meublée | 252 |
| La parahôtellerie | 254 |
| Différence entre location meublée et parahôtellerie en ce qui concerne l'imposition des revenus..... | 256 |
| Les critères de distinction entre une activité de parahôtellerie professionnelle ou non professionnelle..... | 257 |
| Peut-on considérer l'activité de gîte rural ou de chambres d'hôtes comme une activité continue (c'est à dire qui mobilise tout le temps de l'exploitant) ?..... | 258 |
| Différence entre location meublée et parahôtellerie en ce qui concerne la TVA..... | 260 |
| Différence entre location meublée et parahôtellerie en ce qui concerne l'impôt de plus-value | 261 |
| Parahôtellerie, le désastre fiscal de la donation ou décès de l'exploitant..... | 262 |
| Quid de la plus-value immobilière constatée lors de la vente de l'immeuble, la donation de l'immeuble ou le décès de l'exploitant ?..... | 263 |
| La location équipée | 265 |
| Pourquoi préférer l'imposition de la location au titre des BIC par rapport aux revenus fonciers ?..... | 266 |

| | |
|--|-----|
| Quels sont les travaux déductibles des revenus fonciers ? | 266 |
| Pourquoi l'imposition au titre des BIC est préférable ? ... | 268 |
| Des locaux « équipés » ou « aménagés » pour l'exploitation de l'entreprise locataire | 268 |
| La nature du mobilier et du matériel est fonction de la nature de l'activité du locataire. | 269 |