

Fiche mise à jour le :
21/08/2015



Fiche de Joptimiz.com ,
Toutes vos réponses patrimoniales [en ligne](#)

Investir en immobilier locatif en direct

Pourquoi ?

Diversifier son patrimoine immobilier
Valoriser ses avoirs à moyen et long terme

Imposition des revenus

Régime du micro-foncier

Lorsque le revenu foncier annuel brut n'atteint pas 15 000 €, le régime du micro-foncier s'applique de plein droit (CGI, art. 32)1.

Depuis 2003, ce régime concerne également les personnes détenant des parts de société immobilières (SCI soumises à l'IR, SCPI), sous réserve que ces personnes soient également propriétaires d'un bien immobilier donné en location nue. Dans ce cas, la limite de 15 000 € s'apprécie en prenant en compte la quote-part du contribuable dans les recettes brutes des sociétés concernées.

Le contribuable est alors dispensé de remplir une déclaration spécifique (déclaration n° 2044). Il lui suffit de reporter, sur la déclaration d'ensemble, le montant des recettes locatives (ligne BE, ou ligne BL si les revenus sont soumis à la Contribution sur les Revenus Locatifs).

Le revenu net imposable sera déterminé en appliquant aux sommes en question un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus.

Si ce régime est applicable de plein droit, il est toutefois possible d'opter pour le régime réel d'imposition, pour une durée irrévocable de 3 ans (reconductible tacitement par période d'un an), s'il s'avère qu'il est plus avantageux de déduire les charges pour leur montant réel.

§ Régime réel d'imposition

Ce régime est applicable de plein droit lorsque le revenu brut foncier annuel excède 15 000 € et sur option dans le cas contraire.

Dans ce régime, les loyers sont soumis au barème général de l'impôt sur les revenus avec des modalités particulières.

Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement www.joptimiz.com/avertissement. Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Le revenu foncier imposable est égal à la somme des loyers bruts après déduction des frais et charges¹. Lorsque les charges dépassent les recettes, il se crée un déficit foncier qui s'impute d'abord sur les autres revenus fonciers du contribuable, puis sur son revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Cependant, les déficits provenant des intérêts d'emprunt ne s'imputent pas sur le revenu global. Ils sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Imposition des plus-values

Depuis le 1er janvier 2011, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques sont taxées, sauf cas d'exonérations, à un taux proportionnel de 19 % + prélèvements sociaux et RSA 15,5 % (soit 32,5 %).

La déclaration intervient au moment de l'acte de vente, le dépôt du formulaire et le paiement de l'impôt étant effectué par le notaire, pour le compte du vendeur.

Lors de la cession d'un bien immeuble, la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'achat compte tenu des frais d'acquisition et des droits de mutation à titre gratuit supportés.

1. Le prix d'acquisition est majoré :

- des frais d'acquisition
 - pour leur montant réel, sur justificatif
 - ou par le biais d'un forfait égal à 7,5 % du prix d'acquisition¹ ;
- des dépenses de travaux
 - pour leur montant s'ils sont réalisés par une entreprise extérieure, sur justificatif²
 - ou d'un forfait de 15 % en cas de cession d'un bien plus de cinq ans après son acquisition (sans justificatif).

2. La plus-value brute ainsi déterminée fait l'objet d'un abattement lié à la durée de détention avec une exonération totale au bout de 30 ans.

3. La plus-value nette ainsi déterminée est taxée au taux proportionnel de 34,5 % (dont prélèvements sociaux et RSA de 15,5 %)

Les cessions d'immeubles dont le prix est inférieur à 15 000 € sont exonérées pour les immeubles bâtis. Les immeubles, détenus depuis au moins trente ans lors de leur cession, sont exonérés de tout impôt sur les plus-values, compte tenu de l'application des taux d'abattement. Si la cession dégage une moins-value, il n'est pas possible de l'imputer sur d'autres plus-values immobilières, même si les cessions sont réalisées la même année.

¹ Dépenses de réparation ou d'entretien, dépenses d'amélioration, dépenses acquittées pour le compte du locataire et restant définitivement à la charge du propriétaire, provisions pour charges de copropriété, les indemnités d'éviction et frais de relogement, frais de gestion, primes d'assurance, intérêts des dettes, taxe foncière.

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement www.joptimiz.com/avertissement. Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : www.joptimiz.com