Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?

CAISSE D'EPARGNE

« Quelles sont les conséquences de l'inflation pour les investisseurs et les épargnants ? »

PRÉVISIONS DE CROISSANCE*

2022	2023
2,4 %	1,4 %

PRÉVISIONS D'INFLATION*

2022	2023
5,2 %	4,5 %

*Selon l'OCDE

« À quel point les hausses des taux pourraient-elles impacter l’investissement immobilier ? »

Vers une normalisation des taux d'intérêt ?

La montée des taux d'intérêt devrait a minima **infléchir la hausse des prix immobiliers.**

Vers une normalisation des taux d'intérêt ?

La montée des taux d'intérêt devrait a minima **infléchir la hausse des prix immobiliers.**

Il redevient déterminant de faire preuve d'une **forte sélectivité pour choisir des biens dont la valeur intrinsèque les préserverait** dans un contexte de baisse.

« Quels sont les critères de sélection auxquels être attentif pour investir ? »

La localisation, mais aussi de nouveaux critères…

Critères de qualité de vie

- Localisation moins dense
- Davantage d'espace

La localisation, mais aussi de nouveaux critères…

Critères de qualité de vie

- Localisation moins dense
- Davantage d'espace

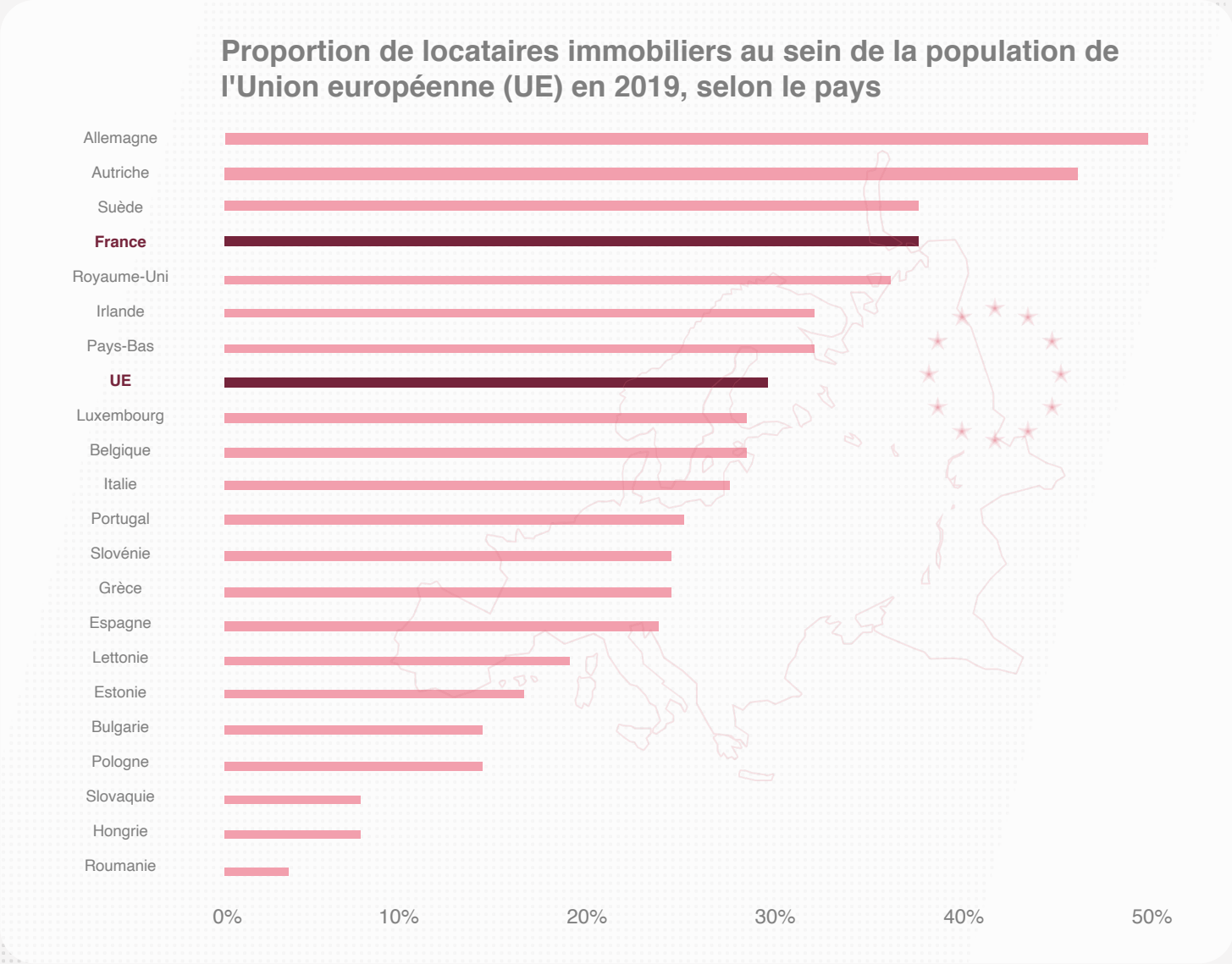
Critères environnementaux

- Diagnostic & performance énergétique
- ↗ du coût de l'énergie

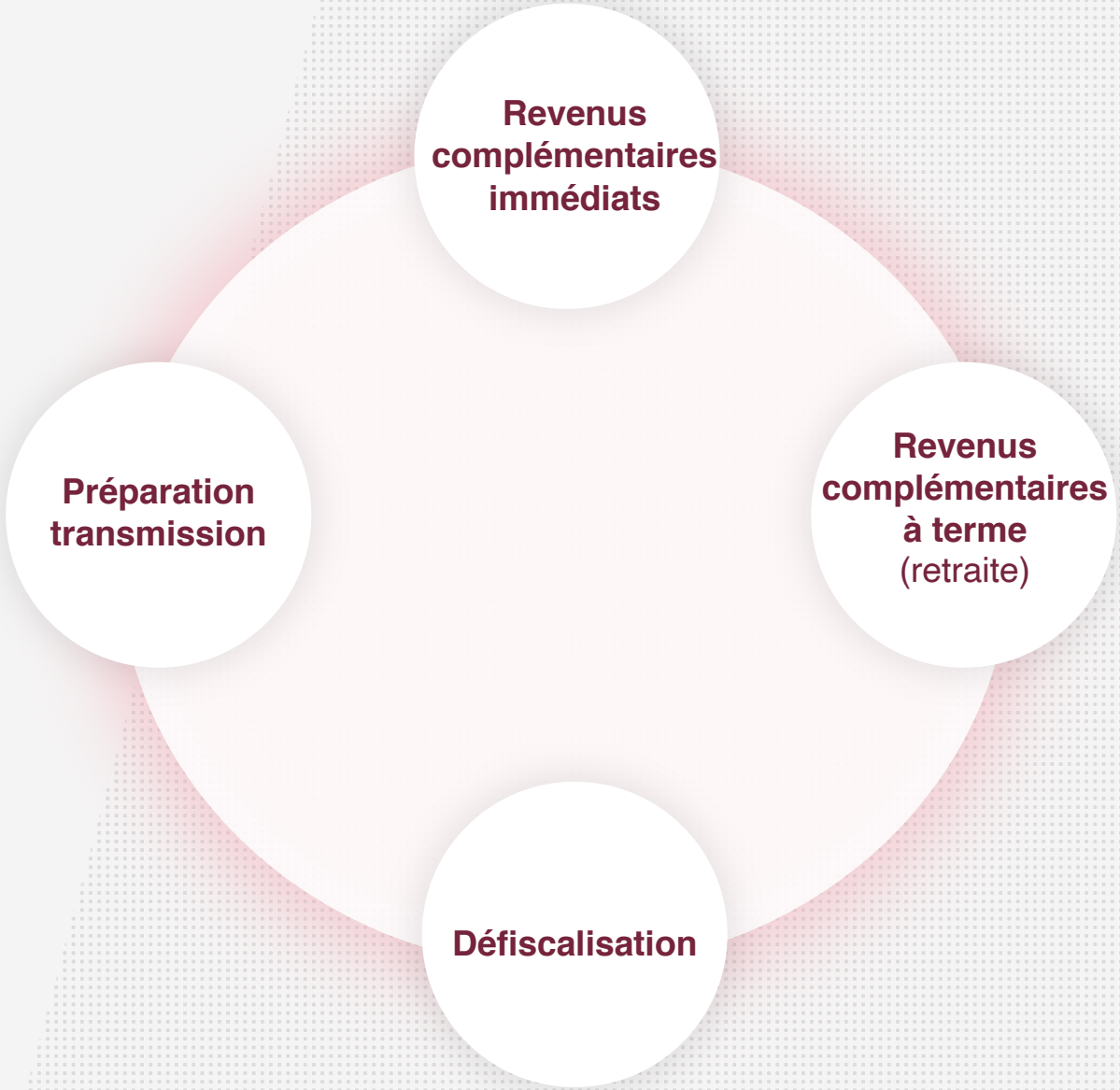
« Pourquoi investir dans l’immobilier locatif aujourd’hui ? »

Les locataires en France et en Europe

- **37 millions** de logements en France
- Dont **30 millions** de résidences principales
- **40 %** de locataires



Immobilier locatif : quels objectifs ?



L'utilisation du loyer au cours de la vie patrimoniale

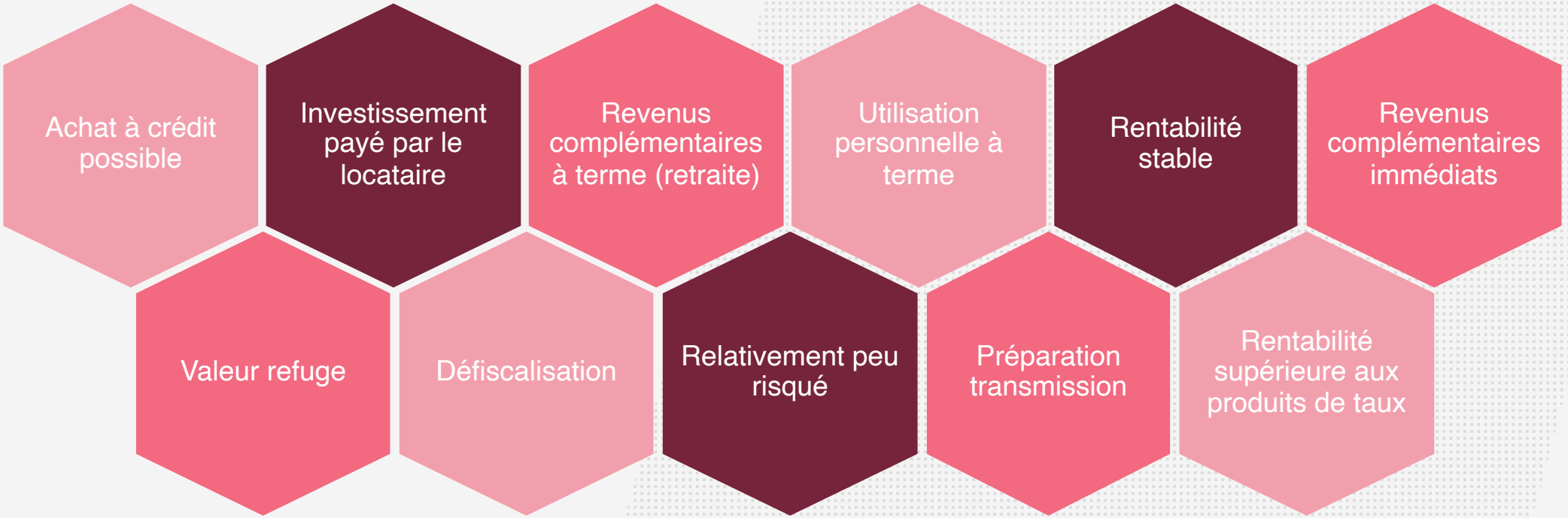
Début de vie	
Parents	**Enfants**
PP	
Revenus pour la famille	

Majorité des enfants	
Parents	**Enfants**
NP	Usus
Evite forte fiscalité IR /IFI	**Revenus pour les études**

Retraite	
Parents	**Enfants**
Usus	NP
Revenus pour la retraite	*Début transmission*

PP : Pleine Propriété / **NP** : Nue propriété / **Usus** : Usufruit

Les atouts de l'immobilier locatif



« Quelles sont les opportunités pour investir aujourd’hui ? »

Flat tax vs Revenus fonciers

	Taux Marginal d'Imposition (TMI)				
	0 %	**11 %**	**30 %**	**41 %**	**45 %**
Flat Tax = 12,8 % + PS	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Revenus Fonciers = TMI + PS	17,2 %	27,5 %	45,2 %	55,4 %	59,1 %

Les calculs tiennent compte de la CGS déductible à 6,8 %
Sur la base des taux en vigueur au 16 juin 2022.
PS = Prélèvements Sociaux

« Quelles sont les conditions du Pinel + ? En quoi cela consiste ? »

Pinel vs Pinel +

Critères de confort et environnementaux

	PINEL	PINEL +
Taux max 2022	21 %	21 %
Taux max 2023	17,5 %	21 %
Taux max 2024	14 %	21 %
Taux max 2025	0 %	?

Localisation
Quartiers prioritaires de la politique de la ville

Normes énergétiques
Respect du jalon 2025 de la norme RE2020
DPE A

Normes de confort

Nombre de pièces	Surface minimale du logement	Surface minimale de l'espace extérieur
1	28m²	3m²
2	45m²	3m²
3	62m²	5m²
4*	79m²	7m²
5*	96m²	9m²

*double exposition obligatoire

« Le statut de loueur en meublé est-il intéressant ? »

BIC Micro ou réel ?

BIC Micro

Loyers perçus
- 50% abattement

= IR sur 50 % des loyers

Sous réserve d'avoir des loyers < 76 200 €

BIC Réel

Loyers perçus
- charges réelles
- amortissements (charge fictive déductible)

= IR sur 0 % des loyers

Location nue ou meublée ?

Un bien de 100 000 € mis en location

Nue

Loyer	3 500 €
- charges	500 €
= Revenu Foncier Net	3 000 €
IR = RFN * (30 + 17,2%)	1 416 €
✓ **Revenu net perçu**	**1 584 €**

* Revenu foncier net

Meublée

Loyer	3 500 €
- charges	500 €
- amortissements *	3 000 €
= Revenu foncier nets	0 €
IR =	0 €
✓ **Revenu net perçu**	**3 000 €**

* charge fictive déductible

D'autres dispositifs à connaître

- Le Malraux
- Les Monuments historiques
- Le dispositif Denormandie
- Le Cosse ancien

VISION PATRIMOINE

Retrouvez le replay

https://gestionprivee.caisse-epargne.fr/