



LE NOUVEAU GUIDE DE L'IMMOBILIER LOCATIF

Le crédit, levier de vos investissements

Plutôt que de puiser dans votre épargne, empruntez pour acheter un bien locatif. Vous vous constituerez un patrimoine immobilier tout en allégeant votre note fiscale.

« Lorsque j'ai voulu financer des travaux d'aménagement dans un studio à mettre en location, mon banquier m'a proposé un crédit à un taux cassé. Après avoir réalisé des calculs, je me suis rendu compte qu'il était financièrement plus intéressant pour moi de souscrire ce prêt plutôt que de puiser dans mon livret A comme je l'avais envisagé précédemment », confie Anne, une lectrice nantaise.



CHRISTINE VASSAL-LARGY, directrice du pôle immobilier à Thésaurus.

« La seule façon de s'enrichir est de créer une dette pour investir dans un actif réel. »

Non seulement notre lectrice a profité du levier du crédit pour réaliser davantage de travaux que prévus, et donner ainsi plus de valeur à son patrimoine, mais elle a de plus optimisé sa fiscalité. Elle a également investi la part de liquidités qu'elle destinait aux travaux dans un contrat d'assurance-vie, qui au final lui rapporte plus que son livret. Son opération est donc triplement gagnante, car son crédit lui a permis de s'enrichir, de payer moins d'impôt et de diversifier son épargne. Le tout sans mettre sa situation financière en péril.

« La seule façon de s'enrichir est de créer une dette pour investir dans

un actif réel. Une fois qu'elle sera remboursée, l'épargnant se retrouvera à la tête d'un patrimoine définitivement acquis », affirme Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier

Empruntez au maximum, et placez votre épargne.

à Thésaurus. En outre, alors que de nombreux experts annonçaient une explosion des taux d'emprunt français avec la perte du triple A, ils ne cessent de baisser (voir tableau ci-dessous).

Des mensualités remboursées par un locataire

Dès lors, souscrire un crédit pour acheter de l'immobilier locatif reste une stratégie patrimoniale intéressante, malgré la flambée des prix de la pierre depuis douze ans. Les mensualités seront, en effet, en grande partie remboursées grâce aux loyers perçus. Enfin, même si le marché immobilier semble montrer des signes d'essoufflement, les petits logements très bien situés continueront de se vendre sans problème.

Outre votre situation financière, n'oubliez jamais d'examiner à la loupe votre situation fiscale avant d'investir. Car la location de votre logement vous

rapportera des revenus fonciers, qui serviront à rembourser vos mensualités, mais... seront fiscalisés. En optant pour le régime réel, vous pourrez chaque année déduire de vos loyers vos charges locatives : frais de gestion, d'assurance, taxes, travaux d'entretien ou de rénovation et surtout intérêts d'emprunt. « C'est la raison pour laquelle s'il peut se financer à 100 %, un bailleur aura tout intérêt à le faire », précise Christine Vassal-Largy. En effet, plus le crédit sera d'un montant élevé, plus il vous faudra rembourser d'intérêts, ce qui génèrera un déficit foncier important, et donc un plus large gain fiscal.

Des intérêts déductibles

Cette stratégie est encore plus intéressante si vous possédez déjà un patrimoine immobilier. Le déficit foncier obtenu sur un bien locatif est reportable sur vos autres revenus fonciers. S'ils sont insuffisants, il sera imputable sur vos revenus globaux dans la limite de 10.700 € par an. Si vous êtes imposé dans une tranche élevée, un déficit foncier important vous permettra donc de réduire vos impôts de façon significative. ■ M. P.

C'est le bon moment pour trouver votre crédit

| Mise à jour le 24-8-2012 | Taux courte durée - National | | | | | | Taux longue durée - National | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|
| | 7 ans | | 10 ans | | 12 ans | | 15 ans | | 20 ans | | 25 ans | | 30 ans | |
| | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable | Fixe | Révisable |
| Excellent | 2,65 | 2,27 | 2,84 | 2,27 | 2,98 | 2,45 | 3,13 | 2,57 | 3,44 | 2,80 | 3,65 | 3,32 | 4,07 | 3,53 |
| Très bon | 2,75 | 2,35 | 2,95 | 2,47 | 3,15 | 2,65 | 3,25 | 2,70 | 3,50 | 3,05 | 3,75 | 3,46 | 4,30 | 4,40 |
| Bon | 2,80 | 2,57 | 3,09 | 2,75 | 3,30 | 2,90 | 3,45 | 2,95 | 3,55 | 3,10 | 3,85 | 3,70 | 4,50 | 4,42 |

Taux hors assurance - taux révisable : capé + ou -1 % - Bon : meilleur que les taux moyens constatés.

Source : Meilleurtaux.com.