

PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

UNE ACCALMIE FAVORABLE À LA REPRISE DE L'IMMOBILIER

En 2015, les pouvoirs publics n'iront pas beaucoup plus loin dans les contraintes fiscales vis-à-vis de l'investissement immobilier car, après deux ans de surenchère idéologique, ils se rendent compte que les bailleurs privés sont indispensables pour soutenir les besoins de logements.

Le marché a besoin d'une offre diversifiée de logements de qualité, à des niveaux de loyers raisonnables, à la fois pour les locataires et pour les propriétaires.

Cette accalmie ne peut être que bénéfique. Les années 2015 et 2016 devraient être plus lisibles et sereines pour les investisseurs, ce qui permettra, avec l'effet des taux bas du crédit immobilier, de bénéficier d'investissements locatifs cohérents et pertinents.

L'immobilier d'habitation devrait ainsi retrouver sa place légitime dans les patrimoines familiaux et permettre de faire face à l'avenir incertain de nos retraites.

Ne pouvant plus compter sur un système stable de retraite par répartition, l'avenir est à la retraite par capitalisation. Chacun devra compter sur la constitution d'un patrimoine, et se satisfaire de son propre rythme d'investissement.

WILFRIED BAUDRY



70, rue du Général-de-Gaulle
95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30
Fax : 01 48 20 74 36
gestion@quero-gestion.fr
www.quero-gestion.fr

UN PLACEMENT QUI A DU SENS. PROFITEZ D'UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE ET DES AVANTAGES DU DÉFICIT FONCIER.

Est-il opportun d'investir en locatif quand le législateur multiplie les contraintes pour les propriétaires bailleurs ? Même si la réponse est à nuancer en fonction de la situation financière, familiale et patrimoniale de chacun, l'immobilier est un placement qui a du sens, et plus encore en 2015, à condition de raisonner sur le long terme et d'être très sélectif.

UNE CONJONCTURE FAVORABLE AUX ACQUÉREURS

Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de l'immobilier dans l'ancien ont baissé en région parisienne sur l'année 2014, de 2,1 % en moyenne à Paris, 1 % en petite couronne et 2,9 % en grande couronne. Même modeste, ce recul des prix contribue à redonner du pouvoir d'achat aux acquéreurs qui voient également leur capacité d'emprunt augmenter grâce à des taux d'intérêt historiquement bas.

UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

L'immobilier a toujours tenu une place à part dans le patrimoine des Français et la fiscalité est depuis longtemps l'un des outils privilégiés du législateur pour orienter la politique du logement. Certaines mesures sont ponctuelles, comme l'exonération des droits de mutation sur les donations de logements neufs réalisées en 2015 et pouvant aller jusqu'à 100 000 € si la donation est faite en faveur des enfants. D'autres sont à durée limitée, comme la réduction d'impôt du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif qui a pris le relais du dispositif Duflot, ayant lui-même succédé au dispositif Scellier...

En revanche, la déductibilité des charges est une constante dont les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier lorsqu'ils déclarent leurs revenus fonciers au régime réel d'imposition. Les primes d'assurance, les honoraires de gestion, les dépenses d'entretien et de réparation sont ainsi déductibles des revenus locatifs, ce qui permet d'augmenter d'autant la rentabilité du bien.

Il est également possible de déduire la totalité des intérêts du crédit immobilier qui finance l'acquisition du logement loué et de reporter, sous certaines conditions, le déficit éventuel.

La fiscalité est donc un élément à prendre en compte lors d'un nouvel investissement.

Un logement neuf pourra être loué immédiatement et bénéficier éventuellement de la réduction d'impôt en optant pour le dispositif Pinel.

A l'inverse, investir dans un bien à rénover sera un moyen pertinent de réduire le montant des loyers imposables grâce à la déduction des dépenses de travaux.



PARRAINAGE

Satisfait de nos services !
Parlez-en à vos proches.
N'hésitez pas à recommander
les services de QUERO
GESTION.

LES LOYERS ÉLEVÉS NE FONT PAS LES MEILLEURS LOCATAIRES

Pour le propriétaire comme pour le locataire, le « juste » loyer est celui qui tient compte le plus objectivement possible des caractéristiques du logement par rapport à l'environnement local. Outre l'aspect financier, il permet aussi d'éviter bien des frustrations, de la part du propriétaire si le loyer est manifestement trop bas et synonyme de manque à gagner permanent, mais aussi, et surtout, de la part du locataire si le loyer est trop élevé.

En effet, mettre la barre très haute dans l'espoir de sélectionner de « meilleurs » locataires n'est pas forcément un bon calcul. Accepter de payer plus cher pour se loger n'est parfois qu'une solution temporaire, en attendant mieux. Certains locataires seront tentés de compenser ce coût élevé en négligeant l'entretien de leur logement ou, le plus souvent, en multipliant les retards de paiement.

À l'inverse, l'expérience montre qu'un loyer attractif favorise durablement des relations sereines entre le propriétaire et son locataire.

POUR FINANCER VOS TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

N'oubliez pas les certificats d'économie d'énergie

Un décret du 22 décembre 2014 a lancé la troisième période du dispositif des certificats d'économie d'énergie avec de nouveaux objectifs et de nouvelles règles. Le principe reste le même : les fournisseurs d'énergie peuvent s'acquitter de leur obligation de réaliser des économies d'énergie en aidant financièrement leurs clients à réaliser leurs travaux. Pour en bénéficier, vous devez impérativement déposer votre demande AVANT même de demander vos devis. Plus complexe que le crédit d'impôt, ce dispositif a l'avantage de ne pas être réservé à l'habitation principale. Vous pouvez donc en profiter pour réduire le coût de travaux d'économies d'énergie pour un bien locatif, dans une résidence secondaire ou un local commercial, mais il vaut mieux préparer votre dossier avec l'aide d'un conseiller.

Une TVA allégée

Le taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique des habitations de plus de deux ans et aux équipements qui respectent les caractéristiques techniques et les critères de performance exigés pour bénéficier du crédit d'impôt.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de références des loyers)

2 ^{ème}	trimestre 2014	125,15
3 ^{ème}	trimestre 2014	125,24
4 ^{ème}	trimestre 2014	125,29
1 ^{er}	trimestre 2015	125,19

ILC (Indice des loyers commerciaux)

1 ^{er}	trimestre 2014	108,50
2 ^{ème}	trimestre 2014	108,50
3 ^{ème}	trimestre 2014	108,52
4 ^{ème}	trimestre 2014	108,47

ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

1 ^{er}	trimestre 2014	107,38
2 ^{ème}	trimestre 2014	107,44
3 ^{ème}	trimestre 2014	107,62
4 ^{ème}	trimestre 2014	107,80

LE POINT SUR LA TAXE D'HABITATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants, le conseil municipal peut désormais décider de majorer de 20 % la part de taxe d'habitation revenant à la commune. Cette surtaxe concerne les logements meublés non affectés à l'habitation principale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle vise donc essentiellement les résidences secondaires.

Trois exceptions sont prévues :

- pour les personnes contraintes d'occuper une résidence secondaire à proximité de son lieu de travail ;
- lorsque la résidence secondaire constituait la résidence principale d'un contribuable avant qu'il ne soit hébergé dans un établissement pour personnes âgées ;
- lorsque le logement ne peut être utilisé comme habitation principale pour une cause étrangère à la volonté de son propriétaire.

FISCALITÉ REVUE À LA BAISSÉ POUR LES CESSIONS DE TERRAINS À BÂTIR

Jusqu'en décembre 2015, une fiscalité allégée incite les propriétaires de terrains constructibles à céder leurs biens.

L'abattement pour durée de détention

Désormais, l'abattement pour durée de détention permet ainsi une exonération totale au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Un abattement exceptionnel de 30 %

Les cessions faisant l'objet d'une promesse de vente « ayant acquis date certaine » entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 bénéficient d'un abattement exceptionnel de 30 % sur la plus-value imposable à la fois pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux. La vente doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2017.

MONTMORENCY
Proche centre-ville, dans petite copropriété, appartement de 2 pièces principales offrant : séjour, cuisine américaine, chambre, sdb, wc, cave. A SAISIR SANS TARDER !!!!
DPE : F
PRIX : 109 000 € HI

Idéal investisseurs



SAINT-GRATIEN
Plein Centre-ville, appartement de 20 m² offrant : pièce principale avec coin cuisine, sde avec wc. IDEAL INVESTISSEUR OU PETIT BUDGET !!!
RARE A CE PRIX !!!
DPE : F
PRIX : 85 000 € HI

Idéal investisseurs



EPINAY-SUR-SEINE
Limite Enghien, dans résidence bien entretenue, très bel appartement 2 pièces de 51m² offrant : séjour, cuisine, chambre, sdb, wc. Balcon, cave et box. A VISITER !
DPE : E
PRIX : 139 000 € HI

Idéal 1^{er} acquisition



ENGHIEN LES BAINS
A 300 m du lac d'Enghien. Dans petit immeuble avec faibles charges, appartement de 2 pièces principales avec cave. IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT !!
DPE : F
PRIX : 127 000 € HI

Produit de qualité



QUÉRO
GESTION

70, rue du Général-de-Gaule - 95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUÉRO IMMOBILIER
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

PHAROS **GALIAN**
IMMOBILIER