

TRUSTIFY

Promoteur dans l'ancien

Guide de la fiscalité des revenus locatifs

Guide de la fiscalité des revenus locatifs

Comprendre les différents régimes fiscaux pour investir intelligemment

Investir dans l'immobilier ne consiste pas uniquement à choisir un bon emplacement ou un bien de qualité. La fiscalité joue un rôle majeur dans la rentabilité d'un investissement et peut avoir un impact significatif sur les revenus réellement perçus. Ce guide vous présente les principaux régimes applicables afin de vous aider à identifier la stratégie la plus adaptée à votre situation.

TRUSTIFY

GUIDE INVESTISSEUR





La location nue — revenus fonciers

La location nue consiste à louer un logement non meublé destiné à devenir la résidence principale du locataire. Les loyers perçus sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers**. Deux régimes sont possibles selon le niveau de vos charges.

Micro-Foncier

Applicable sous le plafond légal de revenus fonciers. Bénéficiez d'un abattement forfaitaire de **30 %** sans justification des dépenses réelles. Idéal lorsque le bien génère peu de charges.

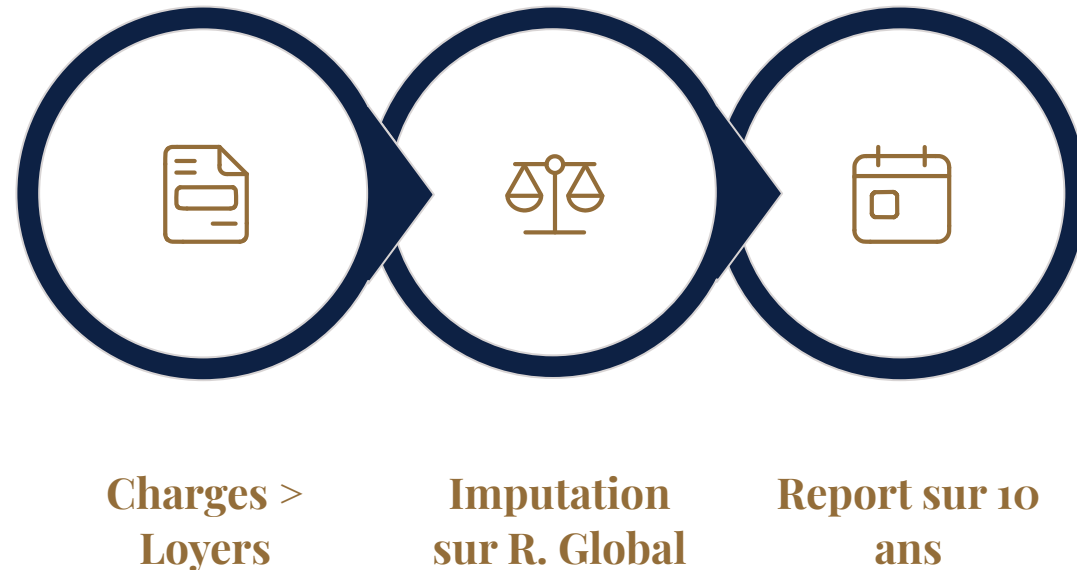
Régime Réel

Déduisez l'ensemble des charges réelles : travaux, intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, frais de gestion. Ouvre droit au **déficit foncier**.

- Immeubles anciens avec travaux
- Investisseurs fortement fiscalisés
- Projets de rénovation importante

Le déficit foncier

Lorsque les charges déductibles dépassent les loyers perçus, un **déficit foncier** est créé. C'est l'un des outils d'optimisation fiscale les plus puissants pour les investisseurs réalisant des travaux importants sur un bien loué vide.



Ce mécanisme permet de réduire significativement l'imposition globale de l'investisseur, en particulier lors d'une opération de rénovation lourde. Il est réservé aux biens loués **vides** au régime réel, et reste soumis à des conditions strictes de maintien de la location.



Le déficit foncier est particulièrement adapté aux investisseurs dans les tranches marginales d'imposition élevées (30 % et au-delà).



La location meublée — LMNP

Lorsque le logement est loué entièrement meublé, les revenus sont imposés dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. Le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** est aujourd'hui l'un des régimes les plus prisés par les investisseurs particuliers.

Micro-BIC

Abattement forfaitaire applicable sous les plafonds légaux. Régime simple, mais sans déduction des charges réelles. Adapté aux petits patrimoines ou aux débutants.

LMNP au Réel

Déduction de toutes les charges réelles **et** amortissement du bien (hors terrain) et du mobilier. Ce mécanisme permet souvent d'annuler l'imposition des revenus locatifs pendant plusieurs années.

- Intérêts d'emprunt & assurances
- Taxe foncière & frais de gestion
- Mobilier & comptabilité

Location saisonnière et airbnb

La location courte durée relève également des **BIC**. Les règles du Micro-BIC varient selon que le logement est classé ou non en meublé touristique. Les seuils applicables aux meublés touristiques non classés ont été significativement durcis ces dernières années.

Rentabilité potentielle

La location saisonnière peut offrir une rentabilité brute supérieure à la location classique, notamment dans les zones touristiques ou les grandes métropoles.

Gestion plus intensive

Rotations fréquentes, ménage, communication avec les voyageurs : la gestion est nettement plus chronophage qu'une location longue durée.

Réglementation locale

De nombreuses communes imposent des restrictions ou des enregistrements obligatoires. Certaines villes limitent le nombre de nuits autorisées par an pour une résidence principale.

Régime réel conseillé

Pour les investisseurs générant un chiffre d'affaires significatif, le régime réel est souvent plus avantageux, permettant la déduction des charges et l'amortissement du bien.

Les locaux professionnels et commerciaux

Les bureaux, commerces, entrepôts ou locaux d'activité répondent à des règles particulières. Lorsque le local est loué nu, les revenus sont généralement imposés comme des **revenus fonciers**, selon le type de bail souscrit (professionnel ou commercial).



Baux de longue durée

Les baux commerciaux (3-6-9 ans) offrent une visibilité et une stabilité locative supérieures à l'habitation.



Charges refacturées

Dans de nombreux cas, les charges d'entretien et de gestion peuvent être refacturées au locataire, améliorant la rentabilité nette.



Rendement attractif

Le rendement brut est souvent supérieur à celui de l'immobilier résidentiel, notamment pour les entrepôts et locaux d'activité.

Points de vigilance

La vacance commerciale peut être plus longue et plus coûteuse qu'en résidentiel. La valeur du bien dépend fortement de son emplacement, de la santé de l'activité du locataire et des dynamiques du marché local.

- Risque de vacance prolongée
- Valeur liée à l'activité du locataire
- Emplacement déterminant

SCI à l'IR ou SCI à l'IS

De nombreux investisseurs choisissent d'acquérir leur patrimoine immobilier via une **Société Civile Immobilière (SCI)**. Le choix du régime fiscal de la société est une décision structurante, aux conséquences durables sur la gestion et la transmission du patrimoine.

SCI à l'IR

Transparence fiscale totale : les revenus sont directement imposés entre les mains des associés, à proportion de leurs parts. Régime particulièrement adapté aux stratégies patrimoniales de long terme et à la transmission familiale. Permet le bénéfice du déficit foncier au niveau personnel.

SCI à l'IS

Imposition au niveau de la société : la SCI est taxée sur son résultat net. Permet l'amortissement comptable des immeubles, réduisant l'assiette imposable. Attention : la fiscalité de la plus-value lors de la revente est profondément différente et souvent plus lourde qu'en IR.

- ❏ Le choix entre IR et IS est souvent irréversible. Il doit être décidé en amont, idéalement avec un conseiller en gestion de patrimoine et un expert-comptable.

Quel régime choisir ?

Il n'existe pas de régime universel. Le régime optimal dépend d'une combinaison de facteurs propres à chaque investisseur et à chaque projet. Voici les principaux critères à analyser avant toute décision.



Tranche d'imposition

Plus la tranche marginale est élevée, plus les dispositifs de déduction et d'amortissement sont précieux.



Montant des travaux

Des travaux importants peuvent rendre le régime réel ou le déficit foncier particulièrement avantageux.



Durée de détention

La stratégie fiscale optimale varie selon que l'on envisage une revente à court terme ou une détention longue.



Objectifs patrimoniaux

Transmission, capitalisation, génération de revenus complémentaires : chaque objectif appelle une approche différente.



Le conseil Trustify

Chez Trustify, nous ne proposons jamais un régime fiscal *par défaut*. Chaque opération est étudiée afin de déterminer la stratégie la plus pertinente en fonction du projet immobilier et de la situation personnelle de l'investisseur.

→ Analyse personnalisée

Nous étudions votre situation fiscale, patrimoniale et vos objectifs avant toute recommandation. Certaines opérations seront idéales en déficit foncier, d'autres en LMNP, en SCI ou en location nue classique.

→ Collaboration avec vos experts

Nous travaillons en coordination avec votre expert-comptable, votre conseiller en gestion de patrimoine et votre conseiller fiscal pour garantir une vision cohérente et intégrée de votre patrimoine.

→ Stratégie globale et durable

Notre rôle est de vous accompagner dans le choix du mode de détention le plus cohérent avec vos objectifs patrimoniaux à long terme, y compris dans une perspective de transmission.

Comparatif des principaux régimes

Ce tableau synthétise les grandes caractéristiques des régimes fiscaux applicables à l'investissement immobilier en France.

Régime	Fiscalité applicable	Idéal pour
Location nue	Revenus fonciers (Micro ou Réel)	Patrimoine long terme, déficit foncier, rénovation
LMNP Micro-BIC	BIC — abattement forfaitaire	Simplicité de gestion, faibles charges
LMNP Réel	BIC — charges + amortissements	Optimisation fiscale des revenus meublés
Airbnb / Saisonnier	BIC (meublé touristique classé ou non)	Forte rentabilité avec gestion active
Local commercial	Revenus fonciers (si location nue)	Rendement élevé, baux longue durée
SCI à l'IR	Transparence fiscale — imposition des associés	Gestion patrimoniale familiale, transmission
SCI à l'IS	Fiscalité de société — IS sur résultat	Capitalisation, amortissement, stratégies pro

À retenir

La fiscalité constitue un levier essentiel de la performance d'un investissement immobilier. Choisir le bon régime dès le départ permet non seulement d'optimiser vos revenus, mais également de préparer efficacement la valorisation et la transmission de votre patrimoine.

Anticiper

Le choix du régime fiscal doit être fait en amont du projet, avant la signature de l'acte d'achat.

Personnaliser

Il n'existe pas de solution universelle. Chaque investisseur a une situation fiscale et patrimoniale unique.

Accompagner

Chez Trustify, chaque projet est pensé dans une logique patrimoniale globale, cohérente et durable.

Les informations présentées dans ce guide sont fournies à titre informatif et ne remplacent pas un conseil fiscal personnalisé. Les règles fiscales évoluant régulièrement, nous vous recommandons de consulter votre expert-comptable, votre conseiller fiscal ou votre conseiller en gestion de patrimoine avant toute décision d'investissement.