

2025

Les facteurs clés présidant à la décision d'investir et de mettre en location son bien immobilier



Céline Mahinc

PROPOSITION COLLECTIVE

20/05/2025

PROPOSITION COLLECTIVE

Le logement fait aujourd'hui face à des enjeux inédits liés à des difficultés conjoncturelles et des difficultés structurelles. L'importance du logement est exacerbée dans un contexte de renforcement des **inégalités patrimoniales** (impact sur les **ressources** et les **retraites**) et de **vieillesse de la population** (maintien à domicile) ; sans compter les conséquences sur la **natalité** et **l'accès au travail**.

L'équation économique qui a permis historiquement aux investisseurs particuliers de jouer un rôle majeur (10 Milliards d'Euros d'investissements annuels) dans la constitution d'un parc significatif de logements intermédiaires est aujourd'hui trop déséquilibrée. Notre objet est d'apporter aux débats actuels autour du statut du bailleur privé une **vision objective** des conditions permettant d'envisager un retour de cet acteur économique incontournable au cours des 40 dernières années, tout en ayant noté qu'une action globale – de droit commun- sur le stock, ce qui aurait été préférable -et non seulement sur le flux- n'était pas envisageable compte tenu des finances publiques actuelles.

Notre but a été de travailler sur la fiscalité immobilière de l'investisseur privé, sans perdre de vue les relations bailleur/locataire ; facteurs clés présidant à la décision d'investir et de mettre en location son bien immobilier.

Car sans incitations économiques, fiscales et juridiques fortes, les investisseurs particuliers ne participeront pas à atténuer l'ampleur de la crise du logement.

RESUME DE NOTRE PROPOSITION

Parce que l'investisseur immobilier dans le parc résidentiel est un producteur essentiel de l'offre logement, il faut changer de paradigme pour lui redonner confiance :

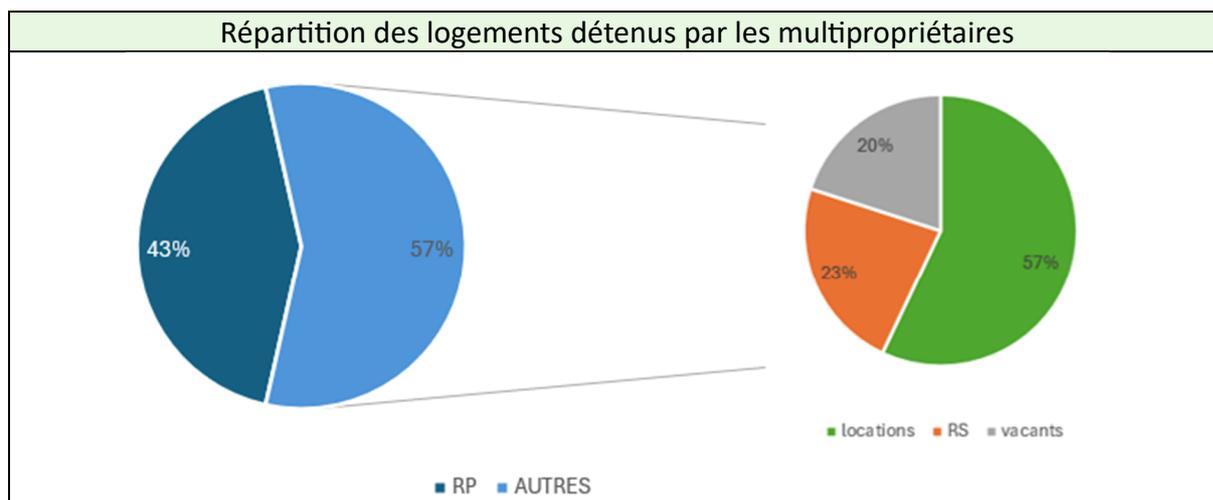
- Créer un nouveau dispositif d'investisseur immobilier productif, qui s'adresse aux nouveaux investisseurs immobiliers pour la fourniture d'un logement résidentiel en résidence principale du locataire, sur le marché du neuf et de l'ancien, en location nue ou meublée ; afin de redonner de la rentabilité à l'investisseur immobilier, proportionnellement aux risques pris.
- Améliorer les relations bailleurs / locataires et « Louer en confiance », en agissant sur le droit de propriété, la perception des loyers et la stabilité

SOMMAIRE

Le propriétaire bailleur : investisseur sociétal ou rentier ?	3
La nécessaire prise en compte du rendement et des risques	4
Le Taux de Rentabilité Interne.....	4
L'indicateur de risques.....	4
Analyse comparative : l'immobilier dans l'univers de l'investissement.....	5
Etat des lieux de l'immobilier.....	6
Concrètement : cas pratiques immobiliers	7
Simulations dispositifs existants.....	8
Simulations des autres propositions à l'étude	9
Notre proposition collective pour retrouver de l'intérêt pour l'immobilier.....	10
Via de la rentabilité proportionnelle au risque pris	10
▪ Propositions du dispositif du bailleur privé.....	10
▪ Simulation « dispositif du bailleur privé, sans condition de loyer ».....	11
▪ Simulation « dispositif du bailleur privé, avec un loyer modéré Loc'avantage (LOC 1 libre) ».....	11
Via des relations bailleur /locataire plus équilibrées	12
▪ Agir sur le droit de propriété.....	12
▪ Agir sur les rapports locatifs.....	12
▪ Agir sur la stabilité fiscale.....	13
Annexe 1 : le SRI en Immobilier logement, en détention directe avec effet de levier	14
Annexe 2 : simulation détaillée du dispositif du bailleur prive sans condition de loyer	16
Annexe 3 : simulation détaillée du dispositif du bailleur privé/ loyer modéré	18
Annexe 4 : rappels des caractéristiques fiscales des différents dispositifs simulés.....	19
Pinel +	20
Loc'avantage	20
LLI via une SCI.....	21
Droit commun location meublée en diffus ; régime réel comptable ; statut LMNP	21
Proposition du CNR/CNH :.....	21
Propositions du rapport le Meur	22
Propositions de la FNAIM.....	22
Proposition de l'Alliance pour le logement.....	22
Proposition UNPI / Plurience / AFIC.....	23
Proposition FPI France.....	23
Qui sommes-nous ?	24

Le propriétaire bailleur : investisseur sociétal ou rentier ?

Selon la dernière étude de l'Insee¹, un tiers des 27 millions de propriétaires possède deux logements ou plus. En ce qui concerne ces multipropriétaires, la part des Résidences Principales (RP) est de 43% ; les 57% restants sont répartis entre : 57% des logements loués, 23% de résidence secondaire (RS) et 20% de logements vacants



Toujours selon cette étude de l'Insee, le **niveau de vie médian des multipropriétaires**, qui prend en compte tous les revenus de leur ménage y compris les loyers perçus, est de **30.700 € (soit 2.558€/mois²)**.

Au 01/01/2024³, 57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale ; **22.9% des ménages sont locataires dans le parc locatif privé**, et 17,4 % locataires du parc social ; 2.6% sont logés à titre gratuit.

Loin d'être un rentier, l'investisseur immobilier participe fortement à l'offre logement et joue un rôle sociétal immédiat important.

Si nous saluons les mesures importantes, issues de la loi de finances 2025, afin de favoriser le retour à l'accession à la propriété (PTZ élargi ; exonération exceptionnelle et temporaire des droits de donation à hauteur de 300.000€ ; non augmentation des DMTO pour les primo accédants) ; nous restons **convaincus de la nécessité absolue de rendre plus attractive la fiscalité logement** afin que les particuliers investisseurs recouvrent l'envie d'investir dans l'immobilier à destination de résidence principale pour pallier la déficience d'offre et le manque à gagner actuel en ressources fiscales pour l'Etat.

Avec près d'un quart du parc locatif immobilier, l'investisseur a un rôle prégnant dans l'offre immobilière et la pérennité de ce marché ne peut se concevoir sans l'investisseur particulier.

¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8538622>; étude parue le 02/04/2025

² En 2022, le salaire médian était de 2 091 euros nets ; source <https://www.lafinancepourtous.com/2023/11/09/a-combien-seleve-le-salaire-moyen-en-france-en-2022/>

³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8251576>

La nécessaire prise en compte du rendement et des risques

Or, dans le monde de l'investissement, le concept de couple rendement-risques est fondamental. Il décrit la relation entre le rendement potentiel d'un investissement et le niveau de risques encouru :

Le Taux de Rentabilité Interne

Le TRI est un indicateur financier utilisé pour évaluer le rendement potentiel d'un investissement et permettre la comparabilité de différents projets d'investissement. Il prend en compte le coût d'investissement d'un projet ; versus les ressources attendues sur une période donnée, minorées des charges. L'investissement immobilier, qui peut prendre de nombreuses formes, peut fournir un flux constant de **revenus** (grâce aux paiements de loyer) et une appréciation du **capital** (par une prise de la valeur au fil du temps et ainsi servir de protection contre l'inflation). Cependant, l'immobilier est une classe d'actifs qui comporte également des **charges importantes** (telles que des taux d'inoccupation, de l'illiquidité, un investissement initial important ; un entretien et une gestion continus dus à l'usure du bien et/ou des dommages matériels ; des frais juridiques ; ...). Il est également sujet à des évolutions réglementaires fréquentes qui induisent notamment des obligations de mises aux normes.

L'indicateur de risques

Il permet à l'investisseur d'avoir une idée du risque de pertes liées aux performances futures versus horizon de placement. En finance, cet indicateur est basé sur une échelle allant de 1 à 7, du niveau de risques le plus faible au plus élevé. Ce score combine deux types de risques : le risque de marché et le risque de liquidité. Plus le risque est élevé, plus le rendement potentiel attendu est important ; et inversement.

Ainsi, le **taux de rendement sans risque** est le taux de rendement théorique d'un investissement sans risque. Il représente le rendement qu'un investisseur pourrait attendre d'un investissement sans risque de perte en capital sur une période donnée. Pour un épargnant français, le **taux du livret A** constitue une bonne référence (2.4% au 01/02/2025).

A l'instar des produits financiers, nous pouvons baser **l'indicateur de risques immobilier** sur une échelle allant de 1 à 7 : en combinant les facteurs micro, macro et socio-économiques actuels ainsi que les risques financiers, juridiques et matériels intrinsèques à l'immobilier, nous constatons un risque de **5/7 à 6/7**.

Cf page 15 ANNEXE 1 : le SRI en immobilier logement, en détention directe avec effet de levier

Analyse comparative : l'immobilier dans l'univers de l'investissement⁴



Alors que les risques intrinsèques à l'immobilier demeurent au fil des ans, sa rentabilité n'a cessé de diminuer pour attendre aujourd'hui un niveau inférieur à celle du livret A pour le logement à Paris ! **à ce niveau de risques, en toute cohérence, le logement devrait avoir au minimum une rentabilité de 5 à 7 %** (NB : 4.72% de dividende brut moyen servi par les SCPI en 2024⁵, avec un risque maximal de 4/7 validé par l'Autorité des Marchés Financiers).

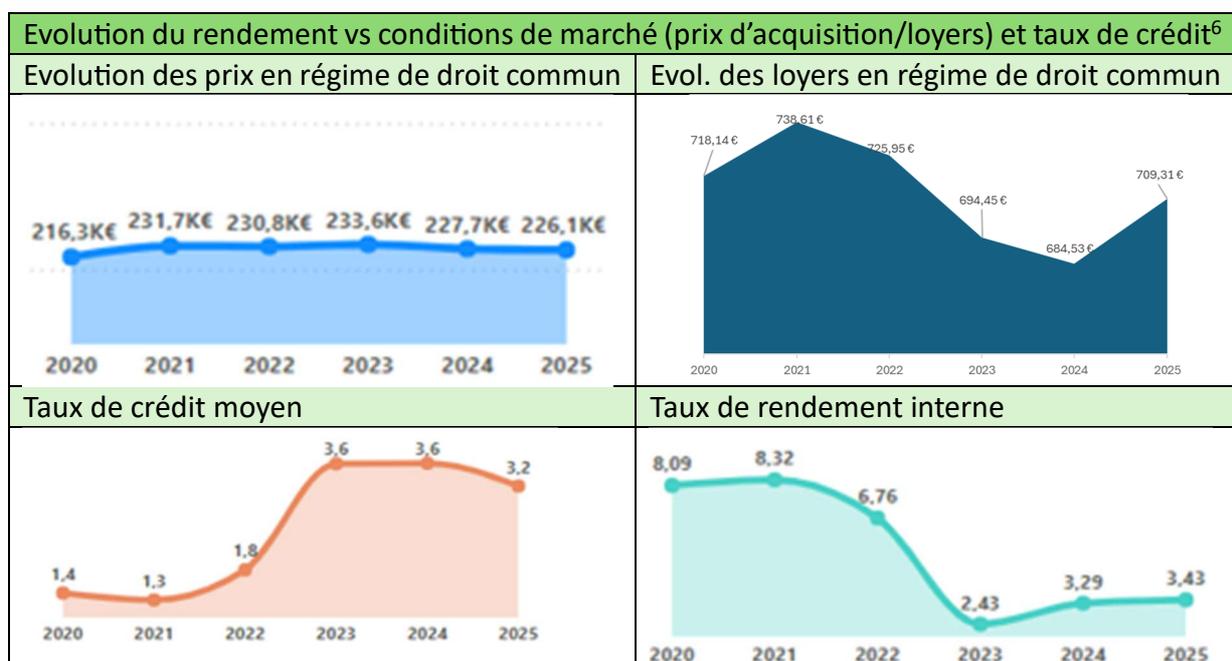
⁴ Source IEIF

⁵ <https://www.aspim.fr/article/communiqu-e-de-presse/collecte-et-performance-des-fonds-immobiliers-grand-public-en-2024.html>

Etat des lieux de l'immobilier

Ce parangonnage (cf supra) est nécessaire à la prise de conscience du positionnement de l'immobilier dans l'univers de l'investissement.

Si l'immobilier a toujours bénéficié d'une appétence naturelle des investisseurs particuliers, nous constatons ces dernières années un couple rendement/risques qui n'a cessé de se dégrader. La chute vertigineuse des investissements des particuliers, constatée au cours des trois dernières années et impulsée par les difficultés d'accès au crédit, risque de s'accroître encore fortement.



Au cours des 6 dernières années⁷, le TRI offert par les placements dans le logement en direct n'ont cessé de se dégrader. Jusqu'en 2022, des taux bancaires anormalement faibles ont participé à maintenir des TRI permettant d'attirer les investisseurs ; leur violente dégradation ces dernières années change le paradigme.

NB : la tendance actuelle ne s'améliore pas ; l'observatoire de l'immobilier neuf de la FPI a publié le 15 mai des ventes aux investisseurs particuliers en retrait de 41,1% au premier trimestre 2025 par rapport au T1 2024.

⁶ Une majorité des acteurs de l'investissement immobilier résidentiel utilisent le logiciel TOP Invest pour préparer des simulations financières permettant de déterminer les meilleures solutions patrimoniales immobilières pour leurs prospects et leurs clients. L'éditeur du logiciel, la société IdSoft a constitué un outil d'analyse statistiques de ces simulations, le Laboratoire de l'Investisseur. L'échantillon est représentatif car il représente plus de 485 000 simulations réalisées sur la période 2020 – 2025 par les 10 000 utilisateurs, Conseillers en Gestion de Patrimoine, Promoteurs immobiliers, conseillers de réseaux bancaires ou d'assurance.

⁷ sur la base des données statistiques issues de l'outil de place de simulation Top Invest

Concrètement : cas pratiques immobiliers ⁸

Afin de permettre la comparaison de TRI entre les dispositifs, nous avons retenu les hypothèses communes suivantes pour l'ensemble des simulations à suivre :

Investissement type, retenu pour l'ensemble des simulations comparatives

T2 de 40m² pondérés, à Rennes (Zone A) pour un montant de 200 000 € TTC
Prêt à 3,3% sur 20 ans (4.3% sur 20 ans pour les personnes morales)
Intégration de la valorisation du bien au terme du prêt (Revalorisation foncière 0,5% / an)
Montant des loyers : selon les contraintes du dispositif étudié, de 532€/mois (Pinel+ ; LLI) à 685€/mois ; 561€/mois (loyer modéré Loc1 libre) ; 462€/mois (loyer modéré Loc2 libre)
Loyers revalorisés à 1,5%/ an
Frais de gestion 13% des loyers,
Charges de copro : 5% des loyers,
Frais comptables 231€ / an (350 € pour les SCI)
Taxe foncière : 685€ (pour tenir compte de la récupération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères)
Effort Moyen Mensuel calculé sur la durée du prêt
Investisseur : Marié, 2 parts fiscales, TMI 30 %, revenus fonciers existants : 0 €
Travaux d'entretiens sur la base de 15€/m² /an ; provisionnés tous les 12 ans, non récupérables, mais déductibles.

NB : afin de garder la neutralité/différents dispositifs, certaines charges

- n'ont pas été appliquées (CFE) ;
- ont été uniformisées (DMTO callés sur le neuf à 2.5%)

Il est nécessaire de faire un état des lieux concernant les TRI des **dispositifs existants** ou ayant pris fin au 31/12/2024 ; ainsi que pour les **suggestions** qui sont aujourd'hui à l'étude.

Pour séduisantes soient certaines propositions, le chiffrage du TRI met en évidence que le couple rendement/risques n'est pas cohérent et qu'il doit être restauré à sa juste valeur.

⁸ Simulations et réflexions réalisées avec le concours du cabinet Rivière | Avocats | Associés : fondé en 1923, compte parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire

Simulations dispositifs existants

Caractéristiques principales	PINEL +	LMNP diffus (art24)	LLI via SCI à l'IR	LLI via SCI à l'IS	LOC AVANTAGE LOC 1 libre
Horizon d'épargne	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans
Avantages fiscaux	48 639 €	0 €	25 114 €	15 840 €	20 873 €
Loyers indexés	147 621 €	190 074 €	147 621 €	147 621 €	147 621 €
RECETTES TOTALES	196 260 €	190 074 €	172 735 €	163 461 €	168 494 €
Charges d'exploitation	- 54 371 €	- 64 510 €	- 62 757 €	- 63 757 €	- 45 895 €
Remboursement financement	- 305 335 €	- 315 715 €	- 297 828 €	- 297 828 €	- 297 922 €
Fiscalité	- 8 978 €	0 €	- 6 236 €	0 €	- 2 292 €
DEPENSES TOTALES	- 368 684 €	- 380 225 €	- 366 848 €	- 361 585 €	- 346 110 €
BILAN FINANCIER	- 172 424 €	- 190 151 €	- 194 113 €	- 198 124 €	- 177 616 €
Soit effort ou revenu mensuel moyen	- 718 €	- 792 €	- 809 €	- 826 €	- 740 €
PRIX DE REVENTE DU BIEN	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 €
CRD	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FISCALITE SUR PV IMMO		- 4 158 €		- 8 115 €	-
CAPITAL NET RECONSTITUE	219 350 €	215 191 €	219 350 €	211 235 €	219 950 €
TRI	+ 2.34 %	+ 1.22%	+ 1.2 %	+ 0.63 %	+ 2.05 %
GAIN	46 926 €	25 041 €	25 237 €	13 111 €	41 733 €
TOTAL AVANTAGES FISCAUX dont	48 639 €	0 €	25 114 €	15 840 €	20 873 €
Réduction impôt	43 050 €				20 873 €
Impact fiscal sur le RG	5 589 €		9 274 €		
Crédit impôt			15 840 €	15 840 €	
TOTAL FISCALITE EVITEE	262 €	17 221 €	16 667 €	16 667 €	6 337 €
Dont économie de TVA	0€	0 €	16 667 €	16 667 €	0 €

Cf page 21 ANNEXE 4 : rappels des caractéristiques fiscales des différents dispositifs simulés

Simulations des autres propositions à l'étude

Caractéristiques principales	CNR/CNH 5% Intermédiaire zone tendue	LE MEUR ou CNR/CNH 2%	FNAIM 1	ALLIANCE	UNPI/Plurience/AFIC	FPI micro 2
Horizon d'épargne	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans
Avantages fiscaux	46 278 €	11 914 €	0 €	37 049 €	17 007 €	37 044 €
Loyers indexés	149 569 €	190 074 €	190 074 €	190 074 €	189 168 €	146 916 €
RECETTES TOTALES	195 847 €	201 988 €	190 074 €	227 123 €	206 175 €	183 960 €
Charges d'exploitation	- 55 087 €	- 59 890 €	- 50 387 €	- 59 890 €	62 122 €	54 517 €
Remboursement financement	- 297 922 €	- 297 922 €	- 297 922 €	- 297 922 €	- 303 241 €	- 277 971 €
Fiscalité	- 0 €	- 3 915 €	0 €	0 €	- 3 012 €	- 12 977 €
DEPENSES TOTALES	- 353 010 €	- 361 727 €	- 348 309 €	- 357 813 €	- 368 375 €	- 345 465 €
BILAN FINANCIER	- 157 163 €	- 159 739 €	- 158 235 €	- 130 690 €	- 162 200 €	- 161 505 €
Soit effort ou revenu mensuel moyen	- 655 €	- 666 €	- 659 €	- 545 €	- 671 €	- 663 €
PRIX DE REVENTE DU BIEN	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC	219 880 € TTC
CRD	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FISCALITE SUR PV IMMO	- 26 743 €	- 10 907 €	-	- 26 743 €	- 8 443 €	- 9 630 €
CAPITAL NET RECONSTITUE	192 607 €	208 442 €	199 470 €	192 607 €	211 437 €	210 250 €
TRI	1.98 %	2.57 %	2.25 %	3.71 %	2,81%	3,14%
GAIN	35 444 €	48 703 €	41 235 €	61 917 €	49 237 €	48 745 €
AVANTAGES FISCAUX <i>dont</i>	46 278 €	11 914 €	0 €	37 049 €	13 995 €	37 044 €
Réduction impôt						
Impact fiscal sur le RG	46 278 €	11 914 €		37 049 €	13 995 €	28 918 €
Crédit impôt						8 126 €
TOTAL FISCALITE EVITEE	9 486 €	8 919 €	22 547 €	19 356 €	€	€
Dont économie de TVA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	€

Cf page 21 ANNEXE 4 : rappels des caractéristiques fiscales des différents dispositifs simulés

Notre proposition collective pour retrouver de l'intérêt pour l'immobilier

Parce que l'investisseur immobilier dans le parc résidentiel est un producteur essentiel de l'offre logement, il faut changer de paradigme pour lui redonner confiance :

Via de la rentabilité proportionnelle au risque pris

Nos propositions tiennent compte des prérequis⁹ et sont guidées par les considérations budgétaires de l'Etat ; ce qui explique un abandon partiel de ce que devrait être la rentabilité d'un investissement productif dans le logement. C'est pourquoi, malgré le travail d'accompagnement et de sélection des Conseils à l'investisseur et outre cette nouvelle incitation fiscale, cette situation ne pourra être acceptable qu'avec une amélioration significative des rapports bailleur/locataire.

▪ Propositions du dispositif du bailleur privé

Ce nouveau dispositif s'adresse à l'ensemble des nouveaux investissements immobiliers (flux) pour la fourniture d'un logement résidentiel en résidence principale du locataire, sur le marché du neuf et de l'ancien, en location nue ou meublée, France entière, sans plafonds de ressources ou de loyers (autres que l'encadrement applicable localement le cas échéant ; bonus fiscal détaillé si après lors de loyer modéré).

Pour une détention de 20 ans :

▪ Sans condition de loyer

○ **Fiscalité de la détention :**

- L'amortissement fiscal de 80% du prix de revient du bien (frais d'acquisition compris) (5%/an); le cas échéant, dans l'ancien, les travaux (notamment pour moderniser le logement ou pour transformer le local en logement ; et réalisés préalablement à sa première mise en location) sont constitutifs du prix de revient
- Les gros travaux de construction, reconstruction et agrandissement sont amortissables mais non réintégrés dans le calcul de la plus-value
- Imputation des amortissements prioritairement sur le revenu net du bien et, en cas de reliquat, sans limitation de montant sur le revenu global
- Non réintégration des déficits procurant un avantage fiscal, des 3 dernières années précédant la vente

○ **Fiscalité de la cession : modification des abattements pour durée de détention**

- Abattement pour durée de détention / IR : 8%/an au-delà de la 5^{ème} année et 4%/an la 17^{ème} année ; Soit une exonération totale en cas de détention de 17 années révolues
- Abattement pour durée de détention / PS : 2 % de la 6^{ème} à la 18^{ème} , 10.5 % de la 19 à 24^{ème}, 11 % l'année 25 ; Soit une exonération totale en cas de détention de 25 années révolues

▪ Avec un loyer modéré :

○ **Fiscalité de la détention :**

- Idem supra
- Engagement de location RP locataire : 6 ans
- **Couplage possible avec Loc avantage** (par exemple en Loc 1 libre Réduction d'impôt 15 % sur loyers)
- Crédit d'impôt équivalent au montant de la Taxe Foncière

○ **Fiscalité de la cession :** modification des abattements pour durée de détention (cf supra)

⁹ Notamment dispositif basé sur les amortissements et non remise en cause de l'art.24 de la PLdF2025 / art 84 LDF 2025

■ Simulation « dispositif du bailleur privé, sans condition de loyer »

PÉRIODES D'ÉPARGNE		Ajustement des valeurs de l'étude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES
Horizon d'épargne		20 ans
Avantages fiscaux		37 049 €
Loyers indexés		190 074 €
RECETTES TOTALES		227 123 €
Charges d'exploitation		-59 890 €
Remboursement du Financement		-297 922 €
Fiscalité		0 €
- DÉPENSES TOTALES		-357 813 €
= BILAN FINANCIER		-130 690 €
SOIT (-) ÉPARGNE OU (+) REVENU MENSUEL MOYEN		-545 €
PRIX DE REVENTE DU BIEN		219 880 €
- RESTANT DÛ À LA BANQUE		-0 €
- FISCALITÉ SUR PV IMMOBILIÈRE		-13 663 €
= CAPITAL NET CONSTITUÉ		205 687 €
TAUX DE RENDEMENT INTERNE		4,31 %
GAIN		74 997 €
DÉTAILS AVANTAGES FISCAUX		
IMPACT FISCAL SUR AUTRES REVENUS		37 049 €
TOTAL AVANTAGES FISCAUX OBTENUS		37 049 €
FISCALITÉ ÉVITÉE		19 356 €

Cf page 17 ANNEXE 2 SIMULATION DETAILLEE DU DISPOSITIF DU BAILLEUR PRIVE SANS CONDITION DE LOYER

■ Simulation « dispositif du bailleur privé, avec un loyer modéré Loc'avantage (LOC 1 libre) »

PÉRIODES D'ÉPARGNE		Ajustement des valeurs de l'étude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES
Horizon d'épargne		20 ans
Avantages fiscaux		81 436 €
Loyers indexés		155 668 €
RECETTES TOTALES		237 104 €
Charges d'exploitation		-55 417 €
Remboursement du Financement		-297 922 €
Fiscalité		0 €
- DÉPENSES TOTALES		-353 339 €
= BILAN FINANCIER		-116 235 €
SOIT (-) ÉPARGNE OU (+) REVENU MENSUEL MOYEN		-484 €
PRIX DE REVENTE DU BIEN		219 880 €
- RESTANT DÛ À LA BANQUE		-0 €
- FISCALITÉ SUR PV IMMOBILIÈRE		-13 663 €
= CAPITAL NET CONSTITUÉ		205 687 €
TAUX DE RENDEMENT INTERNE		5,37 %
GAIN		89 452 €
DÉTAILS AVANTAGES FISCAUX		
RÉDUCTION D'IMPÔTS		22 010 €
CRÉDIT D'IMPÔT		14 454 €
IMPACT FISCAL SUR AUTRES REVENUS		44 972 €
TOTAL AVANTAGES FISCAUX OBTENUS		81 436 €
FISCALITÉ ÉVITÉE		10 976 €

Cf page 19 ANNEXE 3 SIMULATION DETAILLEE DU DISPOSITIF DU BAILLEUR PRIVE / LOYER MODERE

Via des relations bailleur /locataire plus équilibrées

Car « Louer en confiance », au profit de la sécurité économique tant du bailleur que du preneur, n'a peut-être jamais été aussi nécessaire :

▪ Agir sur le droit de propriété

Continuer d'agir contre l'occupation illégale des biens immobiliers (simplifier, accélérer, rendre effective les actions pour expulsion)

Faire appliquer la loi Kasbarian (art 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO), modifié), trop peu utilisée par les préfets, voir non appliquée quand par exemple les squatteurs produisent un faux bail ; préfets qui ne répondent pas à la saisie de l'art 38 malgré leur obligation légale ; ...

Réviser la loi de 1989, qui paraît (très) déséquilibrée (« enquête sociale » seulement côté locataire)

Revoir les conditions de sortie du bail coté bailleur

▪ Agir sur les rapports locatifs

Le locataire doit payer ses loyers dans le strict respect du contrat de bail (simplifier, accélérer les procédures judiciaires pour le recouvrement des charges et des loyers impayés) ; une assurance loyers impayés prise par le locataire serait plus équitable (usager assuré ; droits/devoirs ; suivi des sinistres). Dans le cadre du nouveau dispositif, il pourrait être prévu un élément de sécurisation et de solvabilisation du bailleur bénéficiaire par le versement direct au propriétaire des allocations de logement à caractère social et familial. Les bailleurs pourraient également bénéficier de dispositions financées par les fonds du 1 % logement, à savoir la prise en charge du dépôt de garantie, ou l'octroi d'une garantie du loyer et des charges locatives d'un montant maximal de neuf mois ou de trois ans en contrepartie d'une réservation locative. Pourraient en bénéficier les bailleurs qui louent un logement à des salariés des entreprises assujetties au versement du 1 % logement, à des jeunes de moins de trente ans en recherche d'un premier emploi ou enfin à des salariés en situation de mobilité professionnelle.

Il pourrait être avantageusement prévu que l'effacement de la dette - du locataire non-payeur - par la commission de surendettement puisse être compensée par une prise en charge de l'Etat auprès du bailleur

Également, devrait être prise en compte l'incidence économique de la (non)révision des charges récupérables (cf le travail de l'Institut de la performance et de l'innovation dans l'immobilier (IP2I)).

Pour rappel, propositions du « rapport Nogal » concernant Équilibre locataire / bailleur

- Mettre en place un observatoire des délais de traitement des procédures d'expulsion : facteurs d'allongement et mesures pour raccourcir ?
- Rendre obligatoire le versement des dépôts de garantie auprès d'un organisme agréé
- Confier à une personnalité indépendante le soin d'élaborer un projet de grille de vétusté
- Sécurisation complète et systématique contre les impayés, en modifiant la loi Hoguet pour imposer de nouveaux éléments dans tout mandat de gestion locative¹⁰

¹⁰ l'administrateur de biens garantit au propriétaire le paiement des loyers et charges à la bonne date quels que soient les retards du locataire et prend en charge la remise en état du bien suite à dégradations au-delà du montant du dépôt de garantie et tous les frais éventuels de procédure ; l'administrateur de biens se couvre de cet engagement en souscrivant une assurance en excédent de pertes (stop loss) ; toute clause générale imposée à l'administrateur de biens pour exclure certains locataires de la garantie au regard du niveau ou de la composition de leur revenu est interdite dans ces contrats d'assurance

▪ *Agir sur la stabilité fiscale*

- Lors d'une fiscalité conditionnée à des **critères** de mise en location, ceux-ci devraient être seulement **considérés à la date de signature du bail ou de prise d'effet de celui-ci si elle est différente** (à l'instar du niveau de ressources du locataire, il ne devrait pas être à la charge du bailleur de s'assurer en cours de bail que le locataire maintient le bien loué en résidence principale)
- La date de l'acte notarié définit la fiscalité applicable et ne devrait pas être modifiable puisque l'engagement est pris via cette considération et pour un temps long de détention ; ou une mesure d'exception devrait être prise pour les investissements « en cours »
- Fin du **locataire passager clandestin** ? La taxe d'habitation sur la résidence principale, dont la dernière application à taux plein avait rapporté plus de 17 milliards d'euros aux collectivités territoriales, a fini d'être supprimée en 2023. De fait, les locataires ne financent plus les services publics de proximité, ce qui crée un fossé entre les citoyens d'une même ville : il y a des communes où il y a 80 % de propriétaires et d'autres où il y a 20 ou 30 % de contributeurs ; cela veut dire qu'il y a 60 à 70 % de gens qui n'ont plus de lien fiscal avec la collectivité, et pourtant ils bénéficient des services publics quand ils sont gratuits. Dans l'objectif de responsabiliser chacun sur l'importance du coût et pour le financement de ces services publics de la commune, il serait souhaitable d'envisager « **une contribution citoyenne** » afin de « **renouer le lien** » entre les collectivités et les citoyens qui y résident.

Annexe 1 : le SRI en Immobilier logement, en détention directe avec effet de levier¹¹

Le règlement européen PRIIPs attribue à chaque produit (concerné par cette réglementation) un SRI (Summary Risk Indicator) unique de 1 à 7. Cette méthodologie de calcul du SRI, entrée en vigueur au 01/01/2023, introduit désormais la dimension du risque de crédit.

Ainsi, le SRI est une matrice intégrant le risque marché (MR) sur une dimension et le risque crédit (CR) sur une autre :

		Risque marché						
		MR1	MR2	MR3	MR4	MR5	MR6	MR7
Risque crédit	CR1	1	2	3	4	5	6	7
	CR2	1	2	3	4	5	6	7
	CR3	3	3	3	4	5	6	7
	CR4	5	5	5	5	5	6	7
	CR5	5	5	5	5	5	6	7
	CR6	6	6	6	6	6	6	7

Par exemple, si le risque crédit est de 4 et le risque marché de 4, le SRI sera de 5/7.

Voici un exemple détaillé de calcul du SRI - selon la réglementation PRIIPs - pour un investissement immobilier résidentiel en détention directe avec effet de levier (crédit immobilier).

Caractéristiques de l'investissement :

- Bien : appartement résidentiel à Paris.
- Prix d'achat : 200 000 €
- Apport personnel : 40 000 € (20%)
- Emprunt bancaire : 160 000 € sur 20 ans à 3.3% taux fixe
- Loyer net annuel estimé : 8 220 €
- Durée de détention projetée : 8 ans (pour correspondre à l'horizon PRIIPs)

Méthodologie PRIIPs — Étapes

1. Volatilité intrinsèque de l'actif

L'immobilier résidentiel, en France, présente une volatilité historique des prix entre 2 % et 5 % par an (selon zone et période). => Cela correspond à un MR bas, entre 2 et 3, pour un achat sans levier.

2. Effet de levier (crédit à 80 %)

Un crédit immobilier augmente fortement la volatilité du rendement sur fonds propres :

- LTV (loan-to-value) de 80 % signifie que l'investisseur supporte seul la variation de prix sur seulement 20 % du capital investi.
- Une baisse de 10 % du prix du bien entraîne une perte de 50 % sur l'apport initial.
- Une hausse de 10 % entraîne un gain de 50 %.

Ce levier amplifie considérablement le MR (selon la méthode PRIIPs).

¹¹ Généré par IA

3. Méthodologie PRIIPS

Le règlement impose de :

- Simuler 10 000 scénarios de performance via une distribution lognormale.
- Calculer la VaR conditionnelle (Cornish-Fisher VaR) sur 8 ans.
- Classer le produit sur une échelle de 1 à 7, en fonction de la volatilité annualisée simulée.

4. Scénarios de performance simulés

	Évolution du prix du bien	Valeur nette investisseur à 8 ans (€)	Rendement annualisé	Remarque
Favorable	+20%	+13.435 €	+3.69%	Permet un gain modéré
Modéré	0%	-26.565 €	- 12.75%	L'effet de levier rend l'opération déficitaire malgré tout
Défavorable	-20%	-66.565 €	- 12.22 +36.36j%	Perte très importante, rendement fortement négatif

4. Calcul du Market Risk (MR)

- La perte dans les 5% pires cas dépasse 10% du capital (ici, peut devenir négative).
- Cela correspond à un MR = 5 ou 6.

5. Calcul du Credit Risk (CR)

- Pas d'émetteur financier ou produit structuré ici → CR = 1 (aucun risque d'émetteur).

6. SRI final = Max(MR, CR)

- Donc SRI = 5 ou 6

Conclusion

Pour un investissement en immobilier résidentiel en direct avec effet de levier (crédit à 80% de la valeur du bien), le Summary Risk Indicator (SRI) typique est de 5/7 à 6/7, en raison de l'amplification du risque de marché par l'endettement, même si le bien immobilier sous-jacent est peu volatil.

Annexe 2 : simulation détaillée du dispositif du bailleur privé sans condition de loyer

ANNÉES 1 À 10		Etude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES									
		Année									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Présentation comptable détaillée											
C1 + Loyers annuels		8 220 €	8 343 €	8 468 €	8 595 €	8 724 €	8 855 €	8 988 €	9 123 €	9 260 €	9 399 €
C2 - Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-1 880 €	-1 971 €	-2 001 €	-2 389 €	-2 425 €	-2 561 €	-2 608 €	-2 608 €	-2 647 €	-2 686 €
C3 - Charges financières (IE + ADI + gar.br + int. Interc.)		-10 193 €	-7 150 €	-6 891 €	-6 522 €	-6 345 €	-6 059 €	-5 763 €	-5 457 €	-5 140 €	-4 814 €
C4 - Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5 Résultats avant amortissements		-8 853 €	-7 78 €	-423 €	-46 €	-66 €	265 €	656 €	1 059 €	1 473 €	1 899 €
C7 - Amortissements		-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €
C8 - Résultats imposables de l'année		-12 103 €	-9 028 €	-8 673 €	-8 666 €	-8 296 €	-7 985 €	-7 594 €	-7 191 €	-6 777 €	-6 351 €
C9 - BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10 - Déficits cumulés reportables		-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €
C11 Plus-value taxable		0 €	0 €	0 €	1 015 €	10 280 €	19 550 €	28 826 €	38 106 €	47 391 €	56 682 €
Fiscalité											
F1 Résultats imposables		-12 103 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €
F2 Impôt avant opération		10 608 €	10 332 €	10 164 €	9 507 €	8 892 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €
F3 TMI après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4 Déficit imputable sur revenus globaux		10 130 €	9 028 €	8 673 €	8 666 €	8 296 €	7 985 €	7 594 €	7 191 €	6 777 €	6 351 €
F5 Economie d'impôt		3 039 €	2 708 €	2 602 €	2 600 €	2 489 €	2 395 €	2 278 €	2 157 €	2 033 €	1 905 €
F6 Fiscalité évitée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	125 €	310 €	500 €	695 €	896 €
F7 Impôt après opération		7 569 €	7 623 €	7 562 €	6 907 €	6 404 €	6 255 €	6 373 €	6 494 €	6 618 €	6 746 €
F8 Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F9 dont Prélèvements sociaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F10 Réductions d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie détaillée											
T1 + Loyers annuels HT		8 220 €	8 343 €	8 468 €	8 595 €	8 724 €	8 855 €	8 988 €	9 123 €	9 260 €	9 399 €
T2 + Réduction d'impôt constatée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T3 + Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T4 + Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5 + Impact fiscal sur revenus préexistants		0 €	3 039 €	2 708 €	2 602 €	2 600 €	2 489 €	2 395 €	2 278 €	2 157 €	2 033 €
T6 - Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T7 - Charges exceptionnelles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8 - Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-691 €	-477 €	-423 €	-430 €	-436 €	-513 €	-520 €	-528 €	-536 €	-544 €
T9 - Assurance propriétaire NO		-120 €	-122 €	-124 €	-125 €	-127 €	-129 €	-131 €	-133 €	-135 €	-137 €
T10 - Frais de gestion locative + CLI		-1 069 €	-1 085 €	-1 101 €	-1 117 €	-1 134 €	-1 151 €	-1 168 €	-1 186 €	-1 204 €	-1 222 €
T11 - Taxe foncière + CFE		0 €	-348 €	-353 €	-716 €	-727 €	-738 €	-749 €	-760 €	-772 €	-783 €
T12 - Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T13 - Rbt Emprunt + ADI + gar.br + Intérêts intercalaires		-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €
T14 - Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T15 - dont Prélèvements sociaux sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T16 = Epargne ou Revenu Annuel nets		-8 556 €	-5 485 €	-5 720 €	-6 088 €	-5 997 €	-6 083 €	-6 082 €	-6 103 €	-6 125 €	-6 150 €
T17 Soit une épargne mensuelle de		-713 €	-457 €	-477 €	-507 €	-500 €	-507 €	-507 €	-509 €	-510 €	-513 €
T18 Soit un revenu mensuel de		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase de capitalisation si revente											
R1 Epargne Totale Investie (apports + épargne mensuelle)		-8 556 €	-14 041 €	-19 752 €	-25 850 €	-31 846 €	-37 930 €	-44 012 €	-50 116 €	-56 240 €	-62 390 €
R2 Prix de revente du bien		200 000 €	201 000 €	202 005 €	203 015 €	204 030 €	205 050 €	206 076 €	207 106 €	208 141 €	209 182 €
R3 Capital restant dû de l'emprunt		-201 227 €	-195 481 €	-185 476 €	-177 202 €	-168 651 €	-159 814 €	-150 681 €	-141 241 €	-131 486 €	-121 403 €
R4 IRA en cas de remboursement emprunt		-33 04 €	-3 176 €	-3 043 €	-2 906 €	-2 765 €	-2 617 €	-2 467 €	-2 311 €	-2 149 €	-1 982 €
R5 Forfait diagnostic		-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €
R6 Etat daté		-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €
R7 Reprise Fiscale (si revente prématurée)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R8 Prix d'équilibre		213 617 €	211 229 €	208 811 €	206 488 €	203 793 €	200 892 €	197 689 €	194 196 €	190 404 €	186 305 €
R9 Fiscalité sur la plus value immobilière		0 €	0 €	0 €	-367 €	-3 721 €	-6 713 €	-9 360 €	-11 663 €	-13 622 €	-16 204 €
R10 dont sur-taxe		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	968 €
R11 Capital net constitué		-5 062 €	3 813 €	12 956 €	22 009 €	28 363 €	35 375 €	43 038 €	51 361 €	60 355 €	69 063 €
R12 Taux de rendement interne		-29,84%	-9,88%	-25,36%	-7,8%	-4,55%	-2,29%	-0,63%	0,61%	1,55%	2%
R13 Gain net		-13 617 €	-10 229 €	-6 806 €	-3 841 €	-3 484 €	-2 555 €	-9 74 €	1 246 €	4 115 €	6 673 €

ANNÉES 11 À 20		Etude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES									
		Année									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Présentation comptable détaillée											
C1 + Loyers annuels		9 540 €	9 683 €	9 828 €	9 975 €	10 125 €	10 277 €	10 431 €	10 587 €	10 746 €	10 907 €
C2 - Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-2 227 €	-9 768 €	-2 809 €	-2 851 €	-2 894 €	-2 937 €	-2 982 €	-3 026 €	-3 072 €	-3 118 €
C3 - Charges financières (IE + ADI + gar.br + int. Interc.)		-4 476 €	-4 127 €	-3 766 €	-3 393 €	-3 008 €	-2 609 €	-2 198 €	-1 772 €	-1 332 €	-878 €
C4 - Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5 Résultats avant amortissements		2 337 €	-4 211 €	3 253 €	3 731 €	4 223 €	4 730 €	5 252 €	5 789 €	6 342 €	6 911 €
C7 - Amortissements		-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €	-8 250 €
C8 - Résultats imposables de l'année		-5 913 €	-12 461 €	-4 997 €	-4 519 €	-4 027 €	-3 520 €	-2 998 €	-2 461 €	-1 908 €	-1 339 €
C9 - BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10 - Déficits cumulés reportables		-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €
C11 Plus-value taxable		65 978 €	75 279 €	84 586 €	93 897 €	103 214 €	112 537 €	121 864 €	131 197 €	140 536 €	149 880 €
Fiscalité											
F1 Résultats imposables		-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €	-19 73 €
F2 Impôt avant opération		8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €
F3 TMI après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4 Déficit imputable sur revenus globaux		5 913 €	12 461 €	4 997 €	4 519 €	4 027 €	3 520 €	2 998 €	2 461 €	1 908 €	1 339 €
F5 Economie d'impôt		1 774 €	3 738 €	1 499 €	1 356 €	1 208 €	1 056 €	899 €	738 €	572 €	402 €
F6 Fiscalité évitée		1 103 €	0 €	1 535 €	1 761 €	1 993 €	2 233 €	2 479 €	2 732 €	2 993 €	3 262 €
F7 Impôt après opération		6 877 €	4 913 €	7 152 €	7 295 €	7 443 €	7 596 €	7 752 €	7 913 €	8 079 €	8 249 €
F8 Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F9 dont Prélèvements sociaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F10 Réductions d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie détaillée											
T1 + Loyers annuels HT		9 540 €	9 683 €	9 828 €	9 975 €	10 125 €	10 277 €	10 431 €	10 587 €	10 746 €	10 907 €
T2 + Réduction d'impôt constatée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T3 + Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T4 + Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5 + Impact fiscal sur revenus préexistants		1 905 €	1 774 €	3 738 €	1 499 €	1 356 €	1 208 €	1 056 €	899 €	738 €	572 €
T6 - Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T7 - Charges exceptionnelles		0 €	-7 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8 - Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-552 €	-561 €	-569 €	-578 €	-586 €	-595 €	-604 €	-613 €	-622 €	-632 €
T9 - Assurance propriétaire NO		-139 €	-141 €	-143 €	-146 €	-148 €	-150 €	-152 €	-155 €	-157 €	-159 €
T10 - Frais de gestion locative + CLI		-1 240 €	-1 259 €	-1 278 €	-1 297 €	-1 316 €	-1 336 €	-1 356 €	-1 376 €	-1 397 €	-1 418 €
T11 - Taxe foncière + CFE		-795 €	-807 €	-819 €	-831 €	-844 €	-856 €	-869 €	-882 €	-896 €	-909 €
T12 - Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T13 - Rbt Emprunt + ADI + gar.br + Intérêts intercalaires		-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €	-14 896 €
T14 - Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T15 - dont Prélèvements sociaux sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T16 = Epargne ou Revenu Annuel nets		-6 178 €	-3 207 €	-4 139 €	-6 273 €	-6 309 €	-6 349 €	-6 391 €	-6 436 €	-6 483 €	-6 534 €
T17 Soit une épargne mensuelle de		-515 €	-110 €	-345 €	-523 €	-529 €	-529 €	-533 €	-536 €	-540 €	-545 €
T18 Soit un revenu mensuel de		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase de capitalisation si revente											
R1 Epargne Totale Investie (apports + épargne mensuelle)		-68 568 €	-								

	Année	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Présentation comptable détaillée											
C1 + Loyers annuels		11 071 €	11 237 €	11 406 €	11 577 €	11 750 €	11 927 €	12 106 €	12 287 €	12 471 €	12 659 €
C2 - Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-3 164 €	-3 212 €	-3 260 €	-3 309 €	-3 359 €	-3 409 €	-3 460 €	-3 512 €	-3 565 €	-3 618 €
C3 - Charges financières (IE + ADI + gar.bcr + int. interc.)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C4 - Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5 Résultats avant amortissements		7 907 €	8 025 €	8 146 €	8 268 €	8 391 €	8 518 €	8 646 €	8 775 €	8 906 €	9 041 €
C7 - Amortissements		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C8 - Résultats imposables de l'année		7 907 €	8 025 €	8 146 €	8 268 €	8 391 €	8 518 €	8 646 €	8 775 €	8 906 €	9 041 €
C9 - BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10 - Déficits cumulés reportables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C11 Plus-value taxable		158 886 €	168 016 €	177 272 €	186 656 €	196 169 €	205 814 €	215 592 €	225 506 €	235 556 €	245 747 €
Fiscalité											
F1 Résultats imposables		5 933 €	6 025 €	6 146 €	6 268 €	6 391 €	6 518 €	6 646 €	6 775 €	6 906 €	7 041 €
F2 Impôt avant opération		8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €
F3 TMI après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4 Déficit imputable sur revenus globaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F5 Economie d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F6 Fiscalité évitée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F7 Impôt après opération		12 383 €	12 439 €	12 496 €	12 553 €	12 612 €	12 671 €	12 732 €	12 795 €	12 855 €	12 918 €
F8 Fiscalité engendrée sur résultats imposables		-2 800 €	-3 788 €	-3 845 €	-3 902 €	-3 961 €	-4 020 €	-4 081 €	-4 142 €	-4 204 €	-4 267 €
F9 dont Prélèvements sociaux		-1 021 €	-1 380 €	-1 401 €	-1 422 €	-1 443 €	-1 465 €	-1 487 €	-1 509 €	-1 532 €	-1 555 €
F10 Réductions d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie détaillée											
T1 + Loyers annuels HT		11 071 €	11 237 €	11 406 €	11 577 €	11 750 €	11 927 €	12 106 €	12 287 €	12 471 €	12 659 €
T2 + Réduction d'impôt constatée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T3 + Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T4 + Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5 + Impact fiscal sur revenus préexistants		402 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T6 - Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T7 - Charges exceptionnelles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8 - Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-64 €	-65 €	-66 €	-67 €	-68 €	-69 €	-70 €	-71 €	-72 €	-73 €
T9 - Assurance propriétaire NO		-162 €	-164 €	-167 €	-169 €	-172 €	-174 €	-177 €	-179 €	-182 €	-185 €
T10 - Frais de gestion locative + GLI		-1 439 €	-1 461 €	-1 483 €	-1 505 €	-1 528 €	-1 550 €	-1 574 €	-1 597 €	-1 621 €	-1 646 €
T11 - Taxe foncière + CFE		-923 €	-936 €	-950 €	-965 €	-979 €	-994 €	-1 009 €	-1 024 €	-1 039 €	-1 055 €
T12 - Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T13 - Rbt. Emprunt + ADI + gar.bcr + Intérêts intercalaires		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T14 - Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	-2 800 €	-3 788 €	-3 845 €	-3 902 €	-3 961 €	-4 020 €	-4 081 €	-4 142 €	-4 204 €
T15 - dont Prélèvements sociaux sur résultats imposables		0 €	-1 021 €	-1 380 €	-1 401 €	-1 422 €	-1 443 €	-1 465 €	-1 487 €	-1 509 €	-1 532 €
T16 = Épargne ou Revenu Annuel nets		8 308 €	5 225 €	4 358 €	4 423 €	4 489 €	4 557 €	4 625 €	4 694 €	4 764 €	4 837 €
T17 Soit un épargne mensuelle de		692 €	435 €	363 €	369 €	374 €	380 €	385 €	391 €	397 €	403 €
T18 Soit un revenu mensuel de		692 €	435 €	363 €	369 €	374 €	380 €	385 €	391 €	397 €	403 €
Phase de capitalisation si revente											
R1 Épargne Totale Investie (apports + épargne mensuelle)		-122 381 €	-117 157 €	-112 799 €	-108 376 €	-103 887 €	-99 330 €	-94 704 €	-90 010 €	-85 246 €	-80 409 €
R2 Prix de revente du bien		220 979 €	222 084 €	223 194 €	224 310 €	225 432 €	226 559 €	227 692 €	228 830 €	229 975 €	231 124 €
R3 Capital restant dû de l'emprunt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R4 IRÀ en cas de remboursement emprunt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R5 Forfait diagnostic		-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €
R6 Etat daté		-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €
R7 Reprise Fiscale (si revente prématurée)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R8 Prix d'équilibre		122 911 €	117 687 €	113 329 €	108 906 €	104 417 €	99 860 €	95 234 €	90 540 €	85 776 €	80 939 €
R9 Fiscalité sur la plus value immobilière		-11 615 €	-9 248 €	-6 556 €	-3 532 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R10 dont sur-taxe		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R11 Capital net constitué		208 835 €	212 306 €	216 109 €	220 249 €	224 902 €	226 029 €	227 162 €	228 300 €	229 445 €	230 594 €
R12 Taux de rendement interne		4,8 %	5,06 %	5,27 %	5,47 %	5,69 %	5,79 %	5,9 %	6,02 %	6,15 %	6,29 %
R13 Gain net		86 453 €	95 150 €	103 310 €	111 873 €	121 015 €	126 700 €	132 458 €	138 290 €	144 199 €	150 186 €

Annexe 3 : simulation détaillée du dispositif du bailleur privé/ loyer modéré

ANNÉES I À 10		Etude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES										
		Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Présentation comptable détaillée												
C1	+ Loyers annuels		6732 €	6833 €	6935 €	7039 €	7145 €	7252 €	7361 €	7471 €	7584 €	7697 €
C2	- Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-1686 €	-1775 €	-1802 €	-2187 €	-2219 €	-2328 €	-2358 €	-2393 €	-2429 €	-2465 €
C3	- Charges financières (IE + ADI + garbr + int. Inter.)		-10193 €	-7150 €	-6891 €	-6622 €	-6345 €	-6059 €	-5763 €	-5457 €	-5140 €	-4816 €
C4	- Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5	Résultats avant amortissements		-5147 €	-2092 €	-1757 €	-1770 €	-1420 €	-1130 €	-759 €	-379 €	15 €	418 €
C7	- Amortissements		-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €
C8	- Résultats imposables de l'année		-13397 €	-10342 €	-10077 €	-10200 €	-9670 €	-9309 €	-9009 €	-8629 €	-8235 €	-7832 €
C9	- BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10	- Déficit cumulés reportables		-3461 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €
C11	Plus-value taxable		0 €	0 €	0 €	105 €	10280 €	19550 €	28226 €	38106 €	47391 €	56682 €
Fiscalité												
F1	Résultats imposables		-13397 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €
F2	Impôt avant opération		10608 €	10332 €	10164 €	9507 €	8892 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €
F3	TM1 après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4	Déficit imputable sur revenus globaux		9186 €	10025 €	10007 €	10020 €	9670 €	9380 €	9009 €	8629 €	8235 €	7832 €
F5	Economie d'impôt		2981 €	3007 €	3002 €	3006 €	2901 €	2814 €	2703 €	2589 €	2471 €	2350 €
F6	Fiscalité évitée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F7	Impôt après opération		687 €	5925 €	5789 €	4729 €	4193 €	4011 €	4095 €	4181 €	4271 €	4364 €
F8	Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F9	dont Prélèvements sociaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F10	Réductions d'impôt		1010 €	1025 €	1040 €	1056 €	1072 €	1088 €	1104 €	1121 €	1138 €	1155 €
F11	Credit d'impôt		0 €	348 €	353 €	716 €	727 €	738 €	749 €	760 €	772 €	783 €
Trésorerie détaillée												
T1	+ Loyers annuels HT		6732 €	6833 €	6935 €	7039 €	7145 €	7252 €	7361 €	7471 €	7584 €	7697 €
T2	+ Réduction d'impôt constatée		0 €	1010 €	1025 €	1040 €	1056 €	1072 €	1088 €	1104 €	1121 €	1138 €
T3	+ Crédit d'impôt constaté		0 €	348 €	353 €	716 €	727 €	738 €	749 €	760 €	772 €	783 €
T4	+ Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5	+ Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T6	+ Impact fiscal sur revenus préexistants		0 €	2981 €	3007 €	3002 €	3006 €	2901 €	2814 €	2703 €	2589 €	2471 €
T7	- Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8	- Charges exceptionnelles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T9	- Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-691 €	-417 €	-423 €	-430 €	-436 €	-513 €	-520 €	-528 €	-536 €	-544 €
T10	- Assurance propriétaire NO		-122 €	-122 €	-124 €	-125 €	-127 €	-129 €	-131 €	-133 €	-135 €	-137 €
T11	- Frais de gestion locative + CLI		-875 €	-888 €	-902 €	-915 €	-929 €	-943 €	-957 €	-971 €	-986 €	-1001 €
T12	- Taxe foncière + CFE		0 €	-348 €	-353 €	-716 €	-727 €	-738 €	-749 €	-760 €	-772 €	-783 €
T13	- Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T14	- Rbt Emprunt + ADI + garbr + Intérêts intercalaires		-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €
T15	- Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T16	- dont Prélèvements sociaux sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T17	= Epargne ou Revenu Annuel nets		-9850 €	-5500 €	-5377 €	-5285 €	-5182 €	-5242 €	-5251 €	-5251 €	-5251 €	-5275 €
T18	Soit une épargne mensuelle de		-821 €	-458 €	-448 €	-440 €	-432 €	-438 €	-437 €	-438 €	-438 €	-439 €
T19	Soit un revenu mensuel de		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase de capitalisation si revente												
R1	Epargne Totale Investie (apports + epargne mensuelle)		-9850 €	-15350 €	-20727 €	-26012 €	-31194 €	-36450 €	-41692 €	-46943 €	-52203 €	-57476 €
R2	Prix de revente du bien		200000 €	201000 €	202005 €	203015 €	204030 €	205050 €	206076 €	207106 €	208141 €	209182 €
R3	Capital restant dû de l'emprunt		-201227 €	-193481 €	-185476 €	-177202 €	-168651 €	-159814 €	-151281 €	-142424 €	-131486 €	-121403 €
R4	IRA en cas de remboursement emprunt		-3304 €	-3776 €	-3043 €	-2906 €	-2765 €	-2618 €	-2467 €	-2311 €	-2149 €	-1982 €
R5	Forfait diagnostic		-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €
R6	Etat daté		-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €
R7	Reprise Fiscale (si revente prématurée)		1010 €	2035 €	3075 €	4131 €	5203 €	6290 €	7395 €	8515 €	9653 €	10810 €
R8	Prix d'équilibre		215922 €	214572 €	212852 €	210782 €	208343 €	205703 €	202765 €	199540 €	196021 €	181391 €
R9	Fiscalité sur la plus value immobilière		0 €	0 €	0 €	-367 €	-3721 €	-6713 €	-11663 €	-13622 €	-16264 €	-20000 €
R10	dont sur-taxe		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	968 €
R11	Capital net constitué		-6072 €	1778 €	9881 €	17878 €	23160 €	29085 €	35643 €	42845 €	50702 €	69063 €
R12	Taux de rendement interne		-298,4%	-125,46%	-43,88%	-17,9%	-11,68%	-7,44%	-4,45%	-2,77%	-1,64%	3,6%
R13	Gain net		-35222 €	-13572 €	-10847 €	-8134 €	-8034 €	-7366 €	-6049 €	-4098 €	-1502 €	11587 €

ANNÉES 11 À 20		Etude de M. Jacques et Mme Catherine DUPONT T2 à RENNES										
		Année	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Présentation comptable détaillée												
C1	+ Loyers annuels		7813 €	7930 €	8049 €	8170 €	8292 €	8417 €	8543 €	8671 €	8801 €	8933 €
C2	- Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-2502 €	-9540 €	-2578 €	-2817 €	-2658 €	-2696 €	-2736 €	-2777 €	-2819 €	-2861 €
C3	- Charges financières (IE + ADI + garbr + int. Inter.)		-4476 €	-4127 €	-3766 €	-3393 €	-3008 €	-2609 €	-2198 €	-1772 €	-1332 €	-878 €
C4	- Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5	Résultats avant amortissements		835 €	-5736 €	1705 €	2161 €	2629 €	3112 €	3609 €	4122 €	4650 €	5194 €
C7	- Amortissements		-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €	-8250 €
C8	- Résultats imposables de l'année		-7415 €	-13986 €	-6545 €	-6089 €	-5621 €	-5138 €	-4641 €	-4128 €	-3600 €	-3056 €
C9	- BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10	- Déficit cumulés reportables		-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €
C11	Plus-value taxable		65978 €	75279 €	84586 €	93897 €	103214 €	112537 €	121864 €	131197 €	140536 €	149880 €
Fiscalité												
F1	Résultats imposables		-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €	-3779 €
F2	Impôt avant opération		8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €	8651 €
F3	TM1 après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4	Déficit imputable sur revenus globaux		7415 €	13986 €	6545 €	6089 €	5621 €	5138 €	4641 €	4128 €	3600 €	3056 €
F5	Economie d'impôt		2225 €	4196 €	1963 €	1827 €	1686 €	1541 €	1392 €	1238 €	1080 €	917 €
F6	Fiscalité évitée		394 €	0 €	805 €	1020 €	1241 €	1469 €	1704 €	1945 €	2195 €	2452 €
F7	Impôt après opération		4460 €	2459 €	4661 €	4767 €	4877 €	4991 €	5108 €	5230 €	5355 €	5485 €
F8	Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F9	dont Prélèvements sociaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F10	Réductions d'impôt		1172 €	1190 €	1207 €	1226 €	1244 €	1263 €	1281 €	1301 €	1320 €	1340 €
F11	Credit d'impôt		705 €	807 €	819 €	831 €	844 €	856 €	869 €	882 €	896 €	909 €
Trésorerie détaillée												
T1	+ Loyers annuels HT		7813 €	7930 €	8049 €	8170 €	8292 €	8417 €	8543 €	8671 €	8801 €	8933 €
T2	+ Réduction d'impôt constatée		1155 €	1172 €	1190 €	1207 €	1226 €	1244 €	1263 €	1281 €	1301 €	1320 €
T3	+ Crédit d'impôt constaté		795 €	807 €	819 €	831 €	844 €	856 €	869 €	882 €	896 €	909 €
T4	+ Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5	+ Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T6	+ Impact fiscal sur revenus préexistants		2350 €	2225 €	4196 €	1963 €	1827 €	1686 €	1541 €	1392 €	1238 €	1080 €
T7	- Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8	- Charges exceptionnelles		0 €	-7000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T9	- Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-552 €	-417 €	-569 €	-578 €	-586 €	-595 €	-604 €	-613 €	-622 €	-632 €
T10	- Assurance propriétaire NO		-139 €	-141 €	-143 €	-146 €	-148 €	-150 €	-152 €	-155 €	-157 €	-159 €
T11	- Frais de gestion locative + CLI		-1016 €	-1031 €	-1046 €	-1062 €	-1078 €	-1094 €	-1111 €	-1127 €	-1144 €	-1161 €
T12	- Taxe foncière + CFE		0 €	-807 €	-819 €	-831 €	-844 €	-856 €	-869 €	-882 €	-896 €	-909 €
T13	- Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T14	- Rbt Emprunt + ADI + garbr + Intérêts intercalaires		-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €	-14896 €
T15	- Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables											

	Année	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Présentation comptable détaillée											
C1 + Loyers annuels		9 067 €	9 203 €	9 341 €	9 481 €	9 623 €	9 768 €	9 914 €	10 063 €	10 214 €	10 367 €
C2 - Charges déductibles (frais compta + TF + CFE + Charges NR + notaires)		-2904 €	-2947 €	-2992 €	-3 037 €	-3 082 €	-3 128 €	-3 175 €	-3 223 €	-3 271 €	-3 320 €
C3 - Charges financières (E + ADI + gar.bcr + int. interc.)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C4 - Travaux déductibles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C5 Résultats avant amortissements		6 163 €	6 256 €	6 349 €	6 444 €	6 541 €	6 640 €	6 739 €	6 840 €	6 943 €	7 047 €
C7 - Amortissements		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C8 - Résultats imposables de l'année		6 163 €	6 256 €	6 349 €	6 444 €	6 541 €	6 640 €	6 739 €	6 840 €	6 943 €	7 047 €
C9 - BIC préexistants		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C10 - Déficit cumulé reportables		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C11 Plus-value taxable		157142 €	164 503 €	171 962 €	179 523 €	187 185 €	194 952 €	202 823 €	210 802 €	218 889 €	227 085 €
Fiscalité											
F1 Résultats imposables		2385 €	6 256 €	6 349 €	6 444 €	6 541 €	6 640 €	6 739 €	6 840 €	6 943 €	7 047 €
F2 Impôt avant opération		8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €	8 651 €
F3 TMI après opération		30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
F4 Déficit imputable sur revenus globaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F5 Economie d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F6 Fiscalité évitée		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
F7 Impôt après opération		10 200 €	10 223 €	10 247 €	10 271 €	10 295 €	10 320 €	10 345 €	10 370 €	10 395 €	10 422 €
F8 Fiscalité engendrée sur résultats imposables		-1126 €	-2 953 €	-2 997 €	-3 042 €	-3 087 €	-3 134 €	-3 181 €	-3 229 €	-3 277 €	-3 326 €
F9 dont Prélèvements sociaux		-410 €	-1 076 €	-1 092 €	-1 108 €	-1 125 €	-1 142 €	-1 159 €	-1 176 €	-1 194 €	-1 212 €
F10 Réductions d'impôt		1360 €	1380 €	1401 €	1422 €	1443 €	1465 €	1487 €	1509 €	1532 €	1555 €
F11 Crédit d'impôt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie détaillée											
T1 + Loyers annuels HT		9 067 €	9 203 €	9 341 €	9 481 €	9 623 €	9 768 €	9 914 €	10 063 €	10 214 €	10 367 €
T2 + Réduction d'impôt constatée		1340 €	1360 €	1380 €	1401 €	1422 €	1443 €	1465 €	1487 €	1509 €	1532 €
T3 + Crédit d'impôt constaté		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T4 + Remboursement TVA		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T5 + Avantage commercial		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T6 + Impact fiscal sur revenus préexistants		917 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T7 - Forfait Meubles TTC		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T8 - Charges exceptionnelles		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T9 - Charges de copropriété + fonds de roulement (ALUR)		-64 €	-63 €	-660 €	-670 €	-680 €	-691 €	-701 €	-711 €	-722 €	-733 €
T10 - Assurance propriétaire NO		-162 €	-164 €	-167 €	-169 €	-172 €	-174 €	-177 €	-179 €	-182 €	-185 €
T11 - Frais de gestion locative + CLI		-1179 €	-1196 €	-1214 €	-1233 €	-1251 €	-1270 €	-1289 €	-1308 €	-1328 €	-1348 €
T12 - Taxe foncière + CFE		-923 €	-936 €	-950 €	-965 €	-979 €	-994 €	-1 009 €	-1 024 €	-1 039 €	-1 055 €
T13 - Frais de mission comptable		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T14 - Rbt Emprunt + ADI + gar.bcr + Intérêts intercalaires		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T15 - Total Fiscalité engendrée sur résultats imposables		0 €	-1126 €	-2 953 €	-2 997 €	-3 042 €	-3 087 €	-3 134 €	-3 181 €	-3 229 €	-3 277 €
T16 - dont Prélèvements sociaux sur résultats imposables		0 €	-410 €	-1 076 €	-1 092 €	-1 108 €	-1 125 €	-1 142 €	-1 159 €	-1 176 €	-1 194 €
T17 = Epargne ou Revenu Annuel nets		8 420 €	6 490 €	4 777 €	4 849 €	4 921 €	4 995 €	5 070 €	5 147 €	5 224 €	5 302 €
T18 Soit une épargne mensuelle de		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
T19 Soit un revenu mensuel de		702 €	541 €	398 €	404 €	410 €	416 €	422 €	429 €	435 €	442 €
Phase de capitalisation à revente											
R1 Epargne Totale investie (apports + épargne mensuelle)		-107 815 €	-101 325 €	-96 548 €	-91 699 €	-86 778 €	-81 782 €	-76 712 €	-71 566 €	-66 342 €	-61 040 €
R2 Prix de revente du bien		220 979 €	222 084 €	223 194 €	224 310 €	225 432 €	226 559 €	227 692 €	228 830 €	229 975 €	231 124 €
R3 Capital restant dû de l'emprunt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R4 IRA en cas de remboursement emprunt		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R5 Forfait diagnostic		-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €	-150 €
R6 Etat daté		-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €	-380 €
R7 Reprise Fiscale (si revente prématurée)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R8 Prix d'équilibre		108 345 €	101 855 €	97 078 €	92 229 €	87 308 €	82 312 €	77 242 €	72 096 €	66 872 €	61 570 €
R9 Fiscalité sur la plus value immobilière		-11 487 €	-9 054 €	-6 359 €	-3 397 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R10 dont sur-taxe		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
R11 Capital net constitué		208 962 €	212 500 €	216 305 €	220 384 €	224 902 €	226 029 €	227 162 €	228 300 €	229 445 €	230 594 €
R12 Taux de rendement interne		5,88 %	6,23 %	6,45 %	6,68 %	6,91 %	7,05 %	7,21 %	7,38 %	7,57 %	7,78 %
R13 Gain net		101 147 €	111 175 €	119 757 €	128 685 €	138 124 €	144 247 €	150 450 €	156 735 €	163 102 €	169 554 €

Annexe 4 : rappels des caractéristiques fiscales des différents dispositifs simulés

Pinel +

- Location nue ; à titre de RP du locataire
- Engagement initial de mise en location pour 6 ou 9 ans ; prorogeable 1 ou 2 x 3 ans
- 300 000 €/an au titre de 2 logements max
- Et second plafonnement de 5500€/ m2
- Plafond de loyers (coef correcteur= $0,7+(19/m^2)<1,2$) et de ressources
- Zonages géographiques : zones A, A bis et B1 et CRSD
- Uniquement pour bâtiments d'habitation collectifs à compter du 01/01/2021
- Performance énergétique
- À partir du 01/01/2023: Superficie min /type de bien; espace ext min/type de bien; double expo à partir du T3
- Ascendant descendant : possible depuis le 1^{er} janv 2015
- Non démembrement
- Réduction en 2024:

Engagement initial 6 ans	1 ^{ère} Prorogation 3 ans	2 ^{ème} Prorogation 3 ans	Engagement initial 9ans	Prorogation 3 ans
12%	+6% soit 18%	+ 3% soit 21%	18%	+ 3% soit 21%

Loc'avantage

- Location de logements, loués nus, RP du locataire
- Hors foyer fiscal, ascendant, descendant
- Louer pour une durée de six ans.
- Ne pas louer un logement classé en F ou G, autrement dit une passoire thermique.
- Plafond ressources (Un logement loué en Loc 1 peut accueillir un locataire ayant davantage de ressources qu'un logement loué en Loc 3).
- et plafond loyers, fixé commune par commune
- La réduction est d'autant plus importante que les loyers sont bas :

Montant de réduction d'impôt avec Loc'Avantages

Niveau de loyer	- Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	- Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc 1	- 15 %	- 20 %
Loc 2	- 35 %	- 40 %
Loc 3	- <i>Recours à une intermédiation locative obligatoire</i>	- 65 %

LLI via une société

- TVA sur le prix d'acquisition réduite à 10 % au lieu de 20 %
- Créance d'impôt équivalent à la taxe foncière annuelle
- Dans les communes zones A et B1 comptant +25 % de logements sociaux ; les programmes contenant +25 % de logements sociaux ; les quartiers prioritaires (QPV), zones de GOU, projets d'intérêt national ou communes signataires d'ORT
- Location (obligatoirement en exonération de TVA) à des personnes physiques pour la RP
- Logements nus ou meublés, notamment en résidences-services
- Plafonds de ressources et de loyers à respecter
- Acquisition via une SCI ou une autre personne morale
- Horizon de détention min 16 ans à 20 ans

Droit commun location meublée en diffus ; régime réel comptable ; statut LMNP

- Pour les recettes annuelles imposables supérieures à 15.000€ (meublés de tourisme non classés) ou 77.700 € (longue durée et meublés de tourisme classés); ou sur option sous ces seuils de recettes BIC
- Déficit imputable seulement sur les BIC non professionnels tirés de la même activité (donc pas sur les autres BIC tirés d'une autre activité professionnelle), réalisés la même année ou les 10 années suivantes
- PV brute taxable = prix de vente – VNC pour les LMNP diffus et Résidences Services Tourisme ;
- Régime des PV réalisées par les particuliers en cas de vente : application du taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17.2% après que les PV ont été diminuées par un abattement progressif pour durée de détention
- Bien imposable à l'IFI
- CFE ; TH (LCD); Non cotisations sociales, sauf meublé touristique si recettes $\geq 23.000\text{€}$

Proposition du CNR/CNH

- Amortissement du bâti : sur 50 ans, à hauteur de 2 % par an, applicable aux logements neufs et existants.
- Amortissement des gros travaux : sur 15 ans, afin de favoriser la rénovation énergétique et l'entretien des biens.
- Déductibilité des charges et intérêts d'emprunt : suppression des limites actuelles pour encourager l'investissement locatif.
- Déficit foncier imputable sans limite : permettant aux propriétaires d'amortir leurs investissements plus efficacement.

Pour encourager des engagements d'intérêt général, des bonifications d'amortissement pourraient être mises en place :

- Loyer intermédiaire en zone tendue : majoration de 3 % par an de la valeur amortissable (soit 5 % au total).
- Loyer social : majoration de 4 % par an (soit 6 % au total).
- Logements très performants énergétiquement : les logements affichant un DPE A ou B pourraient bénéficier d'un suramortissement de 3 %.

- Travaux de rénovation énergétique : un suramortissement serait appliqué si le logement améliore son DPE d'au moins deux classes.
- Mise en location après transformation de locaux tertiaires en logements : incitation pour encourager la reconversion d'immeubles inutilisés.

Propositions du rapport le Meur

- Amortissement du bâti : sur 50 ans, à hauteur de 2 % par an, applicable aux logements neufs et existants.
- Amortissement des gros travaux : sur 15 ans, afin de favoriser la rénovation énergétique et l'entretien des biens.
- Déductibilité des charges et intérêts d'emprunt : suppression des limites actuelles pour encourager l'investissement locatif.
- Déficit foncier imputable sans limite : permettant aux propriétaires d'amortir leurs investissements plus efficacement.

Propositions de la FNAIM

1^{ère} proposition :

- Amortissement de 80% du prix d'acquisition pendant 50 ans (2%/an)
- France entière ; individuel et collectif
- Non remis en cause en cas de cession du bien : le bénéficiaire de l'amortissement est acquis tant que le logement constitue la RP du locataire (personne physique ou morale), location nue, dans la limite de 2 logements par foyer fiscal

2^{ème} proposition :

Le logement constitue la RP du locataire (personne physique ou morale), location nue, dans la limite de 2 logements par foyer fiscal ; avec une 1^{ère} période de 10 ans sans aucune incitation fiscale ; et une 2nd période de 10 ans avec une exonération totale sur la fiscalité des revenus locatifs

Proposition de l'Alliance pour le logement

- Amortissement de la valeur du bâti (80% de la valeur du bien) pendant 20 ans, soit un taux de 5 % l'an, applicable dans le neuf et dans l'existant, pour l'ensemble des nouveaux investissements (flux seul) ;
- Amortissement des gros travaux pendant 20 ans, soit un taux de 5 % l'an ;
- Déductibilité sans limite des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts ;
- Déficit foncier imputable sans limite sur le revenu global positif ;
- Taxation des plus-values avec reprise de l'amortissement du bâti.

Proposition UNPI / Plurience / AFIC

- Logement neuf ou ancien faisant l'objet de travaux de rénovation, et faire l'objet d'un engagement de location d'au moins 9 ans ; en zones tendues
- Amortissement de 80 % de la valeur du bien sur 40 ans: 2 % par an
- Amortissement des gros travaux en 20 ans : 5 % par an
- Réintégration de l'amortissement dans le prix de revient au bout de 10 ans de location
 - o Si vente avant 10 ans : PV taxables selon art 24 LDF 2025/VNC
 - o Si vente après 10 ans : PVI des particuliers
- Déduction des charges courantes et petits entretiens inchangée
- Déduction des intérêts
- Report du déficit sur les revenus courants sans limite

Proposition FPI France

- Statut du micro-entrepreneur bailleur qui se substitue aux régimes fiscaux actuels
- Imputation sur le revenu foncier d'un taux d'amortissement
- Imputation de la totalité des intérêts d'emprunt sur le déficit foncier
- Imputation sur le revenu global de la totalité du déficit foncier (suppression du plafond actuel de 10 700 €).
- IFI : assimilation à une activité professionnelle si engagement de louer 9, 12 ou 15 années.
- Stabilité fiscale du statut garantie jusqu'à la première mutation (vente, décès) du logement.
- Dans le neuf
 - o Micro 1 : 9 ans d'engagement de location/ sans condition de loyer
 - Amortissement de 5% / an de 75% de la valeur du logement
 - o Micro 2 : 12 ans d'engagement de location/ plafond de loyer LLI
 - Amortissement de 5% / an de 75% de la valeur du logement
 - TVA 10% sur le prix du bien
 - Crédit d'impôt pour compenser la TFPB (12 ans)
 - o Micro 3 : 15 ans d'engagement de location/ plafond de loyer 85% LLI
 - Amortissement de 5% / an de 75% de la valeur du logement
 - TVA 10% sur le prix du bien
 - Crédit d'impôt pour compenser la TFPB (15 ans)
 - Crédit d'impôt de 1%/an sur 9 ans
- Dans l'ancien rénové : 25%/an sur les travaux de rénovation énergétique (pour atteindre un DPE D à minima), et 10% sur les travaux d'amélioration de l'habitat autre qu'énergétique

Qui sommes-nous ?

<p>PERSONNES QUALIFIEES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Henry BUZY CAZAUX ; Président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers - Xavier LIEVRE ; Notaire associé 14 Pyramides Notaires - Céline MAHINC ; Courtier CGP (Conseil en Gestion de Patrimoine), fondatrice d'Eden Finances - Lydie RODRIGUEZ ; Présidente Elyade
	<p>L'ANACOFI est, au sens juridique, la première instance française de représentation des entreprises de courtage et de conseil en banque, finance et la seconde en assurance. En complément de ce cœur de métier historique, nous représentons également les intermédiaires en immobilier patrimonial et d'entreprise.</p> <p>Afin de les représenter au mieux, selon les règles françaises, 4 associations ou syndicats dédiés ont été créés: ANACOFI COURTAGE, ANACOFI-CIF, agréées par l'ACPR ou l'AMF ; ANACOFI IMMO, syndicat d'agents immobiliers et ANACOFI-SYNDICAT créée fin 2020 pour tenir le rôle de représentativité sociale (conventions collectives) du groupe ANACOFI.</p> <p>Au-delà de cette représentation « par habilitation légale », nous assumons la représentativité de « métiers » tels que vus et compris par le grand public, les professionnels et les clients. Les principaux d'entre eux, sont les Conseils en Gestion de Patrimoine (CGP) et les Conseils en Finance et Développement d'Entreprise (CFE).</p> <p>De loin la plus importante des organisations représentatives en Gestion de Patrimoine, l'ANACOFI est par ailleurs de taille comparable à la seule autre organisation active pour la défense des intérêts des professionnels de l'entreprise.</p> <p>Nous totalisons plus de 7.500 entreprises ou groupes cotisants, nos membres emploient environ 30.000 personnes et en généraient un chiffre d'affaires cumulé de plus de 3,5 Milliards d'Euros.</p> <p>L'ANACOFI occupe aujourd'hui la majorité des postes d'administrateurs tenus par des Français dans des instances internationales représentant nos métiers et nombre de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.</p>
	<p>L'Association Française de l'Immobilier Locatif veille à préserver pour les investisseurs particuliers les attraits financiers et fiscaux de l'investissement locatif et à maintenir un cadre réglementaire stable, rassurant pour les professionnels de la chaîne et les investisseurs. Elle porte dans le débat des propositions et des initiatives pour encourager, stabiliser et valoriser le secteur. L'AFIL est en liaison constante avec les services de la représentation nationale et ceux de l'autorité réglementaire compétents pour notre domaine d'activité.</p> <p>Les membres de l'AFIL sont les professionnels de la distribution d'immobilier locatif qui sont en contact direct et quotidiens avec des investisseurs particuliers. Ce positionnement permet d'alimenter et d'éclairer les débats avec des données statistiques représentatives et ce très en amont de la chaîne de production ou de rénovation logements</p>
	<p>La CNCEF Immo fait partie du Groupe CNCEF organisation professionnelle créée en 1957 regroupant tous les professionnels qui accompagnent leurs clients dans les domaines du patrimoine, de l'assurance, du crédit et de l'immobilier de placement.</p> <p>La CNCEF IMMO est une communauté d'experts qui accompagnent les investisseurs et délivrent les clés de compréhension nécessaire à leur projet. La valorisation du conseil, la proximité, l'éthique ou encore la protection du consommateur sont les valeurs gagnantes au service de l'immobilier patrimonial.</p>



Le cabinet Rivière Avocats Associés, fondé en 1923 et fort de 65 personnes, réunit des compétences hautement spécialisées en immobilier. Il développe des solutions opérationnelles innovantes répondant aux besoins concrets de promoteurs, marchands de biens et investisseurs.

Hautement spécialisé dans l'immobilier et plus particulièrement dans les opérations complexes de réhabilitation du bâti ancien, le département ORI a développé un savoir-faire unique en accompagnant plus de 1000 opérations immobilières sur l'ensemble du territoire national au cours de ces 25 dernières années. Au-delà de la structuration juridique de ces opérations, le département ORI est particulièrement reconnu pour son expertise en matière d'optimisation fiscale de celles-ci et de leurs investisseurs (Monument Historique, Malraux, Pinel, Denormandie, Déficit foncier, TVA au taux réduit...).

Le département ORI se distingue par une mission originale d'accompagnement sur-mesure de ses clients : la « maîtrise d'œuvre juridique ». Par cette mission il leur offre une prise en charge globale des aspects juridiques et fiscaux liés à l'opération, jusqu'à la garantie des objectifs fiscaux recherchés.

Le département ORI a enfin créé une certification originale à destination des professionnels de la gestion de patrimoine (le certificat « Expert en fiscalité et sécurisation des investisseurs en O.R.I. »), millésimée et délivrée après évaluation, dont l'objet est d'assurer à leur titulaire la maîtrise des modalités d'organisation des opérations de restauration immobilière et des dispositifs fiscaux applicables afin d'en sécuriser la commercialisation auprès de leurs clients.

Outre leur activité en matière d'affaires publiques, les associés du département ORI publient régulièrement au sein de revues spécialisées à destination des professionnels de l'immobilier ou du droit et interviennent fréquemment aux côtés des principales fédérations et organisations syndicales professionnelles ainsi qu'à l'université.



Depuis plus de 30 ans, TOPINVEST est le simulateur référence auprès des principaux acteurs du marché. Solution performante pour les acteurs de l'immobilier, il permet de réaliser des études patrimoniales d'investissement locatif ou d'accession à la propriété, des bilans patrimoniaux, mais également la mise en relation avec des offreurs sur tout le territoire national.

Conçu par des vendeurs pour des vendeurs, TOPINVEST est avant tout un outil d'aide à la vente



Vaerdict est un logiciel conçu pour fiabiliser les conseils en investissement locatif grâce à une modélisation rigoureuse et un suivi annuel des indicateurs de performances.

Destinée aux professionnels du patrimoine, la solution favorise une meilleure anticipation des impacts fiscaux et financiers pour les contribuables investisseurs.

Sur la base de données fiables et transparentes, elle contribue ainsi à l'amélioration de l'information des ménages et à la fluidité du marché locatif privé.