

Est appelé revenu foncier le loyer issu d'une location nue d'un bien immobilier, soit à usage d'habitation, soit à usage commercial.

Souvent méconnu, l'incidence des revenus fonciers sur la déclaration d'impôt sur le revenu n'est pas négligeable et il me semble important d'en expliquer le fonctionnement schématique afin de mieux les appréhender.

Au fil du temps, nos aînés ont toujours eu tendance à nous expliquer que la pierre était le meilleur investissement, que les revenus issus des biens immobiliers permettaient à terme d'augmenter ses revenus à moindre risque voire en toute sécurité.

Lorsque l'on en a la capacité, l'investissement dans un ou plusieurs biens immobiliers est une très bonne chose en vue d'une constitution de patrimoine et dans l'optique d'un complément de revenus et/ou de retraites mais sous certaines conditions.

Il est important de garder à l'esprit que ces revenus viennent en « couche supplémentaire » sur les revenus issus du travail et/ou des pensions et génèrent des droits de successions très importants obligeant dans bien des cas les héritiers à vendre les biens pour honorer ces droits.

Parallèlement, les revenus fonciers des biens locatifs sont soumis aux prélèvements sociaux : 17,2% en 2021.

Comment calcule-t-on le revenu foncier d'une location nue ?

$(\text{Loyer} \times 12) - (\text{impôts fonciers} - \text{charges} - \text{travaux} - \text{assurances PNO} - \text{intérêts d'emprunt}) = \text{Revenu fonciers à déclarer}$

Exemple : *(calcul sans travaux, sans emprunts)*
 $(\text{Loyer} \times 12) - (\text{impôts fonciers} - \text{charges} - \text{assurances PNO}) = \text{Revenu fonciers} > (900 \times 12) - (800 - 360 - 175) = 9.465\text{€}$

Soit 788,75€ de revenus mensuels supplémentaires. Vu sous cet angle, mon investissement m'oblige à avancer des frais que je pourrais déduire de mes revenus fonciers mais reste pertinent.

Malheureusement l'on garde à l'esprit les revenus que l'on perçoit en occultant l'impact fiscal qui vient dans un second temps et qui change considérablement la pertinence de certains investissements.



Quel impact sur ma déclaration d'impôts sur le revenu ?

Ce revenu vient s'ajouter aux autres revenus du foyer fiscal.

Exemple : (Dans ce calcul nous allons nous focaliser uniquement sur l'impact fiscal des revenus fonciers)

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul :

- Les éventuelles vacances locatives (= absence de locataires)
- Les éventuels travaux
- Les honoraires d'agence

Un couple propriétaire d'un bien immobilier d'une valeur de 300 000 € mis en location nue, déclarant 75.000€ de revenus annuels et 10.000€ de revenus fonciers (déduction faite des différentes charges), soit un total de 85.000€.

La tranche marginale d'imposition (TMI) sera donc de 41% pour les revenus déclarés supérieurs à 73 516 € (barème 2021). Dans ce cas, l'intégralité des revenus fonciers est concernée par ce taux de 41%.

Impact fiscal du revenu foncier : $10.000€ \times 41\% = 4.100€$

Prélèvements sociaux sur le revenu foncier : $10.000€ \times 17,2\% = 1.720€$ (CSG déductible non déduite)

CSG déductible établit à 6,8% pour l'année 2021 : soit minoration de 680€

Soit une imposition de 5.140€ d'impôts sur le revenu pour 10.000€ de loyer. Le loyer net est de 4.860€, soit 405€ mensuels.

Soit un rendement brut (avant impôts) de 3,33 % et un rendement net (après impôts) de 1,62%.

Légèrement plus qu'un fonds euros net de frais de gestion et à condition qu'il n'y ait aucune vacances locatives ou impondérables.

Sans compter un potentiel Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), une fois les « frais invisibles » déduit, force est de constater que le rendement est très faible.

Comment optimiser la fiscalité de ces revenus fonciers complémentaires ?

Des investissements type Loi Pinel, Loi Malraux et Monuments Historiques offrant des réductions d'impôts importantes peuvent être une solution pour diminuer le montant global de l'impôt mais n'impactent pas directement les revenus fonciers surtaxés.

Nous allons nous intéresser aux autres possibilités permettant de réduire l'impact fiscal de ces revenus fonciers :

Investir dans du déficit foncier

Solution très intéressante dans l'optique d'une constitution de patrimoine, puisque l'investissement permet d'accroître son patrimoine immobilier tout en « gommant tout ou partie des revenus fonciers sur plusieurs années.

Transformer votre location nue en LMNP (Location Meublée Non Professionnelle)

Solution très intéressante dans l'optique de percevoir des revenus complémentaires non fiscalisés par le biais d'un amortissement du bien immobilier et des biens mobiliers.

Vendre et investir dans une assurance vie

Solution très intéressante permettant de percevoir des revenus complémentaires, surtout à la retraite, tout en permettant de bénéficier d'une fiscalité avantageuse (Flat tax 30% sur la plus-value) et d'une transmission de patrimoine avec une exonération partielle qui plus est non assujetti au barème progressif des droits de succession permettant, de facto, de baisser la base taxable à ce barème et en réduire la charge. En parallèle, en fonction de l'allocation d'actif il est possible de toucher des revenus issus de l'assurance vie en limitant la baisse du capital initial.

Chaque profil patrimonial est différent, les investisseurs n'ont pas tous le même âge, le même patrimoine existant ou les mêmes objectifs, aussi il est impossible d'établir une généralité, il faut étudier au cas par cas les impacts et les possibilités de réduction de la pression fiscale liée à ces revenus.

Je reste à votre disposition au 06 64 73 64 75 pour toute étude personnalisée et/ou tout renseignements complémentaires.