

CAPCIME

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

Juin 2022

Passer du Pinel au loueur en meublé pour optimiser durablement sa fiscalité

Profiter de la réduction d'impôt Pinel pendant 9 ans puis, à l'issue de cet avantage, basculer vers le dispositif LMNP : c'est la solution proposée par CapCime, spécialiste d'opérations de défiscalisation immobilière dans l'ancien. Cet opérateur offre aux investisseurs des solutions « clés en mains » en se chargeant du projet global (acquisition, montage financier et juridique, supervision des travaux, jusqu'à une éventuelle revente) et de la gestion locative.

Étape 1 : 2022 à 2031, un Pinel réhabilité optimisé au déficit foncier sur 9 ans

Le 1er juin 2022 un investisseur achète à Capcime un T2 en duplex d'une surface pondérée de 59 m² rue des Chartreux à Lyon (1^{er}). Le montant total de l'investissement est de 404 613 € répartis entre :

- 330 000 € d'acquisition immobilière ;
- 24 613 € de frais d'achat (droits d'enregistrement, émoluments du notaire...) ;
- 50 000 € de travaux éligibles au déficit foncier

Le loyer annuel du bien (location nue) est estimé (à partir du 1^{er} août 2022) à 785 €/mois (revalorisation annuelle 1,5 %/mois). L'opération est financée par un prêt immobilier d'un montant de 380 000 € avec un TEG de 1,30 % ; soit une mensualité de 1798,93 €. L'acquéreur a une TMI de 30 %.

Il bénéficie de deux avantages

- le premier, au titre de la réduction d'impôt Pinel ; taux de 18 % dans la limite de 300 000 € d'investissement, avantage fiscal réparti sur 9 ans ;
- le second, en se créant un déficit foncier imputable sur les loyers et sur le revenu global à hauteur de 10 700€ l'année de réalisation des travaux ; le solde étant reportable sur les loyers des 10 années suivante.

Réduction d'impôt Pinel	54 000 €
Économies d'impôt déficit foncier (1^{ère} année)	3 210 €
Économies d'impôt total	56 478 €

Deuxième étape : L'arbitrage

Passées les neuf années d'avantage Pinel, en 2031, va se poser la question de l'arbitrage : vendre le logement ou continuer à le louer nu ? S'il opte pour cette dernière solution, l'investisseur ne bénéficiera plus d'aucune réduction d'impôt. Ses revenus locatifs seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers ; c'est-à-dire taxés à son taux marginal d'imposition (30 %), majoré des prélèvements sociaux à 17,2 %. Soit une fiscalité de 47,2 %.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Une solution existe pour continuer à louer le bien en neutralisant durablement la fiscalité sur les loyers : la location meublée (LMNP). Au régime « micro », il faut préférer le « réel » qui permet d'imputer sur les recettes locatives la quasi-totalité des charges et d'amortir le logement et le mobilier. Attention, ce changement de régime n'est possible qu'une fois que le locataire en place a donné congé.

Étape 3 : 2031/2051, une location meublée

En 2031, la valeur théorique du T2 est estimée 434 488 € et les loyers annuels à 10 764 €. Le montant à amortir (logement hors terrain et 6000 € de mobilier) s'élève à 375 315 €. L'amortissement permet, à lui seul, de neutraliser la fiscalité sur les loyers sur la période considérée.

L'investisseur conserve ainsi un bien locatif dans son patrimoine. Il pourra le transmettre à ses héritiers et percevoir un complément de revenu non fiscalisé une fois remboursé l'éventuel emprunt immobilier souscrit pour financer cette opération immobilière.

Synthèse de l'opération Pinel puis location meublée

Durée	30 ans
Économies d'impôt	54 711 € au terme de la simulation
TRI sur la durée	6,90 %
Gain net	538 649 €
Effort d'épargne	Lissé sur la durée : 45 €/mois sur 30 ans (Effort d'épargne Pinel : 558 € / mois sur 9 ans)
Capital disponible en cas de revente	585 192 € (avec revalorisation du bien de 1,5 % / mois)

À propos de CapCime

Avec plus de 295 réalisations depuis 2004, CapCime se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :

- L'investissement. Recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.
- Le conseil. Étude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.
- La gestion locative. Recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant

<http://www.capcime.fr/>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>