



Quel est le bon moment **pour acheter sa première résidence locative ?**

Compte tenu des actuels taux bas, l'emprunteur en investissement locatif a tout intérêt à utiliser le levier du crédit immobilier pour en tirer des revenus. Credixia décode les différents critères à étudier lors de l'investissement locatif d'un bien immobilier.



À la Une

Pour savoir si c'est le bon moment d'investir, il faut prendre en compte différents indicateurs tels que l'évolution des prix de l'immobilier, le taux des crédits, les conditions d'accès à la propriété et les dispositifs fiscaux. Néanmoins, il s'agit surtout d'étudier votre situation et vos motivations. Dans le cadre d'un achat de sa future résidence principale, il est généralement préférable d'acheter un investissement locatif afin de ne pas alourdir son endettement. L'investissement dans l'immobilier locatif permet, sous certaines conditions, de réduire les impôts.

Développer son patrimoine

Acheter sa première résidence locative est très souvent proposé pour se constituer un apport personnel grâce à l'épargne constituée par les loyers perçus ou grâce à la plus-value encaissée à la revente du bien. Investir dans un bien locatif comme premier achat peut être une idée intéressante car elle procure des revenus complémentaires qui seront intégrés dans les ressources de l'emprunteur à hauteur de 70% (s'il existe un crédit la mensualité sera intégrée aux charges). Le fruit de la revente du bien peut également servir à constituer de l'apport personnel en vue d'acheter une résidence principale. L'immobilier reste une valeur



refuge, palpable contrairement à la Bourse et, il n'y a pas besoin d'une grosse mise de départ pour investir puisqu'on peut emprunter de l'argent auprès des banques via le crédit.

Utiliser le levier du crédit immobilier

Qu'est-ce que le levier du crédit immobilier ? Il s'agit d'investir l'argent de la banque et d'en tirer des revenus. C'est d'autant plus rentable lorsque les taux sont bas et, que les loyers perçus permettent de rembourser en intégralité le crédit immobilier. L'immobilier locatif est le seul placement finançable par un emprunt. Depuis 2015, le taux d'intérêt est souvent inférieur au taux de rendement brut du placement immobilier. En additionnant la rentabilité

en capital au rendement locatif alors la rentabilité nette est supérieure au coût total du crédit immobilier. En résumé, l'emprunteur est bénéficiaire. Sachez que les propriétaires-bailleurs ont le droit de déduire les intérêts de leur crédit lorsque les loyers sont déclarés aux impôts. Le type de déduction d'impôt change en fonction du régime fiscal adopté par le propriétaire : location vide ou location meublée.

Des dispositifs fiscaux encadrant l'emprunteur

La stratégie d'investissement de l'emprunteur repose sur les différents leviers fiscaux qui lui sont offerts. Il décide du dispositif fiscal à mettre en place afin de réduire son imposition. L'emprunteur

peut également se créer son propre patrimoine immobilier sans engagement. Cela veut dire qu'il ne s'inscrit pas dans un dispositif fiscal lui permettant la réduction de son imposition sur le revenu. Il est dans ce cas libre de revendre son bien locatif à tout moment, sans contrainte. Nous pouvons citer plusieurs dispositifs fiscaux reconnus tels que la Loi Pinel (anciennement loi Duflot et Scellier), la loi Girardin, la loi Malraux, ou encore la loi Bouvard... Bien sûr, en fonction du dispositif choisi, le propriétaire s'engage à respecter certaines obligations, comme par exemple, le montant maximum du loyer au m². S'il décide de vendre le bien avant la fin de la période estimée, il perdra la totalité des avantages fiscaux et devra rembourser ceux perçus.

Acheter sa première résidence locative est très souvent proposé pour se constituer un apport personnel grâce à l'épargne constituée par les loyers perçus ou grâce à la plus-value encaissée à la revente du bien.