

LIVRE BLANC

# Comment investir sans le Pinel ?

Stratégies et alternatives



## INTRODUCTION

<b>Qu'est-ce qui change pour les investisseurs ?</b> .....	3
<b>Pourquoi ce guide ?</b> .....	3

## FIN DE LA LOI PINEL : QUELLES ALTERNATIVES ?

<b>Investissements dans le neuf : fiscalité optimisée et patrimoine sécurisé</b> .....	4
- Investir en meublé avec le statut LMNP : une rentabilité optimisée pour tous.....	4
- Investir en nue-propriété : construire un patrimoine à moindre coût .....	5
<b>Investissements dans l'ancien : les vieilles pierres ont encore la cote</b> .....	6
- Dispositif Denormandie : une belle réduction d'impôt en vue.....	6
- Dispositif Malraux, pour les amoureux du patrimoine.....	7
- Dispositif Monuments Historiques, un placement sur le long terme .....	8
<b>En résumé, comparer pour mieux choisir</b> .....	9

## QUELLES STRATÉGIES ADOPTER HORS DISPOSITIF FISCAL ?

<b>L'investissement locatif dans le neuf : de nombreuses opportunités</b> .....	10
- Les atouts de l'immobilier neuf.....	10
<b>Nu ou meublé : comment louer votre bien ?</b> .....	10
- Location nue en régime commun : l'option stabilité pour des revenus durables.....	11
- La location meublée : une meilleure optimisation fiscale .....	11
- Quid de la gestion locative de votre meublé : faut-il opter pour un pack meublé ? .....	11
<b>Les secrets de l'investissement immobilier pour booster la rentabilité</b> .....	12
- Bien choisir le bien immobilier .....	12
- Diversifier son patrimoine .....	12

## ET MAINTENANT, SI ON SE LANÇAIT ?

- L'immobilier reste un placement sécurisé.....	13
- Comment passer à l'action ?.....	13

# INTRODUCTION :



Le paysage de l'investissement immobilier évolue. **Avec la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024**, les investisseurs doivent repenser leurs stratégies pour optimiser leurs placements immobiliers.

Ce dispositif, qui avait séduit de nombreux foyers par ses réductions d'impôt en échange d'un **engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans**, laisse place à un éventail de nouvelles opportunités et de stratégies alternatives.

## Qu'est-ce qui change pour les investisseurs ?

Même sans le Pinel, l'immobilier locatif reste un domaine prometteur. Il existe une multitude de possibilités pour continuer à tirer parti de ce marché, que ce soit à travers des dispositifs de défiscalisation dans le neuf comme le statut **LMNP et la nue-propriété**, ou dans l'ancien, comme les dispositifs **Denormandie, Malraux et Monuments Historiques**.

De plus, il est tout à fait possible de générer **des revenus locatifs attractifs** sans recourir aux aides fiscales, en misant sur des stratégies de gestion optimisée ou sur la diversification de votre patrimoine.

## Pourquoi ce guide ?

Ce guide a été conçu pour vous **aider à naviguer** dans ce nouveau contexte et à choisir la meilleure stratégie d'investissement en fonction de vos objectifs. Vous éprouvez des difficultés à comprendre les subtilités de chaque dispositif de défiscalisation ? Nous vous proposons une **analyse détaillée des possibilités** qui s'offrent à vous après le Pinel. Découvrez comment construire un patrimoine immobilier solide, sécurisé et rentable.

**Prêt à explorer les alternatives et à saisir les nouvelles opportunités de l'immobilier ? Allons-y !**



# FIN DE LA LOI PINEL : QUELLES ALTERNATIVES ?



**Acheter dans le neuf ? Dans l'ancien ? Opter pour une location nue ou meublée ?**

Tout est alors question de choix. Et ce choix dépend avant tout de votre situation, de vos motivations et de vos objectifs.

**Faisons un tour d'horizon des solutions possibles.**

## Investissements dans le neuf : fiscalité optimisée et patrimoine sécurisé

Commençons par étudier les opportunités fiscales à votre portée pour un investissement locatif dans le neuf. Nous vous proposons deux stratégies d'investissement dans le neuf, chacune offrant des avantages spécifiques s'adaptant aux différents objectifs patrimoniaux des investisseurs : le statut de **Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)** pour le meublé et **l'investissement en nue-propriété**.

### Investir en meublé avec le statut LMNP : une rentabilité optimisée pour tous les profils



C'est une formule idéale pour tous les contribuables, même faiblement imposés. Vous voulez bâtir un patrimoine immobilier tout en profitant de revenus défiscalisés sur le long terme ? Vous cherchez un moyen sûr d'investir pour votre retraite et protéger vos proches ? L'investissement locatif en LMNP est peut-être la solution idéale pour vous !

#### Investir en LMNP : sous quelles conditions ?

Pour être éligible au statut de loueur meublé non professionnel, il faut respecter les conditions suivantes :

- › Générer des revenus locatifs inférieurs à 23 000 € par an ou inférieurs à 50% des revenus globaux du foyer fiscal.
- › Être inscrit au centre de formalités des entreprises (CFE) et choisir son régime fiscal.

#### Quel régime fiscal choisir ?

La fiscalité attractive du régime **BIC réel** permet de déduire 100% des charges d'exploitation et d'amortir le bien et les meubles : jusqu'à **85% du prix de revient du bien**. Cela réduit fortement la base imposable et vous permet de générer des **revenus défiscalisés** pendant 15 ans minimum !

#### Quelles différences entre le LMNP non géré et le LMNP géré ?

La location meublée LMNP se divise en deux options principales : le LMNP classique non géré et le LMNP géré par un professionnel.

**Le LMNP géré** consiste à investir au sein d'une résidence de services (résidences pour étudiants, seniors, affaires) et à signer un bail commercial d'une durée de 9 ans auprès du gestionnaire de la résidence. Ce bail engage le gestionnaire à verser des loyers réguliers et vous offre une gestion clé en main.

**Le LMNP non géré** convient aux investisseurs qui souhaitent davantage d'autonomie, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Le bail est plus flexible (de 9 mois ou 1 an renouvelable), et vous permet de récupérer facilement votre bien.



## Investir en nue-propriété : construire un patrimoine à moindre coût

Cette solution d'investissement méconnue ne concerne pas qu'un seul profil d'investisseur, mais trois ! Découvrons leurs portraits robots.



### Quentin est âgé de 37 ans

Il ne dispose pas d'un budget important mais souhaite investir au plus tôt pour bénéficier d'un patrimoine à sa retraite. L'investissement en nue-propriété lui permet de bénéficier d'une décote à l'achat.



### Robert, lui, a fêté ses 50 bougies

Il est déjà propriétaire de sa résidence principale. Il dispose de revenus confortables et souhaite réduire sa pression fiscale. Il commence également à penser à la retraite qui approche à grand pas. L'investissement en nue-propriété est alors idéal pour optimiser sa fiscalité tout en profitant d'avantages à long terme.



### Josiane est une heureuse retraitée

Elle profite pleinement de son temps libre. Mais une question la préoccupe : la transmission de son patrimoine. L'investissement en nue-propriété est une véritable opportunité pour optimiser les éventuels droits de succession.

Vous vous reconnaissez dans l'un de ces profils ? Alors, explorons ce type d'investissement plus en détail.



### Achat immobilier en nue-propriété : de quoi s'agit-il ?

Le principe est de dissocier la pleine propriété sur une durée de 15 à 20 ans en deux composantes :

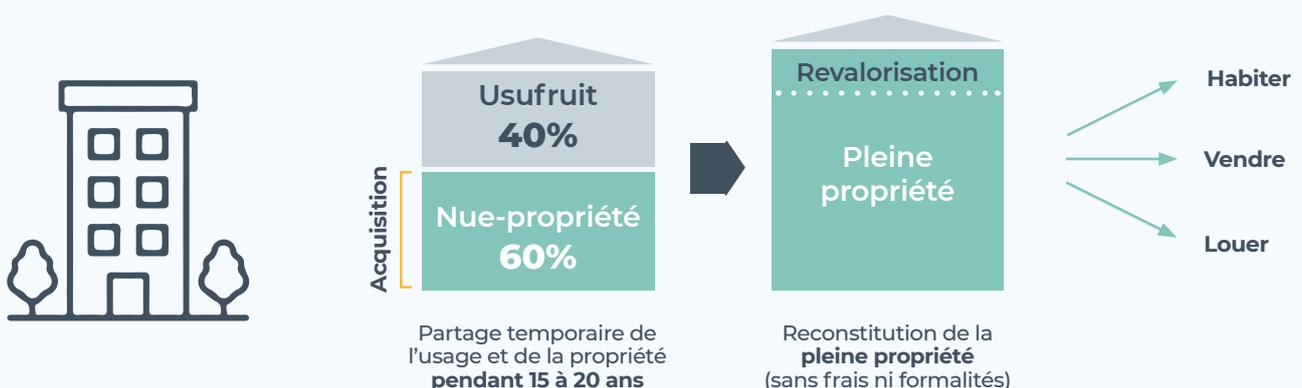
- › **La nue-propriété (patrimoine) :** acquise par l'investisseur
- › **L'usufruit (droit d'usage) :** il est confié à un bailleur institutionnel, chargé de mettre le bien en location avec des loyers « abordables ».
- › **À la fin du démembrement,** l'acquéreur redevient automatiquement plein propriétaire sans frais et peut choisir de vendre, louer ou reprendre son bien pour l'occuper.

### Les avantages d'un investissement en nue-propriété.

Avec la nue-propriété, vous devenez propriétaire sans les contraintes liées à l'usage.

Tout d'abord, vous bénéficiez d'une **décote sur le prix d'acquisition du logement, de 30 à 40 %** de sa valeur en pleine propriété. Cela correspond au montant des loyers non perçus.

De plus, vous n'avez **aucune contrainte de gestion ni frais**, et aucune fiscalité supplémentaire. En cas de revente, l'impôt sur la plus-value sera allégé.



# Les vieilles pierres ont encore la cote !

L'achat immobilier dans le neuf séduit de nombreux investisseurs. Et pourtant, rénover un bien immobilier dans l'ancien apporte également son lot d'avantages fiscaux. Zoom sur les dispositifs de **défiscalisation immobilière dans l'ancien**.

## Dispositif Denormandie : une belle réduction d'impôt en vue



Dans le paysage Denormandie, l'investisseur type prend la forme d'un actif de 25 à 55 ans, avec des revenus moyens à élevés, une capacité d'épargne et éventuellement des revenus fonciers déjà existants.

### Ses objectifs ?

Acquérir un bien immobilier ancien, qu'il pourra valoriser grâce à des travaux de rénovation, et bénéficier d'un avantage fiscal important, permettant de réaliser **jusqu'à 63 000 € d'économies** !

Vous vous reconnaissez dans ces lignes ? Alors, il est temps d'aborder le fonctionnement et les avantages du dispositif Denormandie.

### Investissement Denormandie : comment ça marche ?

Le fonctionnement du dispositif Denormandie est similaire à celui d'un investissement en loi Pinel, mais sur le marché de l'ancien au lieu du neuf. Il est valable jusqu'en décembre 2026.

Voici les étapes clés :



**J'achète un bien immobilier dans une zone éligible**, c'est-à-dire une ville ayant signé une opération de revitalisation du territoire ou appartenant au plan « Action cœur de ville ».



**Je réalise des travaux<sup>(1)</sup> d'amélioration** ou de transformation du logement, **pour un montant d'au moins 25W%** du coût total de l'acquisition. Puis, je m'engage pour **une durée de location de 6, 9 ou 12 ans**, en respectant **les plafonds de loyers** et de ressources pour les locataires.



**Une fois les travaux terminés, je bénéficie d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 %** du prix de revient du bien restauré (incluant le coût des travaux de rénovation) selon la durée de location choisie. Cette réduction d'impôt est plafonnée à un investissement maximal de 300 000 € et de 5 500 € par m<sup>2</sup> habitables. Elle s'applique à l'ensemble de mes revenus fonciers.

## L'exemple concret d'un investissement réussi sous le dispositif Denormandie

Exemple : acquisition d'un bien pour un prix de revient de 200 000 € frais compris<sup>(2)</sup>

DURÉE DE LOCATION	RÉDUCTION D'IMPÔTS <sup>(3)</sup>	RÉDUCTION D'IMPÔTS (€)	RÉDUCTION ANNUELLE <sup>(4)</sup>
6 ans	12%	24 000 €	4 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18%	36 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21%	42 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans puis 2 000 € / an pendant 3 ans

(1) Il est conseillé de faire appel à un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE)

(2) Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie. (3) Sur la base du prix de revient du bien. (4) 2% par an pendant 9 ans puis 1% par an.

## Dispositif Malraux, pour les amoureux du patrimoine

Isabelle, cadre supérieure, est une passionnée d'architecture et de culture. Elle souhaite miser sur un investissement immobilier avantageux dans un bien d'exception situé dans une zone historique. Avec une forte capacité d'épargne et des revenus confortables, elle est aussi préoccupée par son imposition élevée. Cette image vous parle ? Alors, comme Isabelle, vous pouvez envisager un investissement dans l'immobilier de prestige grâce au dispositif Malraux !



### Qu'est-ce qu'un bien éligible à la loi Malraux ?

Les biens Malraux doivent se situer dans un **site patrimonial remarquable** (SPR), couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble et être contrôlés et **suivis par un Architecte des Bâtiments de France**. Une fois restauré, le logement doit ensuite être loué nu, au titre de la résidence principale du locataire, pendant une durée minimum de 9 ans.

### Quel avantage fiscal avec le dispositif Malraux ?

La réduction d'impôt offerte par la loi Malraux est calculée sur le montant des travaux de restauration de l'immeuble :

- › Jusqu'à 400 000 € sur une durée de 4 ans.
- › L'avantage fiscal accordé s'élève à 30% des dépenses pour les immeubles concernés par un PSMV, et 22% pour les autres biens.

<b>Objectifs</b>	- Se constituer un patrimoine exceptionnel (à des conditions optimisées) - Réduction d'impôts
<b>Biens éligibles</b>	Logement ancien situé dans des <b>Sites Patrimoniaux Remarquables Approuvés</b>
<b>Avantage fiscal</b>	<b>Réduction d'impôts de 22% à 30%*</b> du montant des travaux (*en secteur sauvegardé)
<b>Plafond des dépenses</b>	<b>400 000 € sur 4 ans</b>
<b>Durée d'engagement</b>	<b>Louer 9 ans minimum</b>
<b>Contraintes supplémentaires</b>	Travaux supervisés par un Architecte des Bâtiments de France, autorisation du ministère de la culture nécessaire

Exemple du cas d'Isabelle :



Isabelle s'est finalement lancée dans l'acquisition d'un appartement au sein d'un immeuble de caractère, faisant l'objet d'un PSMV approuvé :

- pour un total de 300 000 € dont 200 000 € pour les travaux,
- répartis sur une période de 3 ans.

Sur la totalité du projet, Isabelle a donc réalisé une économie d'impôt de **60 000 € en seulement 3 ans** (200 000 € x 30%).

Elle peut maintenant louer son bien sans plafonnement de loyer, afin de profiter pleinement de sa rentabilité à long terme.

## Dispositif Monuments Historiques, un placement sur le long terme

Et si on vous disait que vous pouviez bénéficier d'avantages fiscaux importants en investissant dans un patrimoine de prestige ? Vous avez des revenus très confortables, vous souhaitez posséder un beau patrimoine et surtout alléger votre pression fiscale ? Misez sur un investissement immobilier avec le dispositif Monuments Historiques !



### Loi Monuments Historiques : en quoi ça consiste ?

La loi Monuments Historiques a été instituée en 1913 pour encourager et financer la réhabilitation de biens immobiliers inscrits ou classés au registre des Monuments Historiques.

Ce dispositif s'adresse aux contribuables les plus aisés, ou ayant un revenu exceptionnel à neutraliser. Il permet une **forte économie d'impôt sur un à trois ans selon la durée des travaux**. En effet, le coût des travaux ainsi que les intérêts d'emprunt liés aux prêts sont **déductibles à 100% des revenus d'imposition, sans limite**.

Cette mesure a pour effet de considérablement réduire le revenu imposable de l'investisseur. **L'avantage fiscal a un impact immédiat** sur la tranche marginale d'imposition (TMI).

### Et les conditions dans tout ça ?

Puisqu'il n'y a rien de plus parlant qu'un exemple, nous allons vous présenter l'investissement immobilier de Pierre, et surtout, son impact sur sa fiscalité.

### Exemple de profil client : Pierre 48 ans



**Revenu = 240 029 € (3 parts fiscales)**

#### Investissement Monuments Historiques :

269 320 € loué 520 € /mois  
(dont 192 100 € de travaux répartis sur 3 ans)

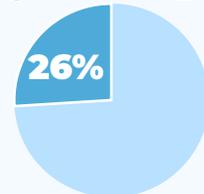
#### Conditions du prêt bancaire :

sur 20 ans / taux 3,50%

#### AVANT

63 474 €

240 029 €



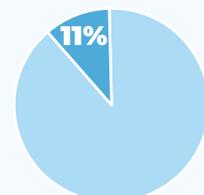
■ Impôt ■ Revenu

Année	Travaux	Nouveau revenu imposable	Économie fiscale et sociale
N	40%	71 974 €	<b>32 629 €</b> (TMI 30%)
N1	30%	89 348 €	<b>26 097 €</b> (TMI 41%)
N2	30%	87 070 €	<b>27 031 €</b> (TMI 41%)

#### APRÈS

27 031 €

240 029 €



#### TOTAL DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT :

**85 757 € sur 3 ans** (soit 31,8% du montant total de l'investissement)

# En résumé, comparer pour mieux choisir



Chaque solution de défiscalisation immobilière répond à des objectifs différents et offre des avantages qui lui sont propres. **Le dispositif à sélectionner dépend avant tout de votre situation.** Pour vous donner un petit coup de pouce afin de choisir le placement immobilier le plus pertinent selon votre profil d'investisseur, voici un récapitulatif des différentes solutions envisageables.

	LMNP <sup>(1)</sup> Géré	INVESTISSEMENT LOCATIF en VEFA	NUE-PROPRIÉTÉ	DENORMANDIE	MALRAUX	MONUMENTS HISTORIQUES
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obtenir des revenus complémentaires peu fiscalisés</li> <li>Protéger sa famille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revenus complémentaires</li> <li>Préparer sa retraite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se constituer un patrimoine à moindre coût</li> <li>Optimiser sa transmission</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction d'impôt</li> <li>Préparer sa retraite</li> <li>Protection de la famille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se constituer un patrimoine exceptionnel</li> <li>Réduction d'impôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se constituer un patrimoine exceptionnel</li> <li>Préparer sa retraite</li> </ul>
<b>DURÉE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Louer 9 ans minimum (bail commercial)</li> <li>Long terme : selon le montage, revenus non fiscalisés pendant 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Location nue : bail classique de 3 ans renouvelable</li> <li>Location meublée : bail 9 mois (étudiant) ou 1 an renouvelable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De 15 à 20 ans</li> <li>Revente possible avant terme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Location 6 ans minimum, 12 ans maximum</li> <li>Résidence principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bail 9 ans minimum</li> <li>Résidence principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conservation du bien pendant 15 ans minimum</li> </ul>
<b>IMMOBILIER CONCERNÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuf livré ou en VEFA<sup>(2)</sup></li> <li>Loué meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuf livré ou en VEFA<sup>(2)</sup></li> <li>Loué meublé ou nu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuf ou réhabilité</li> <li>Loué non meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements anciens à rénover dans des quartiers nécessitant une revitalisation</li> <li>Loué non meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements anciens situés dans des Sites Patrimoniaux Remarquables Approuvés</li> <li>Loué non meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immeuble classé Monuments Historiques ou inscrit à l'ISMH<sup>(3)</sup></li> <li>Loué non meublé</li> </ul>
<b>PLAFONDS</b>	Pas de plafond	Pas de plafond	Pas de plafond	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plafonds de loyers et de ressources du locataire</li> <li>Investissement limité à 300 000 € et 2 biens par an</li> </ul>	Plafond de travaux : 400 000 € sur 4 ans Hors plafonnement des niches fiscales	Déficit déductible du revenu global sans aucune limite
<b>IMPACT FISCAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Récupération du montant de la TVA sur le prix du bien neuf (20%)<sup>(4)</sup></li> <li>Amortissement jusqu'à 85% du prix de revient de l'investissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Location nue : intérêts d'emprunt déductibles avec le régime foncier réel</li> <li>Location meublée (LMNP) : régime BIC<sup>(5)</sup>. (Si BIC réel, déduction des charges réelles et amortissement du bien)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neutralité fiscale Baisse de l'IFI<sup>(6)</sup></li> <li>Droits de succession réduits</li> <li>Plus-value revente réduite</li> </ul>	Réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du montant de l'acquisition selon la durée de location	Réduction d'impôt de 22% du montant des travaux (jusqu'à 30% en secteur sauvegardé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déductibilité des travaux à 100% sur le revenu imposable</li> <li>Impact immédiat sur la TMI<sup>(7)</sup></li> </ul>
<b>LES PLUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loyers versés par le gestionnaire</li> <li>Prix d'entrée attractif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibilité, stabilité locative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de patrimoine avec décote de 30 à 40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité de louer à des proches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements d'exception et forte réduction d'impôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien d'exception et impact fiscal à court terme (max. 3 ans)</li> </ul>
<b>CONSEIL ISELECTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de défiscalisation immédiate mais c'est un excellent placement en vue de la retraite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vérifier la demande locative de la ville</li> <li>Profiter de l'effet de levier du crédit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Excellent outil de transmission</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire appel à un professionnel certifié RGE pour les travaux<sup>(8)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien calculer le montant des travaux et le potentiel de valorisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Placement recommandé en cas de TMI à 41% ou 45%</li> </ul>

(1) Loueur meublé non professionnel (2) Vente en l'état futur d'achèvement (3) Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (4) Sous conditions (5) Bénéfices industriels et commerciaux (6) Impôt sur la fortune immobilière (7) Taux marginal d'imposition (8) Reconnu garant de l'environnement

# QUELLES STRATÉGIES ADOPTER HORS DISPOSITIF FISCAL ?



Il est tout à fait possible de réaliser **un placement rentable et sécurisé sans passer par un dispositif fiscal défini**. On parle alors de « régime commun ». Mais dans ce cas, quelle stratégie adopter ? Comment investir dans l'immobilier et dégager des revenus intéressants sans faire appel aux avantages des dispositifs fiscaux existants ?

**La réponse tout de suite !**

## L'investissement locatif dans le neuf : de nombreuses opportunités

Jeunes actifs, séniors, familles, investisseurs débutants ou initiés, l'investissement dans le neuf, en VEFA, se montre avantageux et adapté à tous les profils. **VEFA signifie « vente en état futur d'achèvement »**.

Pour parler plus simplement, il s'agit d'un **bien immobilier neuf, qu'on achète sur plan** ou dont la construction a déjà commencé. L'acquisition du logement est formalisée par la signature d'un contrat de réservation auprès du promoteur immobilier. Il s'agit d'un achat « classique » en régime commun.

### Les atouts de l'immobilier neuf

Un appartement tout beau tout neuf, voilà de quoi faire rêver de nombreux propriétaires. En tant qu'investisseur, c'est l'assurance d'être exempté de dépenses de travaux pendant une certaine durée. C'est également l'opportunité de louer plus facilement votre bien, qui associe confort thermique, modernité et attractivité. Mais ce n'est pas le seul avantage !



- › **Des économies à la clé** : tout d'abord, vous bénéficiez de **frais de notaire réduits** (environ 2 à 3% du prix du bien contre 6 à 9% dans l'ancien). Ensuite, vous avez la possibilité de **déduire de vos revenus fonciers vos intérêts d'emprunt** ainsi que les frais de gestion, d'entretien et de réparation (selon le régime d'imposition choisi). Enfin, vous pouvez être exonéré de la taxe foncière pendant 2 ans après la fin des travaux de construction, sous certaines conditions.
- › **Des garanties concrètes** : une fois le bien livré, vous profitez de garanties pendant 1 à 10 ans après l'achèvement, telles que la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et la garantie décennale.
- › **Des avantages écologiques** : les biens neufs sont **des logements économes** qui permettent de réduire fortement la facture énergétique de leurs occupants. Un argument de poids pour la mise en location, mais également pour la revente, avec des prix 4 à 16% plus élevés que pour un logement avec une étiquette énergétique C à F.

## Nu ou meublé : comment louer votre bien ?

L'investissement dans le neuf vous offre de multiples solutions pour la mise en location de votre bien. Cette flexibilité s'avère idéale pour optimiser la rentabilité locative de votre bien en fonction de vos objectifs et pour en faciliter la gestion selon vos attentes.

## Location nue : l'option stabilité pour des revenus durables

Malgré la fin du Pinel, la location nue hors dispositif fiscal demeure une option intéressante. Voici quelques avantages clés :



- › **Loyers non plafonnés** : contrairement au Pinel vous n'êtes pas soumis aux plafonnements de loyers. Vous les fixez librement en fonction de la demande du marché, augmentant ainsi votre rentabilité.
- › **Sécurité financière à long terme** : les biens en location nue ont des baux plus longs que dans la location meublée, offrant une certaine stabilité des revenus. Avec des baux de 3 ans renouvelables par tacite reconduction, vous réduisez le risque de vacance locative. Par ailleurs, vous n'avez pas de budget à prévoir pour l'entretien et le renouvellement des meubles et équipements du logement.
- › **Gestion simplifiée** : vous avez moins de démarches et de formalités à accomplir que dans le cas d'une location meublée.
- › **À noter** : les revenus locatifs seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers (régime micro ou réel selon les seuils atteints).

## Location meublée : une meilleure optimisation fiscale

Certes parfois plus contraignante, la location meublée en LMNP offre des avantages non négligeables :



- › **Un bien meublé se loue généralement plus cher qu'un logement vide.**
- › De plus, vous bénéficiez de la fiscalité intéressante du statut de LMNP notamment en optant pour le régime BIC réel, **en déduisant 100% de vos charges.**
- › La location meublée vous permet **de cibler des locataires potentiels très diversifiés.** Il peut tout aussi bien s'agir d'étudiants que de jeunes actifs ou de professionnels en mobilité.
- › **La durée du bail est plus flexible** : elle est en général de 1 an renouvelable et vous avez la possibilité de conclure un bail de seulement 9 mois, afin de louer votre bien de septembre à juin à un étudiant, puis de le mettre sur le marché de la location saisonnière durant l'été.

## Quid de la gestion locative de votre meublé : faut-il opter pour un pack meublé ?

La location meublée vous intéresse, mais vous ne souhaitez pas vous encombrer de formalités, d'achat de meubles et de démarches de gestion ? Le pack meublé proposé par un gestionnaire pourrait bien être la solution. Ce système consiste à déléguer, ou au moins à simplifier, la gestion locative de votre bien meublé.



- › Le gestionnaire vous livrera **l'appartement entièrement équipé** du mobilier et de la cuisine, prêt à la mise en location, et conforme aux exigences du dispositif LMNP.
- › Il pourra aussi faciliter les démarches comptables et fiscales.
- › **Il sera en charge de la recherche de locataires**, du suivi des loyers, de l'entretien du logement, etc.

Ainsi, vous conjuguez rentabilité d'un bien meublé et facilité de gestion.

En conclusion, le choix entre location nue et location meublée dépend de vos besoins, de vos ambitions et de vos contraintes. Cette décision varie aussi selon les caractéristiques du bien. Par exemple, un studio situé à proximité d'une université est peut-être plus propice à la location meublée qu'un appartement avec trois chambres, situé près des écoles.

## Les secrets de l'investissement immobilier pour booster la rentabilité

Oui, il est tout à fait possible de réaliser un investissement immobilier lucratif sans bénéficier de réductions d'impôt. Comment ? **En optimisant la rentabilité locative** de cet investissement. Et cette démarche commence par une étape décisive : le choix du bien.

### Bien choisir le bien immobilier

Beaucoup d'investisseurs ont tendance à acheter un bien immobilier locatif dans leur ville de cœur, ou en fonction de leurs propres goûts. Grave erreur ! Pour une sélection judicieuse de votre logement, c'est sur une analyse approfondie de la demande locative qu'il faut s'appuyer.



- › **Repérez les secteurs géographiques les plus prisés des locataires :**  
ceux où la demande locative est forte, sans pour autant faire grimper les prix d'achat à un niveau inaccessible.
- › **Ciblez l'environnement idéal :**  
proximité des écoles, des commerces, des transports, etc.
- › **Identifiez les caractéristiques les plus appréciées des locataires :**  
disposition du logement, étage, cuisine ouverte ou fermée, etc.
- › **Misez sur le type de bien adapté à votre cible :**  
un studio près d'une université si vous envisagez une location meublée étudiante ou un T3 à côté d'une école si vous préférez une location nue au bénéfice d'une famille par exemple.

### Diversifier son patrimoine



Vous connaissez certainement l'expression «ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier». Eh bien, ce vieil adage prend tout son sens dans le domaine de l'immobilier. Afin de sécuriser vos investissements, **il est fortement conseillé de les diversifier**. Cette méthode permet de cumuler les avantages de chaque placement immobilier tout en limitant les risques.

Ainsi, vous pouvez investir dans différents types de bien, faire appel à **plusieurs dispositifs de défiscalisation immobilière**, conjuguer différents modes de location ou sélectionner des secteurs géographiques distincts.

La solution idéale dépend avant tout de votre situation, de vos attentes et de vos objectifs.

# ET MAINTENANT, SI ON SE LANÇAIT ?

## L'immobilier reste un placement sécurisé

L'investissement immobilier fait partie des placements préférés des Français. Et ce n'est pas pour rien ! À la clé : sécurité, pérennité et rentabilité à long terme ! En tant qu'actif tangible, l'immobilier conjugue durabilité et stabilité. De plus, l'immobilier se présente comme un véritable rempart contre l'inflation. En effet, la réévaluation annuelle des loyers s'appuie sur l'indice de référence des loyers (IRL), lui-même déterminé selon l'évolution moyenne des prix à la consommation sur les 12 derniers mois !

Comme vous l'avez vu, de nombreuses stratégies existent pour réaliser une opération rentable et sécurisée.

## Comment passer à l'action ?

Pour choisir la solution d'investissement immobilier qui vous convient, faites-vous accompagner par un expert. Depuis 1996, iSelection offre un service de qualité pour des investissements sereins, avec une équipe qualifiée qui vous soutient à chaque étape de votre projet. Grâce à notre réseau et notre expertise, nous sélectionnons les programmes immobiliers les mieux adaptés à vos objectifs patrimoniaux.

### Si vous souhaitez plus d'informations :

n'hésitez pas à contacter nos conseillers, ils seront heureux de répondre à vos interrogations.



[Je prends rendez-vous avec un expert ›](#)

**iSelection**  
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

iSelection, Expert en immobilier depuis 1996.

iSelection – Société par actions simplifiée (SAS) à associé unique au capital de 2 577 822 €. RCS Nice B 432 316 032 N° T.V.A. intracommunautaire : FR 05432316032. Carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 006 953, délivrée par la CCI Nice-Côte d'Azur.

Livre blanc rédigé par Skribix, société spécialisée dans la rédaction de contenus professionnels. Crédits photos : AdobeStock  
Copyright iSelection - Tous droits réservés - 04/2025