

IMMOBILIER

Immobilier locatif classique (direct)

Le pilier patrimonial historique — IR + PS sur revenus fonciers

En quoi consiste Immobilier locatif classique (direct) ?

L'achat d'un bien locatif (appartement, maison, immeuble) en pleine propriété, loué nu, sans structure juridique intermédiaire. Les loyers sont des revenus fonciers imposés au barème progressif de l'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux. Charges déductibles au régime réel : intérêts d'emprunt, taxe foncière, travaux d'entretien et réparation, charges de copropriété non récupérables, assurances. Régime micro-foncier (abattement 30 %) si loyers < 15 000 € / an.

Mécanique en 3 étapes

| | | |
|----------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Acquisition | Crédit ou comptant — frais inclus |
| 2 | Location nue | Loyers en revenus fonciers |
| 3 | Revente / Transmission | Plus-value 22 ans (IR), 30 ans (PS) |

Avantages et points de vigilance

| Avantages | Points de vigilance |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Simplicité juridique (aucune structure) ✓ Effet de levier crédit (intérêts déductibles) ✓ Plus-value exo IR après 22 ans (PS 30 ans) ✓ Valorisation long terme du bien ✓ Transmission classique par succession ou donation | <ul style="list-style-type: none"> – Fiscalité lourde : TMI + 17,2 % sur revenus fonciers – Pas d'amortissement déductible (vs LMNP/SCI IS) – IFI plein si patrimoine immobilier > 1,3 M€ – Gestion locative chronophage – Liquidité limitée (cession 2-3 mois) |

Cas d'usage chiffré

Appartement 250 000 € loué 1 200 €/mois (14 400 €/an), charges + taxe foncière 2 200 €, intérêts d'emprunt 3 500 €. Revenu foncier imposable = 8 700 €. Fiscalité (TMI 30 % + 17,2 %) = 4 106 €. Cash-flow net = 4 594 €/an. Rendement net : 1,84 %.

Pour aller plus loin — premier entretien offert avec Sébastien Bailly : www.asterale.fr/#rdv

Avertissements et informations réglementaires. Les informations présentées sur cette fiche sont générales et ne constituent ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Elles ne sont pas un Document

d'Informations Clés (DIC PRIIPs / UCITS). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement présente des risques, y compris de perte partielle ou totale du capital. La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer.

ASTERALE — Conseiller en Investissements Financiers (CIF) immatriculé à l'ORIAS sous le n° **23 007 423**, adhérent ANACOFI-CIF, association professionnelle agréée par l'AMF. Soumis au contrôle de l'ACPR (4 Place de Budapest, 75436 PARIS CEDEX 09). RC professionnelle n° 7400023129 — ZURICH INSURANCE PLC. *Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur de la part de la clientèle.* Réclamations : sebastien.bailly@asterale.fr. Médiateur de l'AMF — www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-l-amf.