

Investissement locatif nu



Loyers

Charges

Financement



Les objectifs

- Construire les flux d'un projet locatif nu.
- Distinguer loyer, revenu imposable et trésorerie.



Les caractéristiques principales

L'étude inclut acquisition, notaire, travaux, vacance, copropriété, assurance, gestion et financement. Le loyer brut n'est ni un bénéfice ni une trésorerie disponible.



Les avantages

- Choix direct du bien et du mode de gestion.
- Revenus locatifs potentiels.
- Constitution progressive d'un patrimoine immobilier.



Les limites

Impayés, vacance, travaux et revente peuvent fragiliser le projet. DPE, décence, règlement de copropriété et règles locales doivent être vérifiés.



Les règles fiscales

Location nue : revenus fonciers, microfoncier sous conditions jusqu'à 15 000 € brut avec abattement de 30 %, ou réel. Au réel, les charges éligibles se justifient ; le capital remboursé du crédit n'est pas une charge déductible. IR au barème et PS de 17,2 %. Revente, déficit et IFI demandent une étude dédiée.

À se demander : Quel effort mensuel après charges et crédit ?

Impôts ➤ Impôts ➤