



Investissement immobilier : pourquoi consulter votre notaire ?

Pourquoi investir dans l'immobilier ?

- Patrimoine tangible et sécurisé
- Revenus complémentaires (loyers)
- Effet levier du crédit
- Avantages fiscaux sous conditions


Mais attention : le rendement réel dépend fortement du **régime fiscal choisi**. Le notaire vous guide pour adapter votre stratégie à votre situation personnelle.

Location nue (non meublée)

Les loyers perçus sont imposés dans la **catégorie des revenus fonciers**.

◆ Régime micro-foncier

- Applicable si les revenus fonciers < **15 000 € / an**
- **Abattement automatique de 30%**
- Simple, mais peu avantageux si vous avez des **travaux importants**

 Exemple : Pour 10 000 € de loyers/an → 7 000 € imposables

◆ Régime réel

- Obligatoire si loyers > **15 000 € / an** ou sur option
- Déduction des **charges réelles** :
 - Travaux (réparations, améliorations)
 - Intérêts d'emprunt
 - Taxes foncières
 - Frais de gestion...

→ Intéressant si charges > 30 % des loyers

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





Nadège BEZANNIER-BOUQUET et Vincent EMONET

Notaires Associés

Successeurs de Maîtres DAMON, ARMAN
Successeurs de Maîtres RABOURDIN et DUVAL DE LAGUIERCE



✔ Déficit foncier

- Imputable sur le revenu global jusqu'à **10 700 €/an**
- Excédent reportable sur les revenus fonciers pendant **10 ans**

⚠ Les régimes spéciaux (Pinel, Malraux, etc.) **ne sont pas cumulables** avec le régime réel.

🏠 Location meublée

Les loyers sont imposés en tant que **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

◆ LMNP (Location Meublée Non Professionnelle)

Conditions :

- Recettes locatives < **23 000 € / an**
- OU < 50 % des revenus globaux

✔ Micro-BIC

- Plafond : **32 900 €/an**
- **Abattement de 50 %**

+ Jusqu'à **82 200 €/an** avec **abattement de 71 %** pour :

- Gîtes ruraux
- Meublés de tourisme
- Chambres d'hôtes

◆ Régime réel BIC

- Déduction des **charges réelles**
- Possible **amortissement du bien**
- Choix pertinent si dépenses > abattement

🎁 Dispositifs de défiscalisation

📌 Loi Pinel

OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS

Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté





Nadège BEZANNIER-BOUQUET et Vincent EMONET

Notaires Associés

Successeurs de Maîtres DAMON, ARMAN
Successeurs de Maîtres RABOURDIN et DUVAL DE LAGUIERCE



- Réduction d'impôt jusqu'à **21 % du prix du bien**
- Location nue dans le neuf ou réhabilité
- Engagement de location **6, 9 ou 12 ans**

📌 Censi-Bouvard

- Location meublée en **résidence services neuve**
- Réduction d'impôt de **11 %** du prix du bien (plafond : 300 000 €)

⚠️ Non cumulable avec le régime LMNP amortissable

🧑⚖️ Le rôle du notaire dans votre investissement immobilier

Le notaire vous aide à :

- **Choisir le régime fiscal adapté** (micro, réel, Pinel, LMNP...)
- **Évaluer la pertinence de l'investissement** (rendement net, fiscalité, plus-value)
- **Préparer les actes** en conformité avec vos objectifs
- **Intégrer l'investissement dans votre stratégie patrimoniale globale**

📌 À retenir

Type de location	Régime fiscal	Abattement ou déductions	Seuils principaux
Nue	Micro-foncier	30 % d'abattement	< 15 000 €/an
	Réel	Déduction des charges réelles	> 15 000 €/an ou sur option
Meublée	Micro-BIC	50 % ou 71 %	< 32 900 € ou 82 200 €
	Réel BIC	Charges réelles + amortissement	> seuils ou sur option

✅ **Conclusion : investir, oui... mais bien accompagné !**

OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS

Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté





Nadège BEZANNIER-BOUQUET et Vincent EMONET

Notaires Associés

Successeurs de Maîtres DAMON, ARMAN
Successeurs de Maîtres RABOURDIN et DUVAL DE LAGUIERCE



L'immobilier reste un **levier puissant de construction patrimoniale, à condition d'être bien conseillé**. Avant de signer, parlez-en avec votre **notaire**, qui vous accompagnera :

- Dans le **choix fiscal**
- Dans la **rédaction des actes**
- Et dans l'**intégration de votre investissement à votre stratégie patrimoniale**

OFFICE NOTARIAL BEZANNIER-BOUQUET & EMONET

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*

