

10 RAISONS POUR LESQUELLES LES ACQUÉREURS DÉCIDENT D'OPTER POUR UN BIEN NEUF

1. AVANTAGES FISCAUX

Si vous souhaitez acheter un logement neuf pour le louer, vous pouvez bénéficier de réductions d'impôt. Le régime du revenu foncier vous permet de déduire :

- les intérêts de l'emprunt dans le cas d'un crédit
- les frais de gestion si vous passez par une agence immobilière
- la taxe foncière exonérée 2 ans
- les charges de propriété non récupérables
- 20 euros par lot
- les frais d'huissier
- l'assurance loyers impayés
- les travaux (entretien, peinture, amélioration ou embellissement)

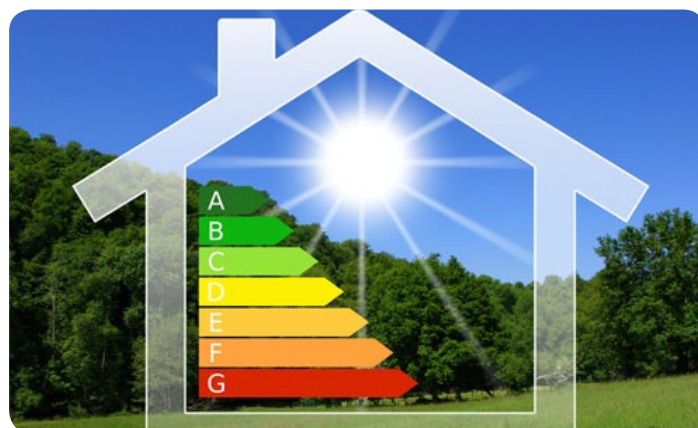
*Le + : pourquoi ne pas envisager la LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) ? Renseignez-vous auprès de Franck-Alexandre ou d'Ariane chez Qualit'IMMO ! (****)*



2. PAS DE TRAVAUX À COURT ET À MOYEN TERME

Les biens neufs n'engendrent pas de ravalement de façade, de réfection de toit, de mise aux normes en tous genres (notamment celles des ascenseurs souvent bien coûteuses)... Cela a une répercussion sur les charges de copropriété qui sont faibles. Cela impacte la rentabilité du bien qui s'en trouve accrue. En outre, dans le neuf, on peut compter sur la garantie décennale. Dix ans, voire même au-delà quand le promoteur est certifié par un label de promotion, notamment le label NF. (***)

Le + : Les normes NF intègrent la durabilité de l'ouvrage, c'est-à-dire l'assurance d'un bien moins coûteux dans le temps !



3. LOGEMENTS AUX DERNIÈRES NORMES

Du fait des nouvelles normes, les biens neufs sont des logements très économiques. Au fil du temps, leurs installations de production de chaleur et d'eau chaude (pompes à chaleur, panneaux solaires par exemple) permettent de réaliser des économies importantes en termes de facturation électrique et de consommation d'eau. Enfin, les immeubles neufs font faire des économies au locataire, qui consomme beaucoup moins d'énergie.

Le + : une labellisation supérieure à la réglementation en vigueur comme Basse Consommation -10% ou -20% permettent encore plus d'économies au locataire et donc une encore plus grande facilité de location !



4. CONFORT ET SÉCURITÉ OPTIMAUX

L'un des grands avantages de l'investissement locatif reste sans nul doute l'isolation thermique et phonique et la mise en place d'appareils de chauffage et de production d'eau chaude plus performants et plus économiques. Ainsi, cela permet une meilleure exploitation des espaces afin de créer des volumes agréables à vivre et faciles à tempérer. Et un bien agréable à vivre est un bien qui se loue très facilement.

5. ACCESSIBILITÉ

Un point très important dans le neuf : faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, en situation de handicap ou sénior.

10 RAISONS POUR LESQUELLES LES ACQUÉREURS DÉCIDENT D'OPTER POUR UN BIEN NEUF

6. PERSONNALISATION

Quand vous achetez par exemple sur plan, vous avez parfois la possibilité de choisir certains éléments d'équipements : matériaux et coloris, etc. Vous pouvez acheter un appartement hors finitions. Cela joue ainsi sur le prix d'achat. Renseignez-vous auprès de votre promoteur Qualit'IMMO.(****)

Le + : chez Qualit'IMMO, la personnalisation de votre logement fait partie de nos services.



7. FRAIS NOTARIÉS RÉDUITS

Les frais notariés sont approximativement dans l'ancien de 9 à 10%, alors qu'ils sont de l'ordre de 2 à 3% dans le neuf.



8. REVENTE FACILITÉE

C'est la première raison qu'il faudrait avoir en tête quand on investit dans du locatif neuf. Acheter un bien neuf, c'est faire un placement. Face aux aléas de la vie, il faut pouvoir récupérer cette mise de départ : et c'est ce que le neuf permet. Un logement au goût du jour se revendra toujours plus facilement qu'un bien ayant mal vieilli.

9. LOCATION PLUS INTÉRESSANTE

Quand on achète pour louer, on a tendance à penser en premier lieu à notre enveloppe initiale : combien va me coûter ce bien ? Mieux vaut penser à la somme à déboursier tous les mois quand le loyer ne couvre pas la mensualité de l'emprunt. Calculer son effort mensuel est un point de départ essentiel. Pour cela, il est important de connaître les estimations réelles de loyers. Loyers qui dans le neuf sont plus élevés que dans l'ancien.



10. RISQUES LIMITÉS

Le ratio loyer annuel/prix d'acquisition vous donne la rentabilité de votre bien. Dans le neuf, elle peut s'élever à plus de 5% bruts hors imposition, ce qui est bien supérieur aux taux proposés par les produits de défiscalisation (entre 1 et 2%). Et si elle peut être davantage élevée dans l'ancien, il est à mentionner qu'elle dure moins longtemps sur ces biens-là, du fait de la vacance locative. À l'inverse, le turn-over très faible dans le neuf, permet une rentabilité constante : ce n'est pas dans un immeuble très bien isolé phoniquement que le locataire va se plaindre du bruit, ni dans un bâtiment aux dernières normes qu'il va trouver sa facture de chauffage trop conséquente.

Le + : Qualit'IMMO vous conseille dans le choix de votre investissement locatif pour trouver le bon équilibre entre rentabilité et sécurité immobilière.

Moralité :

les locataires de biens neufs restent beaucoup plus longtemps et tendent à changer d'adresse moins fréquemment. Sur la durée, un investissement dans le neuf paraît plus avantageux. C'est une garantie locative car un achat neuf est un achat à la fois sûr et rentable.