



PROMOTION

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

LLI

2025

UNE NOUVELLE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

Dans un contexte où les dispositifs de défiscalisation dans le neuf ont connu une rupture – avec l'absence de nouveaux avantages fiscaux pour l'acquisition de biens neufs destinés à la location dès 2025 – le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) se présente comme une alternative innovante et avantageuse. Traditionnellement réservé aux acteurs institutionnels tels que les bailleurs sociaux et les compagnies d'assurance, ce produit est désormais accessible aux investisseurs particuliers. Il permet non seulement de répondre aux enjeux du marché locatif dans des zones où la demande est forte, mais aussi de proposer une solution patrimoniale et financièrement accessible.



POURQUOI INVESTIR DANS UN LLI?

PRÉSENTATION DU LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)

Le LLI offre un dispositif complet d'investissement immobilier qui repose sur des avantages fiscaux traditionnellement réservés aux professionnels.

Il s'appuie sur des textes législatifs et des récentes modifications apportées par la loi de finances, permettant notamment l'application d'un taux de TVA intermédiaire et le bénéfice d'un crédit d'impôt sur la taxe foncière.

Ce mécanisme est mis en œuvre dans le cadre d'une acquisition via une structure juridique adaptée, généralement une Société Civile Immobilière (SCI), qui facilite la gestion et la transmission du patrimoine.

DISPOSITIF FISCAL ATTRACTIF

TVA RÉDUITE À 10 %

L'un des atouts majeurs du LLI réside dans l'application d'une TVA réduite à 10 %, permettant ainsi d'obtenir un prix d'acquisition significativement inférieur à celui pratiqué sur le marché de l'accession. Par exemple, un appartement type T2 situé en zone A, affichant un prix de marché d'environ 224 000 €, pourrait être acquis pour environ 205 000 €, offrant ainsi un gain immédiat d'environ 10 % à 15 %.

CRÉDIT D'IMPÔT SUR LA TAXE FONCIÈRE

Par ailleurs, le dispositif prévoit un crédit d'impôt permettant le remboursement intégral de la taxe foncière payée sur le bien. Ce mécanisme, qui s'étale sur une durée allant jusqu'à 20 ans, constitue une économie non négligeable sur la durée de détention. À titre indicatif, pour un T2 de 48 m² en zone A, l'économie d'impôt cumulée peut atteindre environ 26 000 € sur 20 ans.

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est une opportunité accessible et rentable pour les investisseurs particuliers. Il permet de bénéficier d'avantages fiscaux tout en répondant à la forte demande locative.

- Un investissement accessible : mobilisez peu d'épargne pour vous constituer un patrimoine.
- Une rentabilité assurée : des loyers attractifs dans des zones à forte demande.
- Un cadre fiscal avantageux : TVA réduite à 10 % et crédit d'impôt sur la taxe foncière.
- Une opportunité patrimoniale à long terme : valorisation estimée à +1 % par an.

ENGAGEMENTS ET CONTRAINTES POUR L'INVESTISSEUR

Pour bénéficier pleinement des avantages du LLI, plusieurs engagements doivent être respectés :

DURÉE DE LOCATION

Le bien doit être mis en location pour une durée minimale de 15 ans. Cette obligation garantit l'accès au crédit d'impôt et permet de profiter du taux de TVA avantageux.

Dans certains cas, le dispositif peut s'étendre jusqu'à 20 ans si le bien reste en location, maximisant ainsi les économies réalisées.

RESPECT DES PLAFONDS

Les loyers appliqués doivent respecter des plafonds spécifiques, similaires à ceux prévus dans d'autres dispositifs d'investissement (par exemple, le dispositif Pinel).

De plus, les locataires doivent satisfaire à des critères de ressources déterminés, assurant ainsi que le logement reste accessible aux ménages ciblés.

Plafonds de ressources 2025 pour le LLI

	Couple ou personne seule avec personne(s) à charge						
							
ZONE Abis	43 953€	65 691€	86 112€	102 812€	122 326€	137 649€	+ 15 335€
ZONE A	43 953€	65 691€	78 963€	94 585€	111 971€	126 001€	+ 14 039€
ZONE B1	35 825€	47 842€	57 531€	69 455€	81 705€	92 080€	+ 10 273€
ZONE C	32 243€	43 056€	51 778€	62 510€	73 535€	82 873€	+ 9 243€
ZONE B2							

Plafonds de loyer locatif par m² par rapport à l'emplacement du bien

	ZONE Abis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Loyer max au m ²	19.51€	14.49€	11.68€	10.15€	10.15€

ACQUISITION VIA UNE STRUCTURE JURIDIQUE

Pour activer les avantages fiscaux (TVA réduite et crédit d'impôt), l'achat doit se faire par l'intermédiaire d'une personne morale, le plus souvent sous la forme d'une SCI. Cette structure permet également une gestion souple du patrimoine et offre des facilités en termes de transmission et de cession des parts.

LA SCI : UN OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE ET DE TRANSMISSION

L'acquisition en LLI par le biais d'une SCI présente plusieurs avantages :

OPTIMISATION FISCALE

La transmission des parts sociales bénéficie d'abattements fiscaux importants, facilitant ainsi la planification successorale. Des abattements périodiques permettent de réduire l'impact fiscal lors de la transmission du patrimoine.

GESTION SIMPLIFIÉE

La SCI permet d'organiser la gestion du bien et de préparer la succession de manière structurée, limitant ainsi les conflits potentiels liés à la détention d'un patrimoine immobilier.

FACILITÉ DE CESSION

La cession de parts sociales, qu'elle soit onéreuse ou à titre gratuit, s'effectue dans un cadre fiscal avantageux. Les modalités de cession sont adaptées en fonction des liens de parenté et du régime fiscal choisi (Impôt sur le Revenu ou Impôt sur les Sociétés).

CONCLUSION

Le Logement Locatif Intermédiaire représente une véritable opportunité pour les investisseurs particuliers souhaitant se constituer un patrimoine immobilier avec des conditions d'achat attractives et des avantages fiscaux significatifs.

Grâce à une réduction immédiate du prix d'acquisition, un crédit d'impôt sur la taxe foncière et des loyers garantis dans des zones à forte demande, ce dispositif offre un équilibre optimal entre performance financière et sécurité patrimoniale.

L'ensemble de ce mécanisme, rendu accessible par un parcours digitalisé et simplifié, permet d'allier innovation et tradition dans l'investissement locatif. En respectant les engagements de location et en optant pour une gestion via une SCI, l'investisseur bénéficie non seulement d'un rendement attractif mais également d'une structure adaptée à la transmission de son patrimoine.