FCPI
IMMOBILIER

Audit financier et fiscal

EXEMPLE ANONYMISÉ

Appartement T3 de 65,90 m² — dispositif Duflot

Résidence récente, périphérie de Rennes

Acquis 165 552 € — engagement fiscal arrivé à terme

DOCUMENT D'ILLUSTRATION — NOM, RÉSIDENCE ET ADRESSE SUPPRIMÉS · MONTANTS RÉELS

Audit financier et fiscal

Audit réellement remis à un propriétaire en 2026 par Christophe Plaza, conseiller pôle vendeur, FCPI Salengro Immobilier. Les éléments permettant d'identifier le propriétaire ou le bien ont été retirés ; tous les montants sont authentiques.

> *L'étude de cet investissement met en évidence une évolution patrimoniale majeure. L'appartement, acquis sous le dispositif Duflot, a rempli sa mission : la réduction d'impôt est intégralement consommée — la déclaration 2025 l'atteste, avec une déduction spécifique ramenée à 0 %. Le bien a changé de nature : il pèse désormais chaque mois sur la trésorerie, le loyer ne couvrant que 47 % des sorties d'argent qu'il génère. Et la fiscalité, aujourd'hui neutralisée par les intérêts d'emprunt, va se réinstaller mécaniquement.*

01 Présentation du bien

Un appartement T3 de 65,90 m², avec balcon de 8,18 m² et une place de parking extérieure, au premier étage d'une résidence avec ascenseur en périphérie de Rennes. Acquis 165 552 € dans le cadre d'une opération de défiscalisation Duflot. Locataire en place depuis avril 2021, gestion locative déléguée.

CARACTÉRISTIQUE	DÉTAIL
Type de bien	Appartement T3 — 65,90 m²
Situation	1er étage — immeuble avec ascenseur, périphérie de Rennes
Annexes	Balcon 8,18 m² — 1 place de parking extérieure
Prix d'acquisition	165 552 €
Dispositif fiscal	Duflot — avantage terminé, déduction 0 % attestée
Occupation	Loué 579,68 € hors charges — bail en cours depuis avril 2021
Crédits en cours	2 prêts — capital restant dû 86 420 € (échéances 2030 et 2035)

02 La logique patrimoniale initiale

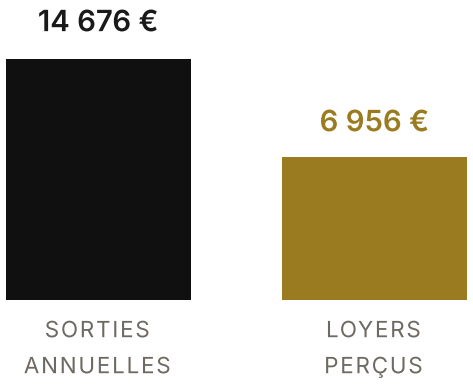
À l'acquisition, l'opération était cohérente : le dispositif réduisait l'imposition tout en utilisant le levier du crédit pour constituer un patrimoine. Pendant les premières années, l'avantage fiscal compensait largement la faiblesse du rendement locatif réel. **Cette situation a aujourd'hui totalement changé.**

Le Duflot ouvrait droit à une réduction d'impôt sur neuf ans. Cette période est achevée : la déduction spécifique est désormais de **0 %**, alors que les deux crédits continuent de courir jusqu'en 2030 et 2035. **C'est précisément à ce moment du cycle que la conservation du bien cesse d'être rentable** — chaque année supplémentaire coûte, sans plus rien rapporter fiscalement.

03 Analyse des revenus et des charges

Le loyer hors charges s'élève à 579,68 € par mois, soit environ **6 956 € de revenus locatifs annuels**. Face à ces revenus, le bien supporte deux mensualités de crédit totalisant 993,17 € par mois, soit près de 11 918 € par an, auxquelles s'ajoutent l'ensemble des charges.

POSTE	MONTANT ANNUEL
Revenus locatifs (579,68 € / mois hors charges)	+ 6 956 €
Remboursement des crédits (993,17 € / mois — 2 prêts)	− 11 918 €
Taxe foncière	− 899 €
Charges de copropriété — part propriétaire	− 788 €
Frais de gestion locative (56,25 € / mois)	− 675 €
Assurances	− 289 €
Fiscalité résiduelle (intérêts encore déductibles)	≈ − 107 €
Effort de trésorerie annuel à la charge du propriétaire	**≈ − 7 720 €**



Le constat est sans appel : ce bien coûte environ **7 720 € par an, soit près de 643 € par mois** d'effort de trésorerie, hors travaux et hors vacance locative. **Le loyer ne couvre que 47 % des sorties d'argent.**

04 Situation fiscale — un répit trompeur

En 2025, le revenu foncier imposable ne ressort qu'à environ 227 € après déduction des charges et des intérêts d'emprunt : la fiscalité est quasiment neutralisée. **Mais ce répit est trompeur, et il est déjà en train de se refermer :**

- les intérêts d'emprunt diminuent mécaniquement chaque année à mesure de l'amortissement des deux prêts ;
- le premier crédit s'éteint en juillet 2030 : ses intérêts déductibles disparaissent alors totalement ;
- la base imposable va croître jusqu'à atteindre près de 3 300 € par an — taxés à 47,2 % (TMI 30 % + prélèvements sociaux 17,2 %), soit environ **1 550 € d'impôt supplémentaire chaque année** à terme ;

- pendant que la taxe foncière (899 €) et les charges de copropriété (1 868 € appelés en 2025) poursuivent leur progression.

En d'autres termes : la situation actuelle — déjà déficitaire de 643 € par mois — **est la meilleure que ce bien connaîtra.**

05 Rendement net réel et perspectives

Rapporté au prix d'acquisition de 165 552 €, le loyer annuel de 6 956 € représente un rendement brut de **4,2 %**. Après charges, gestion, assurances et taxe foncière, la rentabilité nette réelle tombe **autour de 2,6 %** — avant le retour de la fiscalité, qui la ramènera progressivement vers 1,5 %. Et tant que les crédits courent, ce bien ne produit aucun revenu : il consomme l'épargne de son propriétaire à hauteur de 643 € par mois.

Plusieurs éléments vont accentuer cette dégradation : la remontée mécanique de la fiscalité, l'augmentation constante des charges de copropriété, la hausse régulière des taxes foncières, les futurs travaux votés en copropriété — la résidence prend de l'âge — et l'absence totale de mécanisme fiscal avantageux.

Enfin, le facteur temps offre une fenêtre d'action concrète : le bail arrive à échéance en avril 2027. **Un congé pour vente, à délivrer au moins six mois avant l'échéance**, permettrait de récupérer le logement et de le vendre libre, en élargissant considérablement le cercle des acquéreurs. À défaut, une vente occupée reste possible auprès d'investisseurs. Dans les deux cas, la décision se prépare en amont.

06 Conclusion et recommandation

Après analyse complète, cet appartement est aujourd'hui arrivé **en fin de cycle patrimonial**. Le conserver reviendrait à supporter un effort de trésorerie de 643 € par mois appelé à s'alourdir, voir l'imposition remonter jusqu'à environ 1 550 € par an, absorber des charges croissantes en assumant seul le risque locatif, et perdre progressivement tout le bénéfice économique initial de l'opération.

L'investissement a rempli son rôle : l'avantage fiscal Duflot a été intégralement consommé, la déclaration l'atteste, la déduction est à 0 %. Aujourd'hui la logique économique s'est inversée : le bien coûte 643 € par mois, le loyer ne couvre que 47 % des sorties, et le répit fiscal lié aux intérêts d'emprunt s'éteint année après année.

La recommandation est claire : engager la démarche de revente dès maintenant — solder les crédits, mettre fin à l'effort mensuel, et récupérer le capital avant que la fiscalité ne se réinstalle.

Cet audit a été établi à partir des documents du propriétaire : avis d'imposition, tableaux d'amortissement des prêts, appels de charges, taxe foncière et aide à la déclaration du gestionnaire. Chaque dossier étant différent, les conclusions ne sont transposables à aucune autre situation.

Christophe Plaza
Conseiller Pôle Vendeur
07 77 26 06 20

FCPI Salengro Immobilier
3 rue Saint-Pantaléon, 31000 Toulouse
fcpi-immobilier.fr