

Gestion privée

Défiscalisation immobilière, l'optimisation raisonnée

Produit par produit, des atouts certains et des risques à calculer



En 2015, le produit phare de la défiscalisation immobilière était la loi Pinel. Son effet s'est fait sentir sur le marché immobilier neuf, dopé par des taux d'intérêt bas, la morosité des placements financiers sécurisés, la volatilité des marchés actions. Attention toutefois à ne pas investir les yeux fermés : bien choisir son emplacement et négocier le prix du bien au prix du marché est capital pour réussir une telle opération. Les dispositifs Girardin et Malraux, le démembrement de propriété et la location meublée permettent aussi d'alléger la note fiscale, en restant vigilant sur certains points spécifiques à ces produits.

par Solange Brousse

En 2015, le dispositif Pinel a réussi à doper le marché de l'immobilier neuf (cf. encadré chiffres clés), après le succès pour le moins mitigé de la loi Duflot. Ce produit classique de défiscalisation donne droit à une réduction d'impôt sur le prix de revient d'un bien immobilier, à condition d'investir dans un logement avec obligation de le louer pendant 6, 9 ou 12 ans, sans dépasser certains plafonds de loyers et sans que les ressources des locataires n'excèdent certains montants. "Depuis une dizaine d'années, les gouvernements de droite comme de gauche ont mis en place une politique d'incitation à l'investissement locatif car il existe de vrais besoins, constate Éric Ninu, directeur commercial d'Iselection, société de diffusion d'immobilier de placement. L'État, n'ayant pas la capacité financière de construire suffisamment de logements, confie cette mission aux personnes privées."

Aujourd'hui, le neuf représente quasiment 100 % du marché Pinel, même si un volet du dispositif s'adresse à l'ancien rénové. Applicable depuis le 1^{er} septembre 2014, la loi permet d'obtenir une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat du bien, dans une limite annuelle de 300 000 euros et d'un plafond par m² de 5 500 euros quelle que soit la zone. Le taux de réduction d'impôts est de 12 % pour 6 ans d'engagement, 18 % pour 9 ans, 21 % pour 12 ans. Un argument séduisant pour ceux qui souhaitent alléger leur note fiscale. Toutefois, le rendement n'est pas garanti : les investissements immobiliers ne sont pas des produits "sécurisés". Pour profiter sereinement des dispositifs d'optimisation fiscale, mieux vaut donc avoir à l'esprit quelques règles.

Risque patrimonial ou fiscal ?

Pour éviter les déconvenues, les professionnels établissent d'abord un diagnostic des envies du client. "Nous travaillons à partir de leurs attentes, explique Éric Ninu. Certains souhaitent payer moins d'impôts tout de suite, d'autres veulent préparer leur retraite ou diversifier leur patrimoine – les marchés actions étant volatils et les produits ultra-sécuritaires ne rapportant plus rien..."

L'investisseur peut aussi songer à se réserver le bien in fine... "S'il prend sa retraite dans six ans avec l'intention de vivre dans telle ou telle ville, il peut y investir et louer son appartement via le dispositif Pinel avant de s'y installer, imagine celui-ci. Il ne faut donc pas considérer la défiscalisation comme une fin en soi, mais comme un moyen. L'optimisation fiscale ne consiste pas à acheter n'importe quoi, il ne faut pas être obsédé par l'idée de payer moins d'impôts."

Les premiers critères à respecter sont communs à tous les investissements immobiliers. Au premier chef : l'emplacement. "Avec un bon emplacement, des moyens de transport, des commerces, l'investisseur s'y retrouve toujours, assure Éric Ninu. En revanche, s'il achète un bien dans un lieu quelconque, et si le marché se crispe, la revente ou la location va devenir plus compliquée."

Comment évaluer la pertinence de l'emplacement ? Pour certains conseillers, mieux vaut connaître de près le quartier ou la ville, ou au moins y avoir fait un tour. Pour d'autres, ce n'est pas déterminant : l'on peut investir loin de chez soi, ne serait-ce que pour éviter d'acheter dans la ville où l'on possède sa résidence principale. Deuxième point de vigilance : le prix, qui doit être celui du marché. Dans une opération de défiscalisation, l'acheteur risque de se voir proposer des prix trop chers par des opérateurs peu scrupuleux. S'il connaît bien les lieux, en revanche, il aura plus d'éléments pour comprendre le prix.

"En surpayant son bien, l'acquéreur consomme ce qui correspond à l'économie d'impôt, abonde Emmanuel Charlet, directeur associé de

Fidexi. Un achat de proximité permet d'éviter cette situation. Nous proposons aussi des biens France entière, y compris dans des villes que l'investisseur ne connaît pas, en donnant de nombreux éléments rationnels sur notre sélection. Il y a un devoir de conseil de la profession sur l'emplacement et la justification du prix."

Ces deux critères sont également à respecter en cas de démembrement de propriété, qui n'est pas un produit classique de défiscalisation – il ne donne pas droit à une réduction d'impôt – mais qui permet de bénéficier d'un rendement mécanique. L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien pour environ 60 % de son prix, tandis que l'usufruit revient à un bailleur social. Ce dispositif finance des logements conventionnés qui vont être exploités pendant une durée contractuelle (entre 15 et 18 ans) par les grands bailleurs sociaux. À terme, le bien revient en pleine propriété à l'investisseur.

Opérations outre-mer

Se pose également la question de l'investissement immobilier outre-mer, avec deux produits défiscalisant : Girardin et Pinel outre-mer. "Le produit Girardin social est un portage purement fiscal dans lequel les biens reviennent au bailleur social au bout de 5 ans, indique Jean-Michel Maraval, directeur général de Star Invest, groupe d'ingénierie financière et fiscale spécialisé dans la loi Girardin. Tandis que le dispositif Pinel outre-mer donne au contribuable la possibilité d'acheter, de louer et de conserver le bien à la sortie : il comporte donc un risque patrimonial."

Grâce au dispositif Girardin, les contribuables peuvent participer au financement d'un investissement immobilier dans le logement social par le biais d'une souscription réalisée au capital d'une structure de portage. L'opération est proposée "clé en main". Sécurisée, selon Star Invest, elle repose sur la solvabilité et le savoir-faire du bailleur social : "Celui-ci loue aux locataires des logements sociaux et paie les loyers à la structure de portage", relève Jean-Michel Maraval.

En Girardin, il existe un risque de requalification et de redressement fiscal, non négligeable si les dates de livraison ne sont pas respectées ou si les engagements de location auprès des attributaires de logements sociaux ne sont pas tenus, par la faute de l'investisseur ou celle de la société dans laquelle il a investi. Les risques liés à la faillite du bailleur social subsistent également.

"Quand ces opérations se passent mal, vous perdez votre investissement et vous êtes redressé fiscalement, avertit Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan, société d'ingénierie financière. Vous financez des biens divers et variés, à des milliers de kilomètres de chez vous. Nous en avons néanmoins proposé pendant longtemps. Cela ne veut pas dire que tout se passe mal, mais c'est un produit risqué."

En Pinel outre-mer, les risques sont patrimoniaux. L'éloignement rend l'entretien, la gestion des locataires et des loyers plus complexes. Par ailleurs, comment estimer le prix du m² dans les différents quartiers de Saint-Denis de la Réunion ? Enfin, le climat outre-mer est susceptible de dégrader plus rapidement le bien immobilier, entraînant des coûts de travaux de rénovation à prévoir, avec une décote à la revente plus élevée.

Location meublée en résidence services

Autre cas de figure qui permet une défiscalisation en douceur, sans recourir au chèque de l'État, et accessible aux épargnants modestes : la location meublée en résidence services. "Il s'agit de résidences vacances, tourisme, étudiants, seniors, énumère Éric Ninu. Ce sont des biens que l'on achète mais que l'on n'utilisera pas pour ses besoins personnels. C'est un vrai placement : l'acquéreur perçoit un loyer garanti par un gestionnaire de dimension institutionnelle qui s'engage à payer les loyers, quelle que soit la situation de l'occupant du bien. Le rendement est d'environ 4 % par an net de frais de gestion."

Les risques attachés à ce type de bien sont la difficulté éventuelle du gestionnaire à payer les loyers, voire son dépôt de bilan, un investissement au sein d'un site moins attractif que prévu dans la durée. "Mais entre le placement sécuritaire et le très risqué, l'investissement immobilier locatif est plutôt dans la catégorie sécurisée", juge Éric Ninu.

Fidexi propose d'investir dans la location meublée de résidences médicalisées, avec quelques arguments supplémentaires. "Il faut considérer la nécessité qu'aura l'exploitant à renouveler le bail. En résidence médicalisée, la demande est forte, les gestionnaires ont besoin de reconduire les baux", affirme Emmanuel Charlet.

Attention à la rédaction des baux commerciaux. "Tout loyer se revalorise, pointe-t-il. Certains baux commerciaux intègrent une 'tunnelisation', c'est-à-dire une règle de revalorisation contractuelle avec un encadrement par une borne inférieure et surtout une borne supérieure. Cela peut être dangereux, par exemple si l'inflation est forte. L'investisseur peut perdre en rendement et à la revente." Dans un bail commercial correct, l'intégralité des charges d'entretien doit être imputée à l'entreprise locataire. "Enfin, attention à demander la durée de bail la plus longue possible : une durée de 12 ans est satisfaisante", estime Emmanuel Charlet.

Malraux et les monuments historiques

Voici une tout autre catégorie d'investissements, qui n'a pas vocation à créer du logement social ou des résidences services, mais à sauvegarder le patrimoine français... Le produit Malraux, issu d'une loi d'urbanisme de 1962 et d'une loi fiscale de 1974, permet de restaurer des logements et immeubles vétustes situés en secteur sauvegardé, soit dans les quartiers historiques de villes au patrimoine remarquable.

"Le Malraux est un produit d'optimisation fiscale, explique Stéphane Gianoli. Vous achetez un bien au prix du marché, vous le restaurez, vous bénéficiez d'avantages fiscaux qui vont permettre d'optimiser l'opération sur le plan fiscal. Quand ces opérations sont bien réalisées, le résultat est merveilleux."

L'avantage fiscal porte sur les travaux : l'investisseur peut engager jusqu'à 100 000 euros de travaux par an pendant trois ans, et obtient une réduction d'impôt correspondant à 30 % de leur montant (à condition de louer le bien pendant neuf ans). À noter que sur ce type de biens, les travaux durent souvent deux à trois ans. Il ne s'agit pas de simplement restaurer un appartement, mais plutôt un immeuble en totalité, avec la charpente, la façade, le chauffage...

"L'emplacement étant forcément en secteur sauvegardé, donc généralement situé en cœur de ville, les risques sont essentiellement liés aux travaux, souligne Stéphane Gianoli. La qualité de la restauration est importante, il faut travailler avec des entreprises spécialisées dans la

restauration d'immeubles, ce que ne proposent pas tous les promoteurs Malraux pour des raisons de coût. Ces risques se matérialisent souvent après la livraison des travaux."

Le risque de redressement fiscal existe aussi. "Ces opérations, demandant une expertise fiscale, juridique, des techniques de restauration, sont complexes", confie Stéphane Gianoli. Le risque patrimonial aussi... "Un secteur sauvegardé est animé et sympathique, mais ce n'est pas forcément le meilleur emplacement de la ville, glisse Stéphane Gianoli. On tombe quelquefois sur des immeubles médiévaux qui nécessitent une restauration très lourde. Si les travaux ne sont pas faits de fond en comble, avec le temps, l'immeuble risque à nouveau d'être vétuste et le prix à la revente sera décevant..." En Malraux, le rendement locatif est également plus faible en raison de la part des travaux réservée à la restauration des parties communes. "Mais l'acquéreur rentre dans ses frais à la revente", indique Stéphane Gianoli.

La loi sur les monuments historiques peut aussi donner droit à des réductions fiscales spectaculaires, à la mesure de l'investissement de départ et du coût des travaux... "La totalité des travaux, sans plafond, constitue un déficit foncier qui s'impute sur les revenus fonciers puis sur le revenu net imposable, détaille le président de Financière Magellan. C'est considérable. Cela ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales. Mais il faut déjà trouver un bâtiment monument historique vétuste et à vendre en totalité." L'investisseur qui souhaitera habiter son bien classé ne bénéficiera, lui, que de 50 % des avantages fiscaux.

La SCI, pour transmettre en toute sérénité ?

Afin d'éviter que les héritiers ne se déchirent, pour qu'un bien immobilier reste dans la famille... De nombreuses expériences vécues ou rapportées peuvent conduire à envisager la création d'une SCI (Société civile immobilière), pour transmettre un bien immobilier familial plutôt que de laisser se créer une situation d'indivision. D'autant que la constitution d'une SCI est assez facile, peu onéreuse, plutôt rapide. "Cela peut être utilisé pour la transmission familiale, affirme maître Boris Vienne, notaire en Haute-Garonne. Transmettre des parts sociales peut sembler moins lourd qu'une maison. La gestion du bien est également facilitée." Si du passif est attaché au bien, la création d'une SCI est encore plus intéressante. "Si le bien a été acquis grâce à un emprunt toujours en cours, l'imposition de la transmission se fera sur la valeur nette du bien", pointe Boris Vienne.

Par ailleurs la SCI peut opter pour l'IR (impôt sur le revenu) ou l'IS (impôt sur les sociétés). "Si je détiens l'immeuble en direct ou si j'opte pour l'IR, les revenus entrent dans la catégorie des revenus fonciers soumis au barème progressif de l'IR, explique Patrick Viault, en charge des questions fiscales au Conseil supérieur de l'ordre des experts-comptables. Les revenus vont augmenter l'IR, que je les distribue ou non. Si la SCI opte pour l'IS en revanche, la société n'est redevable de l'IS que s'il y a distribution de revenus. Par ailleurs, certains particuliers choisissent l'IS parce qu'ils peuvent amortir leur immeuble." Enfin, quand l'investisseur cède les parts en cas d'IS, il est soumis au régime des plus-values sur valeurs mobilières, avec abattement dès la deuxième année de détention des titres ; tandis qu'avec l'IR, le régime fiscal est celui des plus-values immobilières des particuliers, avec un abattement qui ne commence qu'à partir de la 5e année de détention.

Difficile cependant de prédire si, in fine, la transmission et la gestion du patrimoine familial se feront de manière plus harmonieuse ou non...

Rendement locatif – Les promesses d'Airbnb

Le célèbre site de partage de logements a publié, à l'occasion de ses rencontres d'hôtes début novembre à Paris, une étude sur l'impact de son activité économique et sociale en France. Une campagne de publicité soulignait en même temps les mérites du site qui, en permettant aux particuliers de rentabiliser leur lieu de vie, aide tel particulier à financer sa start-up, tel autre à conserver son appartement...

Selon Airbnb, entre septembre 2014 et août 2015, plus de 140 000 hôtes français ont accueilli des visiteurs chez eux. Ils sont âgés en moyenne de 42 ans. "23 % des hôtes sont indépendants ou entrepreneurs et 13 % sont à la retraite", souligne Airbnb, vantant son impact auprès des non-salariés. Selon la société, plus de la moitié des hôtes ont des revenus inférieurs au revenu médian français (30 300 euros par an).

Par ailleurs, l'hôte "typique" Airbnb gagne, selon la firme, 1 970 euros par an en partageant son lieu de vie. "Plus de 40 % d'entre eux comptent sur ces revenus pour rester dans leur maison", annonce encore l'étude. Le Sénat avait donné un autre chiffre dans un rapport publié en septembre dernier : 3 600 euros en moyenne par an.

Reste à surveiller l'évolution de la fiscalité. Les plateformes collaboratives auront l'obligation légale, à partir du 1er juillet 2016, de transmettre à leurs usagers les relevés de leurs revenus (ce que certaines font déjà) pour les aider à les déclarer au titre des BIC. Le Sénat avait voté un amendement au projet de loi de finances 2016 qui instaurait une franchise de 5 000 euros par an, mesure rejetée par l'Assemblée nationale.

Hausse des ventes dans le neuf

Les ventes de logements neufs augmentent pour le 4e semestre consécutif : +18,0 % au 3e trimestre 2015, avec un total de 25 247 logements réservés, alors que les ventes avaient progressé de +19,3 % au 1er semestre.

Source : Fédération des promoteurs immobiliers