

IMMOBILIER // Si les revenus fonciers sont lourdement imposés, le législateur a prévu de nombreuses niches permettant de réaliser à la fois une belle opération patrimoniale et une économie fiscale. Certaines sont déplaçonnées.

Comment conjuguer défiscalisation et investissement gagnant



Avec la loi Pinel, la réduction d'impôt s'élève à 2 % par an de la 1^{re} à la 9^e année. La durée minimale de location est de 6 ans. Une option de prolongation ouvre droit à une réduction d'impôt supplémentaire de 1 % par an de la 10^e à la 12^e année. L'investissement est limité à 300.000 euros par an. Photo Shutterstock



Certaines opérations de réhabilitation sous condition d'agrément ouvrent également droit au dispositif Pinel. Elle permettent en outre de bénéficier d'un effet de levier supplémentaire avec la création d'un déficit foncier pendant la phase de réhabilitation qui nécessite des travaux importants. Photo Romain Beurrier/RÉA



Avec la loi Malraux, le taux de la réduction d'impôt est de 22 % ou de 30 % du montant des travaux plafonné à 100.000 euros par an. Les opérations Malraux ne sont pas comptabilisées dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros. Le ticket d'entrée est assez élevé mais l'économie fiscale importante. Photo Shutterstock

Des dispositifs immobiliers instaurés par l'Etat sont susceptibles de générer une baisse d'impôt sur le revenu non négligeable. Leur dénominateur commun est le suivant : l'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal en contrepartie de l'achat d'un logement neuf ou ancien réhabilité dédié à la location et à détenir pendant 9 à 15 ans. Voici une sélection de montages intéressants réalisables d'ici à la fin de cette année.

● LE PINEL « NEUF »

En vigueur depuis 2015, ce dispositif fiscal a redonné envie aux investisseurs de placer leur argent dans la pierre. Pour mémoire, le Pinel permet d'acheter un logement locatif avec à la clef une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % sur 6 ans ; 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Cette loi autorise un montant total d'investissement limité à

300.000 euros par an avec 2 opérations au maximum et un prix au mètre carré plafonné à 5.500 euros. Avec ces contraintes, les programmes éligibles au Pinel ne sont réalisables qu'en région et dans certaines communes de l'Île-de-France (sauf Paris et les banlieues chères).

Pour accéder à cet avantage fiscal et le conserver sur la durée, quelques conditions sont à respecter. Le loyer pratiqué ne doit pas dépasser un plafond fixé par l'Etat selon un découpage géographique : il ne doit pas excéder 16,82 euros/m² en zone A bis, 12,49 euros/m² en zone A et 10,06 euros/m² en zone B1 et 8,74 euros/m² en zone B2. Attention, ce loyer maximal ne constitue qu'une limite indicative. Cela ne signifie pas que le bien trouvera preneur à ce prix-là. Au moment de la mise en location, il faudra s'informer des loyers locaux pratiqués dans le quartier. Autres obliga-

Les chiffres clés

5.500

EUROS/M²

C'est le prix plafond d'opération éligible à la réduction d'impôt loi Pinel.

300.000

EUROS

C'est le plafond annuel pour un investissement en loi Pinel.

tions : le futur locataire (susceptible d'être un ascendant ou un descendant du bailleur à condition d'être détaché de son foyer fiscal) doit occuper l'habitation à titre de résidence principale et disposer de ressources respectant un barème également fixé par l'Etat. « La réduction d'impôt du dispositif Pinel est identique pour tous les contribuables quelle que soit leur tranche marginale d'imposition. Toutefois, étant soumis au plafonnement global des niches fiscales fixé à 10.000 euros, cet investissement est susceptible d'intéresser des personnes qui se lancent dans un premier investissement locatif et qui ont peu ou pas utilisé d'avantages fiscaux. C'est un investissement à envisager dès que l'on paie de 3.000 à 4.000 euros d'impôt par an », souligne Mathieu Mars, associé à l'Institut du Patrimoine.

Actuellement, les rendements affichés des programmes Pinel en

cours de commercialisation tournent autour de 3 et 4 % par an. « Pour ceux qui envisagent de signer un acte authentique chez le notaire avant la fin de cette année, sachez que ce dispositif est figé tant en termes de réduction d'impôt qu'en conditions d'emprunt très favorables actuellement. Néanmoins, il ne prendra effet qu'à la date d'achèvement des travaux (DAT). Résultat, le coup d'envoi de la défiscalisation a donc un effet décalé par rapport à la date d'acquisition », précise Thibaut Lallican, conseiller en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée. Un investissement réalisé dans un programme vendu fin 2015 devrait permettre une défiscalisation à l'horizon 2017, voire 2018. « Pour anticiper cet effet retard, la seule parade consiste à trouver un lot avec une DAT rapprochée », ajoute Thibaut Lallican. Rien n'empêche d'investir dans une « queue » de programme dont la livraison est imminente ou de saisir une opportunité en cas de désistement de dernière minute d'un acheteur.

● LE PINEL « RÉNOVÉ »

Si l'investissement dans le neuf s'avère la solution plus simple en raison de son adéquation avec beaucoup de programmes immobiliers des promoteurs, il paraît aujourd'hui opportun de s'intéresser au Pinel « rénové », optimisé au déficit foncier, qui a l'avantage de combiner deux effets : « Il y a la réduction Pinel traditionnelle. Elle est la même que dans le neuf et prend effet à la livraison du bien. A cela s'ajoute une optimisation du déficit foncier immédiate grâce à la réalisation de travaux importants pendant la phase de réhabilitation. Cette situation s'avère intéressante pendant les deux ans (voire trois ans) que dure le chantier », détaille Thibaut Lallican.

Bien que ces opérations de réhabilitations clés en main soient limitées et montées par une poignée d'opérateurs, elles sont avantageuses à plusieurs titres. D'abord, « ces immeubles anciens bénéficient d'une bonne localisation. Construits depuis longtemps, ils sont situés en centre-ville et non pas en périphérie des agglomérations ou dans des nouveaux quartiers comme c'est le cas de beaucoup de constructions neuves », relève Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818. Et puis le bien existe, on peut le visiter et de l'apprécier. Dans ces secteurs centraux, la demande locative est plutôt dynamique et les rendements sont meilleurs qu'en périphérie. Contrepartie de cet emplacement de choix, le prix au mètre carré d'un bien rénové est souvent de 10 à 15 % plus élevé que

pour une surface équivalente dans le neuf. « Pour trouver de tels programmes n'exécédant pas 5.500 euros le mètre carré, il faut également accepter d'investir en région », indique Mathieu Mars.

● LE « MALRAUX »

Ces opérations immobilières concernent la réhabilitation d'immeubles situés dans les quartiers historiques de centre-ville. Pour être fiscalement efficace, cet investissement doit disposer d'un important volet de restauration immobilière à la clef (les travaux doivent représenter de 50 à 70 % du montant de l'investissement).

Pour mémoire, le taux de réduction d'impôt est de 22 % du montant des travaux pour un immeuble situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Ce taux atteint 30 % pour un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé. L'enveloppe de travaux ouvrant droit à cet avantage fiscal est plafonnée à 100.000 euros par an. Ce régime exige la détention du bien pendant au moins 9 ans avec une obligation de location nue. « Il est particulièrement adapté pour les actifs ayant besoin d'écraser de 22.000 à 30.000 euros d'impôt par an », précise Frédéric Poilpré, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Société Générale Private Banking.

Commercialisés par des opérateurs spécialisés, ces programmes concernent des constructions nobles (hôtels particuliers, immeubles bourgeois, etc.) situées dans les centres historiques de grandes villes (Lyon, Nantes, Lille, Metz) et dans des villes moyennes (Limoges, Dinan). Dans ce genre de programmes restaurés par des artisans spécialisés sous l'œil de l'architecte des Bâtiments de France, les premiers prix commencent autour de 150.000 à 200.000 euros.

En plus du caractère fiscal, « cette opération donne l'occasion de devenir propriétaire d'un bien immobilier rare et de caractère avec la possibilité de dégager une éventuelle plus-value à long terme », souligne Christine Chiozza-Vauterin. Autre atout du Malraux : cette opération n'est pas comptabilisée dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros. Reste que l'investissement en Malraux ne rime pas avec des rendements farfelus. Même s'ils sont libres, les loyers doivent rester modérés, car ces biens se situent dans des marchés locatifs de province souvent étroits. — **Laurence Boccara**

Retrouvez-nous au
salon PATRIMONIA
les 24 et 25 septembre 2015
STAND B26

Multi-spécialiste
de la gestion d'actifs

Gestion privée
Gestion quantitative
et produits structurés
Multigestion
Gestion actions
Gestion taux
Analyse ISR

www.federal-finance.fr



FEDERAL FINANCE GESTION
1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECO-KERHUON
SA à Direction et Conseil de Surveillance au capital de 6 500 000 euros.
Siren 378 135 610 RCS Brest - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 04/006 du 22 mars 2004. TVA : FR 87 378 135 610.



Les charges sont déductibles du revenu imposable sans plafond et la location n'est pas nécessaire.

Photo Laurent Grandguillot/RÉA

Monument historique cherche mécène

Un régime de défiscalisation à part, sans obligation de location ni plafonnement de déduction.

Ce dispositif est destiné à encourager les particuliers à restaurer du patrimoine immobilier ancien et notamment des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Le régime, qui date de 1913, offre un mécanisme fiscal puissant pour ceux qui s'engagent à détenir le bien pendant au moins quinze ans mais sans obligation de location.

Les charges foncières liées aux parties protégées (travaux, intérêts d'emprunt, etc.) sont déductibles du revenu global de l'investisseur sans aucun plafond.

Un placement coûteux à vocation patrimoniale

C'est cette absence de limite qui donne tant d'attrait à ce régime. « Il a un effet sensible sur la minoration de l'impôt sur le revenu. Plus on se situe dans une tranche marginale d'imposition élevée, plus l'économie d'impôt générée est importante », indique Christine Valence-Sourdille. Autrement dit, cet effet est maximal pour des contribuables-investisseurs imposés à 41 % et 45 %. « Cet investissement immobilier souvent coûteux bénéficie d'un mécanisme fiscal adapté à la lourde charge de travaux qu'il représente. C'est un placement de longue durée à vocation patrimoniale », prévient Frédéric Poilpré. Ce régime n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales.

Les programmes immobiliers estampillés « Monument historique », c'est-à-dire qui transforment un ancien immeuble (casernes, prisons, bureaux) classé en habitations existantes (Lyon, Nantes, Arras, etc.), mais ils sont rares. Ils doivent au préalable obtenir un agrément de Bercy et du ministère de la Culture.

En revanche les bâtiments vendus entiers (château, prieuré, moulin, etc.), sont plus faciles à trouver. Les prix sont variables puisque cela peut concerner de la « petite » ruine à la campagne au vaste hôtel particulier de centre-ville. — L. B.

PIERRE-PAPIER // Les avantages de la défiscalisation immobilière sans ses inconvénients en termes de gestion : c'est la promesse des SCPI de défiscalisation. Quelle est la réalité ?

Les promesses des SCPI fiscales

Onze SCPI fiscales à la loupe

SCPI	Société de gestion	Dispositif	Prix souscription de la part	Minimum souscription	Frais de souscription TTC	Frais de gestion TTC (En % des recettes locatives)
Allianz Domicurable 3	Immovalor Gestion	Pinel	1.000 €	8.000 €	12,00 %	12 %
Amundi Défi Foncier	Amundi Immobilier	Déficit foncier	2.000 €	10.000 €	11,50 %	12 %
Ciloger Habitat 5	Ciloger	Pinel	600 €	1.800 €	8,70 %	12 %
Grand Paris Pierre	Intergestion	Déficit foncier	1.000 €	2.000 €	12,00 %	12 %
Multihabitation 9	La Française	Pinel	1.500 €	1.500 €	10,54 %	12 %
Pierre Investissement 9	Intergestion	Malraux	1.000 €	10.000 €	12,00 %	12 %
Renovalys 5	Advenis	Déficit foncier	5.000 €	10.000 €	14,00 %	12 %
Reximmo Patrimoine 4	Amundi Immobilier	Malraux	2.500 €	5.000 €	9,50 %	12 %
Urban Pierre 3	Urban Premium	Déficit foncier	500 €	5.000 €	12,00 %	12 %
Urban Prestigimmo 2	Urban Premium	Malraux	500 €	10.000 €	12,00 %	12 %
Urban Vitalim	Urban Premium	Pinel	500 €	5.000 €	12,00 %	12 %

* LES ÉCHOS // SOURCE : PRIMALIANCE

Immobilier Locatif

COMMUNIQUÉ

Misez sur la "silver economy" ! Les seniors, un marché qui compte triple.

Pour réussir un investissement immobilier locatif, vous devez choisir un marché en pleine croissance et un gestionnaire de premier plan.

Ces conditions sont réunies ici.



Des réductions d'impôts pour optimiser son investissement

Jusqu'en 2016, vous pouvez profiter de la loi Censi-Bouvard. Selon ce dispositif, tout contribuable français qui investit dans une résidence de services bénéficie d'une réduction d'impôts sur le revenu de 11 % de l'investissement HT pendant 9 ans. Vous pouvez réaliser jusqu'à 33 000 € d'économies d'impôts⁽¹⁾, ou choisir l'option d'amortissement.

Cet investissement est plafonné à 300 000 €.

Des revenus garantis pour sécuriser l'avenir

Seul Réside Études propose 4,25 % de revenus garantis nets de charges et indexés.⁽²⁾ Ainsi vous devenez propriétaire sans souci de gestion avec le savoir-faire du leader et pérennisez

votre investissement en vous constituant un patrimoine qui vous assurera un complément de retraite appréciable.

Une évidence démographique pour investir en toute confiance

Le marché des résidences avec services pour seniors ne dépend ni de la conjoncture, ni des subventions publiques. Le vieillissement de la population est une tendance inexorable. Les seniors représentent ce que les économistes appellent un marché naturel.

Jugez plutôt ; d'ici à 2020, 30 % des Français auront plus de 60 ans, et 47 % d'ici à 2050. Et aujourd'hui l'offre en résidences services pour seniors ne répond qu'à 10 % de la demande avec 20 000 logements réalisés à ce jour pour 200 000 nécessaires ces toutes prochaines années.

De plus, 74 % des Français estiment que leur logement actuel ne conviendra pas quand ils seront âgés et 20 % des plus de 60 ans désirent habiter dans une résidence adaptée à leurs besoins.⁽³⁾

1 500 logements pour seniors déjà réalisés

Spécialement dédiées aux seniors, les résidences avec services du Groupe Réside Études apportent des solutions simples, efficaces et adaptées à chaque aspect de la vie quotidienne. Bien pensées et bien placées, elles se situent toujours à proximité des points d'intérêts, des commerces et des transports, de la ville d'implantation.

Avec les nombreux services de confort et les prestations de haute qualité, ces résidences sont adaptées aux besoins actuels et à venir des seniors.

Un investissement responsable

Investir sereinement avec toutes les garanties proposées, c'est précieux. Mais, en choisissant les résidences seniors, vous pouvez aussi donner du sens à votre investissement.

L'immobilier constitue aujourd'hui l'une des principales valeurs refuges dotée d'un niveau risque/rendement parmi les plus attractifs.

Le Groupe Réside Études, leader des résidences urbaines avec services en chiffres :

Plus de **25 ans** d'expertise.

Plus de **23 000** logements gérés.

Près de **20 000** investisseurs privés.

Plus de **180** résidences en exploitation dans toute la France.

Présent sur tous les marchés locatifs : résidences avec services pour étudiants et pour seniors, résidences Affaires Apparthotels.



Renseignements immédiats : 01 53 23 44 44

(1) Dans le cadre des dispositions de la loi de Finances en vigueur. Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition en 2015 d'un logement neuf dans une résidence avec services gérée par le Groupe Réside Études. (2) Jusqu'à 4,25 % HT/HT. Taux proposé au 01/09/2015, selon les stocks disponibles. Revenus nets de charges d'entretien, selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Études et ses filiales, hors impôts fonciers et taxe d'ordures ménagères, et dans le cadre de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP). (3) Étude TNS Sofres.



RETROUVEZ-NOUS SUR LE STAND A71
42, avenue George V - 75008 Paris
www.reside-etudes-invest.com

PROMOTEUR GESTIONNAIRE - EXPLOITANT