



Parlons PATRIMOINE

Pierre et Patrimoine

Si l'immobilier est sensible à l'évolution de la conjoncture économique et des prix, il représente de façon relativement constante la moitié du patrimoine des Français. Cela tient, bien sûr, à sa capacité de répondre à des besoins fondamentaux, mais à satisfaire aussi des objectifs de placement variés en termes de revenus, de valorisation et d'optimisation fiscale.

Nombreuses, les opportunités offertes par cette classe d'actif sont également évolutives : l'actualité législative peut être l'occasion de réviser sa stratégie ou de réfléchir à de nouveaux projets...

Bruno Pays
Responsable du Département
Ingénierie patrimoniale
de la Banque de détail France



> LE BON MOMENT

Lorsque l'on pense à l'immobilier, la question qui vient immédiatement à l'esprit est :

Est-ce le bon moment d'acheter ?

Les médias annoncent régulièrement que les taux d'intérêts sont historiquement bas et qu'il faut en profiter mais les prix de l'immobilier freinent beaucoup d'acquéreurs.

Dans une approche patrimoniale, à moyen long terme, le plus important est de savoir si l'immobilier peut être un bon moyen d'atteindre **ses objectifs**.

Voulez-vous **protéger vos proches** ou **financer les études** de vos enfants ? Souhaitez-vous **préparer votre retraite** et celle de votre conjoint ? Devez-vous **loger un membre de votre famille** (ascendant ou descendant) ? Avez-vous besoin de **revenus complémentaires** ou désirez-vous **réduire votre pression fiscale** ?

En tant qu'outil de diversification, l'immobilier étant susceptible de répondre à ces différents objectifs, le choix de la date d'acquisition d'un logement sera principalement dicté par son projet, ses moyens ou une opportunité d'investissement.

> IMMOBILIER DE JOUISSANCE

La première acquisition immobilière réalisée par la majorité d'entre nous est la résidence principale. Il s'agit en premier lieu de se loger mais cette acquisition est également une opération patrimoniale.

En effet, si la durée du crédit contracté pour acheter le logement est bien adaptée, vous arriverez à l'âge de la **retraite** avec un minimum de charges liées à ce bien. Aujourd'hui, les deux tiers des propriétaires n'ont plus de crédit en cours⁽¹⁾.

En outre, le crédit, assorti d'une assurance décès-invalidité, peut renforcer la **protection de la famille** assurée ainsi d'avoir un toit, quoi qu'il arrive.

Enfin, sur un **plan fiscal**, la résidence principale bénéficie d'un **régime avantageux** tant en terme d'impôt sur les plus-values que d'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) ou en cas de succession.

En effet, la plus-value réalisée lors de la vente de votre logement est totalement exonérée s'il s'agit de votre résidence principale au jour de la cession. Le cas échéant, lors de votre déclaration de patrimoine au titre de l'ISF, vous bénéficiez d'un abattement de 30 % sur sa valeur vénale. Cet abattement sera de 20 % dans le cadre de la

> IMMOBILIER DE RENDEMENT

Investir dans l'immobilier locatif peut permettre la réalisation d'autres objectifs patrimoniaux.

Comme pour l'acquisition de la résidence principale, le fait de réaliser cette opération à crédit permet de **protéger sa famille** grâce à l'assurance emprunteur qui, liée au financement, prend en charge le montant du capital restant dû le cas échéant au décès de l'acquéreur.

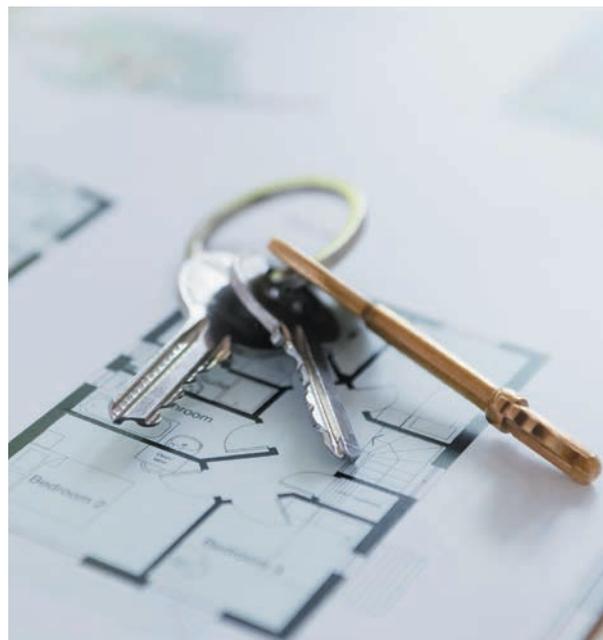
Actuellement, trois principaux dispositifs fiscaux se côtoient et la difficulté peut être de choisir celui qui sera le plus adapté à sa situation. Bien évidemment, il n'existe pas de solution universelle et votre situation personnelle pourra être étudiée avec votre Conseiller.

Pour guider votre réflexion, nous vous livrons une brève présentation des principales caractéristiques des régimes Pinel et Malraux ainsi que celles du mécanisme de la location meublée.

Le dispositif Pinel

Ce dispositif en place depuis le 1^{er} septembre 2014 a pour objectif de redynamiser le secteur de l'investissement locatif,

Reste à se repérer parmi les nombreuses possibilités de placements offertes.



succession sous certaines conditions, notamment quand le conjoint ou le partenaire d'un PACS occupe également ce logement.

principalement dans les zones tendues en matière de logement.

En investissant, sous certaines conditions (qualité des bénéficiaires et investissements éligibles, plafonds de loyer et de ressources du locataire, éco-conditionnalité, localisation des immeubles, etc.) dans un logement locatif, vous bénéficierez d'une **réduction d'impôt** liée à la durée de votre opération.

Vous pouvez opter, irrévocablement, pour un engagement de location minimal de 6 ou 9 ans, susceptible d'être prorogé une ou deux fois par période de 3 ans sans que la durée totale d'application du dispositif ne dépasse 12 ans.

La réduction d'impôt est limitée à l'acquisition de 2 logements par an pour un même contribuable et calculée sur le prix de revient du ou des logement(s), retenu dans la limite globale de 300 000 € et de 5 500€/m² de surface habitable.

Il convient toutefois de signaler que la réduction d'impôt liée à votre opération sera prise en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales (actuellement de 10 000 €).

Taux de la réduction d'impôt en fonction de la durée

Durée de l'engagement initial	Taux de réduction de l'investissement en métropole
Engagement initial de 6 ans	12%
1 ^{re} prorogation de 3 ans	6%
2 nd e prorogation de 3 ans	3%
Engagement initial de 9 ans	18%
Prorogation de 3 ans	3%

Ainsi, un investissement de 200 000 € pourra permettre une réduction d'Impôt sur le Revenu de 4 000 € annuellement pendant 6 ou 9 ans puis éventuellement de 2 000 € par an pendant 3 années supplémentaires.

Ce dispositif présente donc un intérêt pour la plupart des contribuables.

Enfin, la **location à un ascendant ou un descendant** (non rattaché à votre foyer fiscal) est autorisée sans perte du bénéfice de l'avantage fiscal, toutes conditions par ailleurs remplies.

Le dispositif Malraux

Modifiée en 2009, la loi Malraux bénéficie toujours d'un cadre fiscal favorable.

En effet, ce dispositif permet aux propriétaires d'immeubles situés dans des secteurs sauvegardés ou dans des quartiers à réhabiliter de bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des dépenses de restauration immobilière sous certaines conditions :

- les dépenses peuvent porter sur un logement à usage d'habitation ou sur un bien à usage professionnel (sous réserve que l'immeuble n'ait pas été originellement destiné à l'habitation) ;
- le propriétaire doit prendre l'engagement de louer le bien pendant 9 ans ;
- lorsque la restauration porte sur un immeuble d'habitation, le bien doit être loué nu à usage de résidence principale ;
- les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 € ;
- cet avantage fiscal est applicable pendant 4 années d'imposition, au maximum.

Les dépenses qui ouvrent droit à la **réduction d'impôt** sont, notamment :

- les réparations et l'entretien ayant pour but de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état ;
- les travaux d'amélioration ;
- et ceux imposés ou autorisés par l'autorité publique.

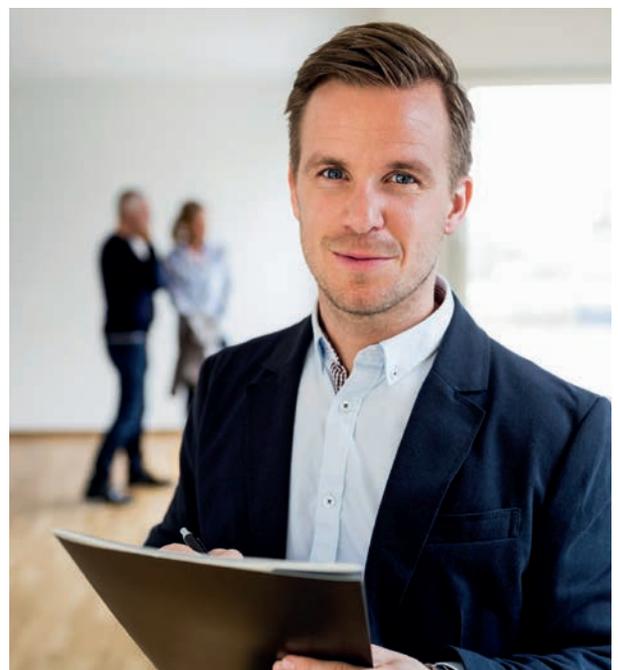
Le taux de la **réduction d'impôt** diffère selon la localisation de l'immeuble.

Pour les investissements réalisés depuis 2012, votre avantage fiscal est égal à :

- 30 % du montant des dépenses s'agissant des immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé ;
- 22 % pour ceux situés 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.

En pratique, selon la localisation de l'immeuble, votre réduction d'impôt maximale pourra donc atteindre 22 000 € ou 30 000 € par an. Si la réduction devait dépasser le montant de votre impôt, l'excédent serait toutefois définitivement perdu.

En revanche, et c'est un avantage par rapport au dispositif Pinel présenté ci-dessus, la réduction d'impôt « Malraux » n'est pas prise en compte pour l'application du plafonnement global des avantages fiscaux, sauf si la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013.



La location meublée

Le statut de loueur en meublé constitue un cadre fiscal attractif pour investir dans l'habitat classique ou dans certaines résidences avec services et percevoir un **complément de revenus** pouvant, dans certains cas, être **défisicalisé**.

Les avantages fiscaux de l'investisseur varient en fonction de son statut :

■ **celui de loueur en meublé professionnel**, le plus attractif en principe, est cependant très exigeant. Il nécessite :

- d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés à ce titre ;
- de retirer de cette activité un montant de recettes locatives brutes annuelles dépassant 23 000 € ;
- et d'être supérieur à l'ensemble des autres revenus d'activité du foyer fiscal de l'investisseur.

■ **la personne qui, sans satisfaire à toutes ces conditions**, donne en location au moins un bien meublé peut bénéficier, en tant que loueur en meublé « non professionnel », des avantages suivants.

Les revenus obtenus sont imposés, au titre de l'Impôt sur le Revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) :

- si vous choisissez l'imposition au *régime réel*, vous pourrez, en tant que loueur en meublé, déduire la totalité de vos charges pour leur montant effectif, notamment les intérêts d'emprunt et les amortissements⁽¹⁾. En revanche, si le montant de vos charges est supérieur à celui de vos revenus imposables, le déficit en résultant sera imputable sur les bénéfices de même nature au cours de la même année et des dix années suivantes (le statut de loueur en meublé professionnel vous permettrait d'imputer ce déficit sur votre revenu global) ;
- si, à l'inverse, vos charges ne dépassent pas le montant de vos recettes et que celles-ci sont inférieures ou égales à 32 900 € (pour 2015), vous pouvez opter pour le régime fiscal dit *micro BIC*. Votre revenu imposable sera alors calculé par application au montant de vos recettes d'un abattement forfaitaire de 50 % ;
- enfin, si vous investissez avant le 31 décembre 2016, vous avez la possibilité, dans certains cas, de choisir le dispositif « Censi-Bouvard » consistant en une réduction d'Impôt sur le Revenu au taux de 11 % du montant de votre opération répartie sur 9 ans.

■ En ce qui concerne la TVA, il est possible, dans le cadre d'un investissement dans une résidence avec services, de **récupérer la TVA** si son exploitant offre 3 des 4 services para-hôteliers suivants :

- petit déjeuner ;
- nettoyage régulier des locaux ;
- fourniture de linge de maison ;
- réception de la clientèle.

Cette récupération de TVA sera définitivement acquise si l'immeuble est conservé pendant au moins 19 ans ou lorsque la cession est soumise à la TVA.

Comme nous venons de le voir, **l'immobilier** peut permettre d'atteindre de **nombreux objectifs** dès lors que l'on se place sous le bon dispositif.

Bien évidemment, il existe d'autres possibilités d'investir dans l'immobilier que ce soit en direct (monuments historiques, démembrement...) ou par le biais de la pierre-papier (SCPI) pour se libérer de toutes contraintes de gestion.

(1) L'imputation des amortissements est toutefois limitée, elle ne peut excéder le montant du loyer acquis au cours de l'exercice diminué des autres charges déductibles (tels que frais d'entretien, de réparation, d'assurance, intérêts d'emprunt, impôts et taxes...).



>>> POUR ALLER PLUS LOIN

Nos Conseillers en Gestion de Patrimoine sont à votre disposition pour des informations plus détaillées sur les dispositifs existants. Ils pourront déterminer avec vous les solutions patrimoniales les mieux adaptées à vos objectifs et à votre situation personnelle.