

Défiscalisation immobilière nouvelle donne

Le coup de rabet de 10% sur pratiquement toutes les niches fiscales en 2011 ne doit pas détourner les investisseurs du placement immobilier locatif.

Le Scellier classique, en particulier, ainsi que le régime Censi-Bouvard, conservent leur attrait dans un environnement de taux d'intérêt fondamentalement favorable à la pierre bien située.

Les meilleurs des cadres réglementaires ne font pas systématiquement le meilleur des investissements », souligne d'emblée

José Zaraya .

Le président d'Expert & Finance, cabinet de Conseil en Gestion de Patrimoine présent dans



toute la France, résume ainsi l'opinion exprimée par l'ensemble des professionnels suite au coup de rabet sur les niches fiscales. Car l'immobilier locatif, indépendamment des cadres fiscaux spécifiques dont il bénéficie (Scellier, LMNP Censi-Bouvard, Malraux, Monuments historiques, etc.), cumule, dans la conjoncture actuelle, quantité d'avantages. « Avec des taux d'intérêt historiquement bas, l'immobilier d'investissement, même en dehors de tout régime spécifique, bénéficie de l'application des déficits fonciers sans obligation de location de très longue durée ; il peut bien représenter plus de 25% d'un patrimoine », ajoute José Zaraya.

Ce dernier insiste sur la possibilité de constituer ainsi un capital en misant sur la plus-value, sachant en outre que l'emprunt crée également une prévoyance familiale supplémentaire liée à l'assurance décès. « Bien placé, et donc facile à louer, le bien préservera le pouvoir d'achat de l'épargne dans la durée ». Nul besoin de carotte fiscale exceptionnelle pour cela. De plus, une fois le paiement achevé, le logement générera des revenus complémentaires non négligeable pour la retraite ». Bref, l'immobilier locatif est intrinsèquement intéressant. A condition, évidemment, que le bien soit de qualité (au regard notamment de l'emplacement), il pourra

répondre à de nombreux objectifs : diversifier son patrimoine, bénéficier de l'effet de levier du crédit, générer des revenus complémentaires, protéger ses proches grâce à l'assurance décès, préparer sa transmission,...

Autre piste indépendante des régimes fiscaux spécifiques et que les CGP pratiquent de plus en plus : « l'acquisition d'un bien immobilier démembré, comparativement à l'acquisition du même bien en pleine propriété, qui présente un avantage certain pour les investisseurs écrasés par l'impôt (IR et ISF) », explique Christophe Descamps. Pour ce Conseiller indépendant du cabinet parisien Septentrion Patrimoine : « sachant qu'au terme d'une période d'au moins 15 ans, l'investisseur retrouvera la pleine propriété du bien, les avantages sont clairs : pas de soucis de gestion du bien et des risques associés, un rabais à l'achat d'au moins 40% sur la valeur en pleine propriété, pas d'impôt sur la plus-value à la revente, exonération d'ISF du bien détenu en nue propriété, etc. ».

Dans ces conditions, si l'on choisit de l'immobilier avec avantage fiscal supplémentaire lié aux formules existantes, Scellier, LMNP et autre monuments historiques, le but doit être, clairement, de se faciliter l'accès à des propriétés de qualité supérieure », insiste José Zaraya. « Auquel cas le dispositif le plus simple reste le Scellier, pour la perspective de plus-value, ou alors la résidence de tourisme en LMNP dans une approche de rendement à long terme. Avec dans ce cas, selon les produits et les dispositifs - LMNP classique ou LMNP Censi-Bouvard -, « un taux de rendement sécurisé de 4 à 4,5% sans souci de gestion si l'exploitant est bien choisi et une fiscalité avantageuse (réduction d'impôt et récupération de la TVA) ». Seul bémol, « l'investisseur entre là dans une détention de très longue durée, de 12 à 20 ans », précise le patron d'Expert & Finance.

Autre inconditionnel du dispositif Scellier, avec des arguments voisins : David Plais, du cabinet de CGI Talleyrand Finances.

« Malgré le coût de rabet, cette loi reste très intéressante étant donnée la conjoncture ; avec

des taux de financement au plus bas depuis 65 ans, et une réduction de 22% du montant investi (plafonné à 300 000 €) à condition d'investir dans du neuf BBC*, l'opération demeure très avantageuse, basée sur un actif incontournable d'un patrimoine : l'immobilier ».

Attention toutefois, souligne David Plais, « le nombre limité de constructions neuves et une demande soutenue par la loi Scellier entraînent une augmentation des prix. Il faut donc être très vigilant sur les conditions de vente, la demande de location dans la ville retenue et ses perspectives économiques qui influenceront le marché locatif dans l'avenir ».

Dernière précision : « la norme BBC apporte un vrai progrès en terme d'économie d'énergie ; elle entraîne certes un surcoût de construction de 5 à 7% par rapport au non BBC, mais l'arrivée en janvier de l'étiquette énergétique obligatoire valorisera à terme les bâtiments BBC par rapport aux bâtiments énergivores ».

Adeptes du Scellier, David Plais l'est aussi du Censi-Bouvard en privilégiant pour sa part les résidences seniors qui permettent de se constituer des compléments de revenus pour la retraite. « Il y a un besoin très fort de logements avec services pour les seniors, dû au papy boom et les bonnes affaires ne manquent pas pour l'investisseur à condition de sélectionner le bien selon des références somme toute classiques : l'emplacement, la proximité des commerces, les transports, etc. » conclut le président de Talleyrand Finances.



Les meilleurs dispositifs pour 2011

L'investissement immobilier locatif permettant de faire le plein des avantages fiscaux, avec ou sans apport, regroupe de nombreux régimes différents, incluant des déductions plus ou moins importantes en contrepartie d'engagements précis et contraignants comme, souvent, la durée de location et le plafonnement des loyers. A chacun de comparer les plus et les moins et de choisir finalement le régime qui s'adaptera le mieux à son profil d'investisseur.

Sachant toutefois qu'il faudra tenir compte désormais du coup de rabot sur les niches fiscales décidé par le gouvernement Fillon. Cette baisse de 10% de tous les taux de déduction d'impôts n'interviendra certes qu'à compter de 2011, mais les délais impartis sont désormais trop serrés pour pouvoir profiter de la réglementation de 2010.

Sans même compter le temps indispensable à une bonne sélection de l'appartement ou de la maison, et à condition donc d'avoir déjà déniché le bien de ses rêves, les délais liés notamment à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, les 7 jours de rétractation après signature du contrat de réservation avec le promoteur, la durée d'obtention du crédit, le délai d'un mois entre la réception du contrat notarié et la signature, bref tout ceci exclut de pouvoir profiter de la fiscalité plus avantageuse en vigueur jusqu'à la fin de l'année, sauf cas particulier des souscriptions de SCPI fiscales.

Tout d'horizon, des formules d'investissement locatif revues et corrigées par le coup de rabot de 10% :

Scellier et Censi-Bouvard

Ce sont les régimes de défiscalisation phares, on l'aura compris. Créé en 2009 (65.000 souscripteurs cette année là), le Scellier a remplacé définitivement les lois Robien et Borloo qui ne sont plus en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2010. Hors Scellier « social », la loi applicable à un investissement dans l'immobilier neuf pour une durée de location minimum de 9 ans, se décline principalement en deux formules :

Le Scellier Classique : investissement dans un bien non-meublé et réduction d'impôt jusqu'à 22% du prix de revient sur 9 ans si le logement respecte la norme BBC ou 13% en non BBC. Attention toutefois : d'une part, les plafonds de loyer en Scellier classique devraient baisser de 14% à 26% selon la zone géographique en 2011 ; d'autre part, on ne le soulignera jamais assez : le non-respect des engagements de location

entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Enfin, précisons à propos du label « BBC - Bâtiment Basse Consommation énergétique » qu'il qualifie les biens résidentiels dont la consommation énergétique ne dépasse pas 50 kWh/m² en intégrant chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, etc.

Le Scellier Meublé (ou LMNP Scellier ou amendement Censi-Bouvard) : investissement dans un bien immobilier neuf meublé (résidences étudiants, résidences de tourisme ou résidences pour personnes âgées), avec réduction d'impôt jusqu'à 18% du prix de revient sur 9 ans. Les acquisitions dans le cadre du LMNP permettent, sous certaines conditions, la récupération de la TVA de 19,6% sur le montant des investissements. Soit un avantage fiscal global de plus de 35% (mais les revenus sont imposables).

Les loyers sont en principe sécurisés sur 9 ans fermes selon le bail commercial établi avec la société gestionnaire du bien qui assume la recherche des locataires et l'entretien de la résidence. Au-delà de 15 ans, l'investisseur est exonéré de plus-value conformément au régime général.

« Avec le Censi-Bouvard les logements meublés ne sont pas soumis à des plafonds de loyers, ni plafonds de ressources du locataire, ni de zonage »

Le Censi-Bouvard permet l'acquisition de plusieurs logements par an (dans la limite des 300.000 €), contrairement à la loi Scellier classique qui se limite à une seule acquisition par année fiscale. Observons également que les logements meublés ne sont pas soumis à des plafonds de loyers, ni plafonds de ressources du locataire, ni de zonage particulier (contrairement à la loi Scellier).

A l'opposé de ces avantages, les recettes locatives, qui relèvent de la catégorie des BIC et non de celle des revenus fonciers, doivent être inférieures à 23.000 € et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.

Loi Malraux

Les opérations de restauration immobilière effectuées dans le cadre de cette loi sont assorties d'un régime fiscal de faveur, comme l'explique Avenir Finance Immobilier.

Les immeubles concernés doivent obligatoirement être situés dans des secteurs sauvegardés ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et les travaux doivent aboutir à une restauration complète avant location à usage d'habitation exclusivement et ce pendant une durée minimale de 9 ans.

Si ces conditions sont respectées, le propriétaire bénéficiera en 2011 d'une réduction d'impôt encore très conséquente de 27% du montant des dépenses pour un immeuble situé en zone de protection du patrimoine ou de 36% dans un secteur sauvegardé. Sachant que les travaux ne peuvent dépasser 100 000 € par an. De façon évidente, la loi Malraux ne peut concerner que les investisseurs fortement fiscalisés.

Monuments historiques

Les déficits liés aux travaux de rénovation sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt.

Le régime des Monuments historiques, qui impose une durée minimale de conservation du bien de 15 ans, autorise par ailleurs, précise Avenir Finance Immobilier, une exonération totale des droits de succession (sous conditions) et ce même en cas de détention par l'intermédiaire d'une SCI familiale.

Outre-mer Girardin et Scellier Dom Com

La réduction d'impôt concernant l'investissement immobilier Girardin (logement neuf ou à rénover situé dans les Dom Com et loué pendant 5 ans minimum) s'établissait à 40% en 2010 pour certains biens ; elle devrait chuter à moins de 30% en 2011 (27% a priori).

La réduction concernant le Scellier dans ces départements et collectivités d'Outre-mer devrait revenir de 40% et 52% aujourd'hui de l'IR (selon respectivement que la réduction est étalée sur 9 ou 15 ans) à 36% et 46% en principe. L'investissement porte sur un logement unique, neuf ou vendu en l'état futur d'achèvement ; il est plafonné à 300 000 € et impose le respect de plafonds locatifs. ●

Léon Yaneau

*Bâtiment basse consommation