



INVESTIR AUTREMENT DANS L'IMMOBILIER

Très taxée, la location immobilière classique offre des rendements très faibles dans les grandes villes. Mais il existe des formules plus rentables.

L'immobilier est la grande victime de la politique fiscale d'Emmanuel Macron. Contrairement aux revenus du capital, qui bénéficient par défaut d'une imposition au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») au taux de 30 % prélevements sociaux inclus, les loyers perçus dans le cadre d'un contrat de bail classique pour la location d'un bien nu (non meublé) restent soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Un régime synonyme de taxation lourde pour les foyers déjà fortement imposés sur leurs revenus. « Dès que votre tranche marginale d'imposition atteint au moins 30 %, près de la moitié de vos revenus fonciers est ponctionnée par les prélèvements fiscaux et sociaux. Net d'impôts, votre bien ne vous rapporte plus qu'à peine l'inflation », déplore Christophe Decaix, associé fondateur du cabinet de gestion de patrimoine 2B Patrimoine. Voire moins puisque l'imposition peut dépasser 65 % pour les foyers imposés dans la tranche à 45 % et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Sans compter l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Pour diminuer cette pression fiscale, Christophe Decaix recommande d'étudier la possibilité de transformer un bien loué vide en meublé. « Avec l'aide d'un expert-comptable, vous tenez une comptabilité et vous êtes taxé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Comme dans le cadre d'une comptabilité d'entreprise, vous amortissez le prix du bien et des meubles, ce qui vous conduit à générer des loyers peu ou pas fiscalisés, décrit-il. Attention cependant, ce régime ne se prête pas à tous les types de biens. Ni à toutes les zones géographiques. Il est particulièrement adapté aux petites surfaces dans les grandes agglomérations ou à proximité de centres universitaires. » « Dans l'ancien et en centre-ville », résume pour sa part Bertrand Tourmente, fondateur du cabinet de gestion privée Althos Patrimoine. Autre avantage, selon ce dernier, la fiscalité à la sortie est la même qu'un bien loué sous le régime des revenus fonciers. « La plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu au bout de vingt-deux ans de détention du bien et des prélèvements sociaux au bout de trente ans », précise-t-il.

Autre possibilité ? Investir dans l'immobilier via un contrat d'assurance-vie pour bénéficier de son contexte fiscal privilégié, tant





DES SOLUTIONS PLUS RENTABLES EXISTENT

dans la phase d'épargne (pas d'imposition en l'absence de retrait) qu'à la sortie (abattements fiscaux sur les gains au-delà de huit ans), SCI, SCPI, OPCV... De nombreux supports investis en immobilier d'entreprise, plus rarement dans le résidentiel, sont désormais accessibles. « Beaucoup de compagnies permettent d'investir jusqu'à 50 % de votre contrat en SCPI, remarque Philippe de Cholet, président de Matignon Finances. Ce sont des supports deux à trois fois plus rentables que les fonds euros, la garantie du capital en moins. Et les droits d'entrée sont

moins élevés que si vous achetez en direct. » Bertrand Tourmente leur préfère les SCI, « disponibles sans frais d'entrée ni de sortie chez quelques assureurs ».

L'ensemble de ces supports sont liquides et peuvent faire l'objet d'arbitrages ou de rachats. « Si votre contrat a plus de huit ans, vous pouvez générer un revenu récurrent en procédant à des rachats partiels non fiscalisés tous les ans, grâce à un abattement sur les plus-values jusqu'à 4 600 euros si vous êtes seul, ou 9 200 € si vous êtes en couple », souligne Christophe Decaix.

Pour les patrimoines plus importants et sans besoin de revenus immédiats, des solutions potentiellement plus rentables existent. A condition de pouvoir investir plusieurs dizaines de milliers d'euros dans le cadre d'une diversification patrimoniale. « Les organismes de placement professionnel collectif immobilier (OPPCI) et certains fonds professionnels de capital investissement (FPCI) offrent des rendements supérieurs à 8 % annuels sur des horizons à moyen ou long terme, détaille Bertrand Tourmente. Vous investissez dans un véhicule diversifié sur plusieurs immeubles financés partiellement par recours à l'emprunt. Vous n'êtes donc pas porteur de la dette, tout en bénéficiant de l'effet de levier du crédit : des actifs valant 300, financés pour un tiers en capital et deux tiers à crédit, vous permettent de tripler votre investissement initial, même en l'absence de revalorisation du bien. » Les OPPCI sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), ce qui n'est pas le cas des FPCI. ■

LE CHIFFRE

1,3 M€

C'est le seuil à partir duquel vous êtes assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), net de dettes, détenu au 1^{er} janvier 2019