



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS ET SCPI

DES REVENUS IMMOBILIERS... PRESQUE SANS IMPÔTS

Financer des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à crédit et profiter du régime du déficit foncier dans le cadre d'un investissement dans l'ancien constituent deux solutions judicieuses pour alléger la note à régler au fisc.

Un placement en parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) permettant d'obtenir un revenu trimestriel (quote-part des loyers encaissés par la SCPI qui loue des immeubles de bureaux, des magasins, etc.) constitue un bon complément de retraite. Mais comment en limiter l'effet sur l'impôt quand l'investisseur dispose encore de revenus élevés ? La solution réside dans l'acquisition à crédit de parts de SCPI. Au plan fiscal, elle ouvre droit à la déduction des intérêts payés, sans limitation de montant annuel ou de durée, des revenus fonciers dégagés par ces placements dits de « pierre-papier ». Cela permet de réduire fortement leur montant imposable pendant la période de remboursement du prêt. « L'actuel différentiel entre les taux d'emprunt et le revenu d'une SCPI donne à ce choix d'achat à crédit un levier financier. Aujourd'hui, les banques prêtent autour de 3 % en taux nominal et les SCPI investies en immobilier tertiaire ou en murs de magasins dégagent un rendement annuel de l'ordre de 5 % », explique Philippe Vergine, chez Primaliance, un site Internet de conseil et distribution en ligne de SCPI.

OBTENIR UN PRÊT IMMOBILIER

Ce levier avantageux s'accompagne aussi d'un impact fiscal, l'emprunteur étant autorisé à déduire la totalité de ses intérêts d'emprunt des reve-

nus nets versés par la SCPI. Encore faut-il que la banque lui accorde un prêt immobilier affecté à la souscription de parts. Et non pas un simple prêt à la consommation. Les banques nantissent les parts de la SCPI pendant toute la durée du crédit amortissable afin de se garantir. Sélectives sur le profil de l'emprunteur et la qualité du placement effectué, elles regardent les dossiers de prêt à partir d'un montant minimal de 25 000 €. Il est possible de financer à crédit, la totalité de la souscription de parts de SCPI. « Assorti d'un remboursement du capital à la dernière échéance, le prêt in fine permet de minorer la fiscalité attachée aux revenus versés par la SCPI, avec une déductibilité des intérêts plus forte que dans le cadre d'un simple prêt amortissable », rappelle Laurent Fléchet, chez Primonial. Le financement in fine est alors adossé à un contrat d'assurance-vie souscrit ou apporté en garantie.

Dans une optique de constitution de revenus futurs, il est recommandé de faire coïncider la fin du remboursement du crédit, avec celle de son activité professionnelle. Une fois en retraite, l'épargnant – à ce moment, généralement moins imposé – percevra en totalité les revenus trimestriels versés par la société de gestion, nets de tout remboursement du prêt.

PANACHER SCPI ET SOCIÉTÉS DE GESTION

Pour obtenir le financement, mieux vaut éviter de passer par sa banque... Motif ? Elle risque d'imposer ses SCPI « maison » (pas forcément les plus performantes du marché !). Des conseillers en gestion de patrimoine ou des sites de diffusion comme Primaliance ou meilleurescpi.com sélectionnent des SCPI. En matière de crédit, ces professionnels travaillent notamment avec le Crédit Foncier, les Caisses d'épargne ou encore les Banques populaires. Autant d'établissements

acceptant de financer des SCPI « extérieures ». Pour une souscription de seulement 25 000 €, certaines SCPI diversifiées méritent l'attention, leur patrimoine se répartissant entre bureaux, locaux d'activité et commerces. Pour investir plus, « l'idéal consiste à diviser davantage les risques en panachant types d'investissements et sociétés de gestion », conseille Philippe Vergine.

IMMOBILIER LOCATIF ANCIEN : PROFITER DU DÉFICIT FONCIER

L'autre grande solution pour alléger ses revenus consiste à recourir au régime du déficit foncier (les dépenses que suscite un logement sont supérieures aux loyers qu'il rapporte). À condition d'acquiescer un bien immobilier ancien destiné à la location et de le rénover, il est possible, si les charges du logement excèdent les recettes (loyers), de constater un déficit foncier fiscalement déductible (c'est le but recherché). Le principe de ce régime consiste à imputer sur ses revenus fonciers, les charges déductibles puis à imputer, dans la limite de 10 700 €, sur son revenu global, l'éventuel déficit foncier (excédent des charges sur les recettes). Si le revenu global de l'investisseur (salaires, BIC, revenus de placements) ne suffit pas à éponger ce déficit, il est autorisé à imputer l'excédent sur les revenus globaux des six années suivantes. Mais, attention au déficit lié aux intérêts d'emprunt ! Il ne peut être imputé que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Ce mécanisme présente l'avantage de rester à l'écart du plafonnement des niches fiscales. Pour le mettre en œuvre, voici les trois grandes catégories de charges qui ouvrent droit à leur déduction des loyers :

- les charges relatives à l'exploitation quotidienne du bien immobilier locatif, notamment celles de copropriété, les primes d'assurance ;
- les charges liées au financement du bien immobilier : intérêts d'emprunt, frais afférents à l'emprunt souscrit pour acheter le bien ou réaliser des travaux ;
- les dépenses d'entretien et de réparation, à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement. Pour les immeubles d'habitation, les dépenses d'amélioration ouvrent égale-



POURQUOI ÉTALER LE PAIEMENT DE VOS GROS TRAVAUX SUR 2 ANS ?

Pour alléger à la fois son impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, la solution consiste à étaler le paiement des travaux pendant au moins deux ans. Quitte à trouver un accord avec son entrepreneur pour cela.

Démonstration* :

Scénario 1 : le bailleur qui encaisse 20 000 € de loyers imposables par an règle la totalité des travaux en une seule fois, soit 40 000 €.

Au titre de l'année 1, le bailleur efface en totalité ses revenus fonciers. Par conséquent, il ne paye ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux de 15,5 %, sur ces revenus. Il impute 10 700 € de déficit sur son revenu global, ce qui réduit d'autant ses autres revenus imposables.

Au titre de l'année 2, le bailleur imputera le déficit reportable, soit 9 300 € sur ses revenus fonciers. Compte tenu de ce report, ses revenus fonciers s'élevant à 10 700 € supportent l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Scénario 2 : le bailleur règle à l'entrepreneur, 20 000 € de travaux l'année 1 et 20 000 € l'année 2.

Au titre de l'année 1, comme pour l'année 2, le bailleur gomme en totalité ses revenus fonciers. Par conséquent, il ne paye ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux de 15,5 %, sur ces revenus.

* par Cyrus Conseil



ment droit à déduction. « *Attention, il existe de nombreux litiges avec l'administration fiscale sur ces dépenses déductibles. Pour les éviter, mieux vaut, avant de faire les travaux, interroger son centre des impôts* », conseille Arnaud Couvelard, juriste à l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière).

UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le régime du déficit foncier s'accompagne d'une contrepartie de cet avantage fiscal : l'investisseur doit louer son bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation des déficits. Et ce, sous peine de remise en cause du régime. Dans la pratique, pour des travaux réglés en 2014, le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre 2017. Pour de nouveaux travaux effectués en 2015, la date butoir sera repoussée jusqu'au 31 décembre 2018, etc. Bien sûr, la location doit être effective et permanente. En cas de départ du locataire, la nouvelle location doit être immédiate. À défaut, le bailleur doit être en mesure de justifier auprès du fisc la mise en location du bien.

Généralement, les bailleurs percevant déjà des revenus fonciers utilisent ce dispositif. Mais des primo-investisseurs ne touchant pas encore des loyers par ailleurs peuvent aussi y avoir recours. Dans ce cas, ils doivent prévenir l'administration fiscale qu'ils s'engagent à mettre le bien en location dans les prochains mois. « *L'impact du régime du déficit foncier est d'autant plus grand que l'on se trouve dans une tranche marginale d'imposition élevée* », souligne Anne Batsale chez SwissLife Banque privée.

Autre avantage, que vous soyez ou non primo-investisseurs, le régime du déficit foncier permet aussi d'économiser les prélèvements sociaux sur vos loyers.

ÉVITER LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Alléger son impôt sur le revenu c'est bien. Mais y parvenir, en évitant les prélèvements sociaux de 15,5 % qui frappent actuellement tous les revenus du patrimoine (sauf les Livrets A, LDD, LEP), c'est encore mieux ! À ce stade, il est plus judicieux d'étaler le paiement des travaux sur deux ans, que de les payer en une seule fois. Prenons

l'exemple d'un bailleur percevant 20 000 € de revenus fonciers nets imposables. Pour alléger son imposition, il réalise 40 000 € de travaux éligibles au régime du déficit foncier. « *Par ce biais, le bailleur allège davantage son imposition en gommant ses revenus fonciers plutôt que son revenu global. En effet des revenus fonciers non imposables échappent aux prélèvements sociaux* », remarque Gilles Étienne, directeur chez Cyrus Conseil (voir sa démonstration en encadré p. 41).

Intéressant... Mais il ne faut pas négliger que ce mécanisme d'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est possible que si le contribuable n'opte pas pour le régime du micro-foncier. Enfin, il y a un autre inconvénient : lors de la vente du bien immobilier, les travaux pris en compte par le fisc dans le cadre de ce mécanisme ne le seront pas une nouvelle fois. Par conséquent, le prix d'achat du bien pour le calcul des plus-values sera considéré hors travaux.

TROIS FAÇONS DE PROCÉDER

Il existe trois moyens de réaliser un placement générant un déficit foncier. Pour une formule sans souci de gestion, il faut s'intéresser aux SCPI fiscales spécialisées dans ce régime, comme Défi Foncier (Amundi), Renoyalys 4 (Avenir Finance), Urban Pierre 2 (Urban Premium), Renovimmo (La Française AM), Grand Paris Pierre (Paref).

« *Quelques milliers d'euros suffisent pour souscrire des SCPI. Mais il faut relativiser le rendement de cet investissement nécessitant une immobilisation de l'ordre de 18 ans, alors qu'un investissement en direct peut être arbitré à partir de la 4^e année* », constate David Elgrably, chez Fiducée Gestion Privée. Si l'on préfère investir en direct sans se charger de rechercher un bien et de suivre des travaux, quelques professionnels proposent des opérations clés en main. « *À Lyon, nous proposons des petits logements à rénover qui, une fois remis en état, dégagent un rendement locatif avant avantage fiscal de l'ordre de 5 %* », explique Bertrand de Raymond, à la tête de Capcime. La dernière solution consiste à acheter un logement à rénover, voire un petit immeuble en province et faire réaliser les travaux. Dans ce cas, mieux vaut être sur place pour suivre la rénovation. ●●