



# La gestion locative plus large que prévue Loc' en stock

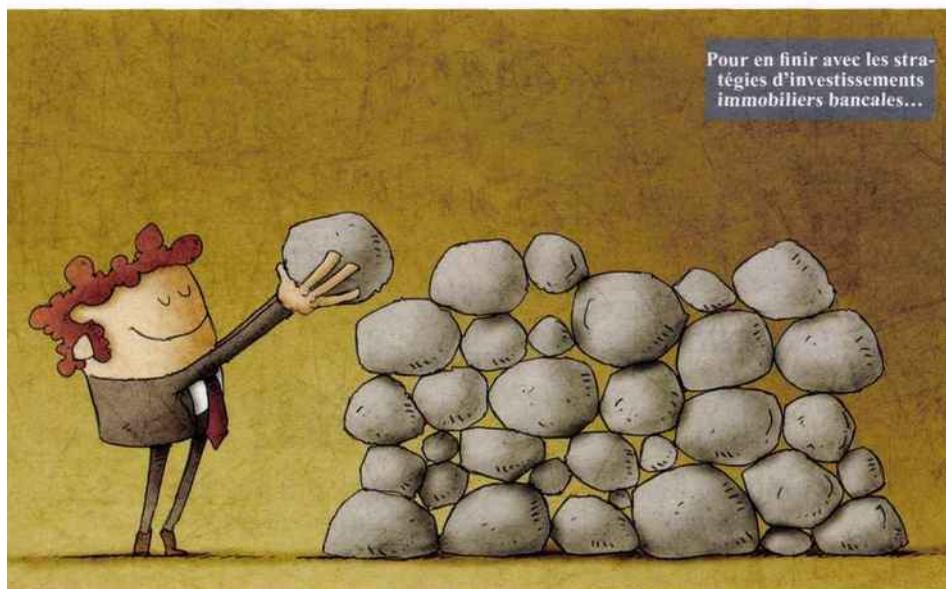
Pour ceux qui souhaitent investir leurs fonds mais pas leurs temps dans l'immobilier, les placements type SCPI, Ehpads et nue-propriété sont à privilégier.

Par Pierre-Jean Lepagnot

tient une réduction d'impôts de 12% s'il s'engage à louer pour six ans, 18% pour neuf ans et 21% pour 12 ans, à condition de louer à un tarif inférieur d'environ 15% à celui du marché. Les locataires

pas perdre l'avantage fiscal. Ce dernier est perdu si la vacance locative se prolonge au-delà de 12 mois », indique Grégory Lecler, conseil en gestion de patrimoine et membre du réseau Fiducée Gestion Privée. De plus, certains promoteurs augmentent leurs prix au prétexte de défiscalisation. Dans une étude sur les dangers du Pinel publiée en février dernier, Immogconsulting montre ainsi que, compte tenu des prix élevés face à des loyers plafonnés, le rendement annuel brut d'une opération réalisée en Pinel est compris entre 2 et 3,5 %, contre 4,5 % dans le neuf libre. Une moindre rentabilité qui incite à relativiser l'avantage fiscal. Selon l'expert en évaluation immobilière, la possibilité de subir une moins-value en capital peut être accrue par les caractéristiques de construction de certains immeubles (qualité des matériaux médiocre, usage du bardage bois...), favorisant leur obsolescence plus rapide et imposant, en conséquence, de coûteux travaux de maintenance.

d'une SCPI, et donc accéder à des immeubles de qualité, avec quelques milliers d'euros seulement, contre un apport de fonds important pour un achat en direct », souligne Sabine Jiskra, responsable de la gestion de la fortune à l'Institut du Patrimoine. Autre atout de cet investissement dans la pierre-papier : la mutualisation des risques. Le patrimoine des SCPI est par nature important et diversifié. En cas de problème avec un locataire, l'impact sur la rentabilité de la SCPI sera indolore. Troisième avantage : la souscription d'une ou plusieurs parts permet une défiscalisation quasi-immédiate (sur les revenus de l'année de souscription). En somme, pas besoin d'attendre que le logement soit livré ou que le locataire entre dans les lieux pour bénéficier de l'avantage fiscal. Une acquisition de parts réalisée avant le 31 décembre 2017 pourra réduire l'impôt sur le revenu 2017 payable en 2018. Dernier bon côté des SCPI : l'absence de contrainte locative. « Les besoins de travaux sont pris en compte par le gestionnaire de la SCPI alors qu'en direct, l'investisseur gère lui-même le bien, ou fait appel à une agence », précise Grégory Lecler. Revers de la médaille, les SCPI supportent des frais qui pèsent sur leur rentabilité. Les frais de souscription à l'entrée évoluent entre 8,5 et 14%. Quant aux frais de gestion annuels, ils sont su-



Pour en finir avec les stratégies d'investissements immobiliers bancales...

**B**onne nouvelle pour les épargnants, le projet de loi de finances adopté en première lecture par l'Assemblée nationale affecte peu les dispositifs d'investissements locatifs. La réduction d'impôt Pinel, accordée en contrepartie de l'achat d'un logement neuf destiné à la location, a été prolongée jusqu'à fin 2021. Le dispositif sera toutefois recentré sur les zones géographiques les plus déséquilibrées en termes d'offre de logement, soit la région parisienne, la Côte d'Azur et les départements d'Outre-mer. Cette loi est plébiscitée par les Français. Sur les sept premiers mois de l'année, les mises en chantier de logements ont progressé de 8,9%. L'investisseur qui achète un logement neuf ob-

doivent avoir des ressources qui ne dépassent pas certains plafonds. L'avantage fiscal est soumis à deux conditions : un prix d'achat de 5 500 euros maximum par m<sup>2</sup> et un plafond annuel d'investissement de 300 000 euros.

### LE PINEL N'EST PAS SANS RISQUE

Pour autant, ce placement est soumis à quelques dangers. Le

### LES CHARMES DE LA PIERRE-PAPIER

Pour éviter ces désagréments, l'épargnant peut jouer la carte des SCPI fiscales. Principalement investies dans l'immobilier d'habitation, ces Sociétés civiles de placement en immobilier affichent un ticket d'entrée bien plus modeste que le moindre studio en province. « Les SCPI se

Les placements en Ehpads que nous proposons à nos clients offrent un rendement net de charges compris entre 4,5 et 4,6%

premier est celui de la non-location. « Le logement doit être loué pour percevoir un loyer, bien sûr, mais aussi pour ne

différencier d'un investissement direct par rapport à la mise initiale requise : vous pouvez devenir associé

périeurs à 12% TTC. Autre inconvénient, la durée de détention d'une SCPI est longue, toujours plus que celle exigée



dans le cadre de l'immobilier en direct. La société de gestion se réserve en effet du temps pour liquider le portefeuille d'actifs dans de bonnes conditions et rembourser les associés porteurs de parts. C'est à ce moment que la situation peut tourner à la défaveur de l'épargnant. Arrivé au terme de la période convenue, ce dernier est à la merci des décisions du conseil d'administration de la SCPI. Or les intérêts de l'investisseur individuel peuvent s'opposer à ceux de la majorité du conseil. Autrement dit, le conseil peut par exemple décider de vendre les actifs dans de mauvaises conditions, ou au contraire décider de conserver ces actifs alors que l'investisseur recherche de l'argent frais. En cas de vente, la SCPI aura tendance à mettre en vente la totalité des appartements d'un immeuble, ce qui risque de peser sur le prix. Aussi, la rentabilité d'une SCPI peut être plus faible que celle d'un appartement acquis en direct.

**L'EMPLACEMENT, L'EMPLACEMENT, L'EMPLACEMENT**

Faut-il dès lors privilégier l'investissement en direct ? Dans ce cas, l'investisseur est maître de son placement. « Dans l'immobilier, l'emplacem-ent du bien est fondamental. L'épargnant doit se rendre sur place pour vérifier qu'il existe un marché de location en ligne avec le bien. Il faut vérifier le taux de chômage, la proximité des transports, des services publics (écoles, universités), des commerces etc. », rappelle Sabine Jiskra. Si ces conditions sont remplies, le jeu peut en valoir la chandelle. A la sortie de l'investissement en effet, l'épargnant peut vendre selon ses conditions. S'il risque de vendre à perte, il peut conserver son actif en attendant une amélioration du marché. Surtout, les contribuables peuvent très bien se lancer dans de l'investissement locatif physique en évitant toute contrainte de gestion. Dans les résidences services en

effet, l'investisseur n'a aucun souci de gestion puisque l'exploitant se charge de trouver les locataires tout en servant un revenu attractif. « Les placements en Ehpad que nous proposons à nos clients offrent un rendement net de charges compris entre 4,5 et 4,6% », assure Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi. « Les Ehpad offrent les mêmes avantages qu'un produit immobilier classique, la gestion en moins », confirme le professionnel. Pour ce dernier, les critiques sur les risques liés à ce type de placements : faillite de l'exploitant, bail mal négocié, révision à la baisse des loyers... sont à relativiser. « Compte tenu de l'évolution démographique et l'insuffisance d'offre, le taux d'occupation des Ehpad que nous sélectionnons approche les 95%. Concernant le risque de faillite de l'exploitant, il faut bien sûr veiller à signer avec une société ayant pignon sur rue. Fidexi a noué un partenariat avec LNA Santé, l'un des principaux acteurs du secteur, qui affiche une santé florissante », précise Pierre-Yves Habouzit.

**L'ESSOR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ**

Pour investir dans une perspective de long terme sans se soucier de rien, une dernière alternative a le vent en poupe depuis quelques années : le démembrement de propriété. Ce dispositif permet à l'épargnant d'acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier pour un prix compris généralement entre 54 et 70% de sa valeur en pleine propriété. L'usufruit est conservé pendant une période temporaire de 15 à 18 ans par un gestionnaire institutionnel, l'usufruitier bailleur, en général un organisme social comme Action Logement (ex-1% logement). « L'acquéreur effectue ainsi un investissement immobilier totalement sécurisé par la transformation d'une rentabilité locative aléatoire souvent grevée de frais et taxes, en capitalisation sûre

**L'investissement en Nue-Propriété**  
Par CMC Conseils

**Pour qui ?**  
Toute personne souhaitant constituer ou activer son patrimoine et réduire son impôt

**Sur quel bien ?**  
Programmes immobiliers neufs ou appartements anciens.

**Principe de l'investissement**

L'investisseur acquiert la nue propriété d'un bien. Le prix d'acquisition est de 60%.

Alors que l'usufruit est confié à un bailleur institutionnel pendant une durée limitée (15 ans à 77 ans).

L'investisseur achète 60 un bien qui en vaut 100

**Les deux phases de l'investissement**

**Pendant le démembrement**  
Le nu propriétaire ne paye pas de loyer et ne paie aucune charge, aucun impôt.

**Après le démembrement**  
Le nu propriétaire devient plein propriétaire automatiquement et gratuitement. Dès lors, il peut :  
- louer son bien  
- le revendre  
- y habiter

**Avantages fiscaux**

Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers réalisés de l'investisseur

Le bien ne fait pas partie de l'assiette ISF pendant la période de démembrement

La SCI doit répondre à des préoccupations patrimoniales autres que fiscales, comme associer la génération montante à la gestion, en lui confiant la gérance

et pour partie nette d'impôt », indique Pierre-Yves Habouzit. Ce mécanisme offre quatre avantages : un investissement sécurisé, une capitalisation mécanique (reconstitution automatique de la pleine propriété), une absence de contraintes et de risques locatifs et l'entretien du bien par un professionnel de la gestion locative. D'un point de vue financier, l'effort d'épargne est moins lourd que s'il s'agissait d'un investissement locatif en pleine propriété grâce à la décote sur le prix initial et parce que les charges sont transférées en intégralité à un professionnel de la gestion locative. « Fiscalement, l'opération est attractive. Au niveau de l'impôt sur le revenu, les intérêts d'emprunt sont déductibles dans la catégorie des revenus fonciers. Au niveau du nouvel ISF, l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière), le bien n'est pas compris dans le patrimoine imposable. Enfin, le bien n'est pas imposé lors de la reconstitution de la pleine propriété », précise Sabine Jiskra. A la fin du démembrement, le bail s'éteint. Si le locataire est toujours éligible au logement social, le bailleur social doit lui trouver une solution de relogement. Si ce n'est pas le cas, il peut demander à signer un contrat de bail de droit commun avec le nouveau propriétaire. En outre, si le logement est mis en vente, il bénéficie d'une priorité pour l'acquérir.

**LA SCI POUR TRANSMETTRE**

Enfin, faut-il envisager la création d'une SCI ? Les spécialistes sont partagés. Pour Sabine Jiskra, le seul intérêt est de faciliter la transmission. « Une partie des parts peut faire l'objet d'une transmission anticipée de patrimoine au profit des descendants. Si ceux-ci sont majeurs, ce patrimoine disparaît de l'assiette taxable des parents, pour faire partie de celle des enfants. Si le patrimoine de ces derniers n'excède pas 1,3 millions d'euros, la do-

nation sera sans incidence pour eux en matière d'IFI. » Grégory Lecler souligne de son côté les avantages pour un ménage imposé sur une tranche marginale d'imposition élevée d'opter pour la création d'une SCI, soumise, non pas à l'impôt sur le revenu, mais à l'impôt sur les sociétés. « L'associé de la SCI, verra sa quote-part de résultat imposée à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Ces revenus seront également soumis à la CSG-CRDS et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5% (17,2% au 1er janvier 2018). Au final, ces revenus peuvent donc être taxés à plus de 60% », note Grégory Lecler. En choisissant l'IS, l'associé peut faire un choix gagnant. « Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33%, réduit à 15% pour la fraction du bénéfice inférieure à 38 120 euros. En déduisant l'amortissement du bien, le taux peut tomber en réalité à moins de 10% ». Cependant, l'imposition ne s'arrête pas là. Les associés qui voudront profiter du résultat de la SCI à titre personnel devront décider d'une distribution de dividendes et supporter la taxation correspondante, c'est-à-dire l'imposition du dividende. Or, avec la « flat tax » l'imposition ne sera que de 30%. « Au final, le taux d'imposition total ne devrait pas dépasser les 40% », conclut le spécialiste. Seul bémol, la plus value en cas de cession de l'immeuble se calcule en retenant la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'ensemble immobilier, déduction faite des amortissements comptabilisés, qui n'entrent pas dans le calcul lorsque l'on relève des plus-values des particuliers. Cette plus-value est imposable à IS, et bien entendu les dividendes qu'elle génère sont eux aussi imposés, ce qui aboutit à une charge fiscale souvent très lourde. ●