



Les clés pour réussir son investissement immobilier

Investir dans la pierre ne doit pas se faire pour de simples considérations fiscales

● C'est vers la fin de l'automne que commencent à fleurir dans votre boîte à lettres des brochures publicitaires vantant les mérites d'un grand nombre de programmes immobiliers.

Ces plaquettes, relayées le plus souvent par des vendeurs sachant se montrer très persuasifs, vous annoncent des rendements mirifiques, une plus-value garantie à la revente et une réduction d'impôt très généreuse. Et le discours sera d'autant mieux reçu que l'allergie du lecteur à l'impôt est importante.

Ces promesses doivent pourtant agir comme autant de signaux d'alarme. Investir dans l'immobilier est une bonne idée, mais qui doit être pensée dans le cadre d'une stratégie patrimoniale globale. « *Il ne faut en aucun cas investir dans l'immobilier avec pour seul objectif de réduire ses impôts*, conseille Yannick Ainouche, directeur général du groupe Quiétude. *L'avantage fiscal ne sera que le dernier étage de la réflexion* », poursuit-il.

Privilégier l'emplacement

S'agissant d'une acquisition immobilière, il est primordial de privilégier les logements les mieux situés. La proximité des commerces, des écoles, des espaces verts et des transports publics sont autant d'atouts que l'on pourra mettre en avant au moment de trouver un locataire. Il faut ensuite s'assurer de la réalité du marché locatif. « *Regardez ce qui s'est passé à Périgueux*, prévient Yannick Ainouche. *Le foncier se vendant pour rien, les promoteurs immobiliers se sont rués sur cette ville pour faire surgir de nombreuses constructions. Mais aujourd'hui, ces immeubles sont vides, faute de locataires.* »

Enfin, il faut être attentif au prix qui vous est proposé. « *Ce n'est pas parce que vous bénéficiez d'un*

avantage fiscal qu'il faut surpayer le bien, affirme Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus. *Vous devez impérativement rester dans les prix du marché.* »

Choisir le régime adapté à votre situation

Reste enfin le choix du régime fiscal. Les dispositifs d'incitation sont nombreux, mais leur application est la plupart du temps contrainte soit par la situation géographique du bien, soit par les conditions économiques de la location (voir le tableau récapitulatif ci-dessous). Ainsi, le dispositif Girardin ne concerne que les biens situés dans les DOM-TOM. De même, les conditions d'application du dispositif Borloo populaire ou Robien recentré varient suivant que le bien se situe en région parisienne ou dans une ville moyenne de province.

« *Si on devait définir la typologie des investisseurs, la cible privilégiée reste les épargnants qui ne disposent pas d'épargne importante*, explique Christine Vassal-Largy. *L'immobilier est aujourd'hui le seul placement qu'il soit possible de financer intégralement à crédit.* »

Ensuite, les différents dispositifs fiscaux ne répondent pas aux mêmes besoins. Les contribuables qui souhaitent réduire sensiblement leur impôt et acquérir parallèlement un patrimoine immobilier peuvent commencer par s'intéresser aux résidences de tourisme.

La loi Demessine accorde une réduction d'impôt aux contribuables investissant dans les résidences de tourisme classées situées dans des zones de revitalisation rurale. « *Il faut toutefois garder en tête les risques inhérents à de tels investissements*, met en garde Christine Vassal-Largy. *Non seulement toutes les zones ne sont pas attracti-*

ves du point de vue touristique, mais il faut être très attentif à la qualité du gestionnaire de la résidence. »

L'opération comprend néanmoins de nombreux charmes, comme la possibilité d'occuper deux à trois semaines par an l'appartement. Certains gestionnaires proposent même aux investisseurs un système de bourse d'échange, permettant d'alterner régulièrement ses lieux de vacances.

Autres dispositifs très en vogue, le Robien recentré et le Borloo populaire répondent à une philosophie différente. S'agissant d'un amortissement du coût du bien, l'avantage fiscal sera d'autant plus important que le contribuable est imposé dans des tranches élevées du barème. Là encore, le choix de l'emplacement est primordial. Et mieux vaut investir dans des immeubles mixtes, dont une part significative de propriétaires sont aussi occupants. La résidence a des chances d'être bien mieux entretenue.

Enfin, les investisseurs qui ont de forts besoins de défiscaliser peuvent se tourner vers le dispositif Girardin. La plupart des promoteurs se détournent aujourd'hui de la Martinique ou de la Guadeloupe et privilégient plutôt La Réunion, Mayotte ou la Nouvelle-Calédonie. Cette fois, la mise de fonds est substantielle (de 280.000 à 350.000 euros, selon Yannick Ainouche). Mais, là encore, il ne faut pas se laisser aveugler par les belles promesses. « *Pour le calcul de la réduction d'impôt, les investissements sont retenus dans le plafond de 1.959 euros hors taxe par m² habitable*, prévient Christine Vassal-Largy. *Or, dans les zones recherchées de La Réunion, on est plus souvent au-dessus de 4.000 euros. Du coup, la réduction d'impôt est souvent plus proche de 25 % que de 50 % du montant de l'investissement.* »

Frédéric Durand-Bazin



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF EN UN CLIN D'ŒIL

Description	Avantage fiscal	Contrainte
<p>■ Robien recentré</p> <p>Construction ou acquisition d'un logement neuf pour le donner en location nue à usage d'habitation principale</p>	<p>Amortissement : 6 % du prix du logement pendant les 7 premières années, puis 4 % pendant les 2 années suivantes, soit un amortissement maximal de 50 % de la valeur du logement.</p>	<p>Les loyers sont plafonnés. Le propriétaire doit s'engager à louer le bien pendant au moins neuf ans.</p>
<p>■ Borloo populaire</p> <p>Construction ou acquisition d'un logement neuf pour le donner en location nue à usage d'habitation principale</p>	<p>Amortissement : 6 % du prix du logement pendant les 7 premières années, puis 4 % pendant les 2 suivantes. Deux prorogations possibles par période de trois ans avec un amortissement au taux de 2,5 %, soit un amortissement maximal de 50 %, 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement suivant la durée choisie.</p> <p>Déduction spécifique : de 30 % du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location.</p>	<p>Les loyers et les ressources du locataire sont plafonnées. Le propriétaire doit s'engager à louer le bien pendant au moins neuf ans.</p>
<p>■ ZRR</p> <p>Acquisition d'un logement neuf faisant partie d'une résidence de tourisme classée et située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR)</p>	<p>Réduction d'impôt égale à 25 % du coût d'acquisition, retenue dans la limite de 50.000 € pour une personne seule et 100.000 € pour un couple.</p>	<p>Le bien doit être loué pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme.</p>
<p>■ Girardin</p> <p>Construction ou acquisition d'un logement neuf situé dans un Dom-Tom pour le donner en location nue à usage d'habitation principale</p>	<p>Réduction d'impôt égale à 40 % ou 50 % (secteur intermédiaire) du coût d'acquisition ou de construction, plafonnée à 1.959 € par m2 habitable.</p>	<p>Le bien doit être loué pendant au moins cinq ans à titre de résidence principale.</p>

Les incitations fiscales ne servent qu'à compenser les risques et les contraintes de l'investissement immobilier.