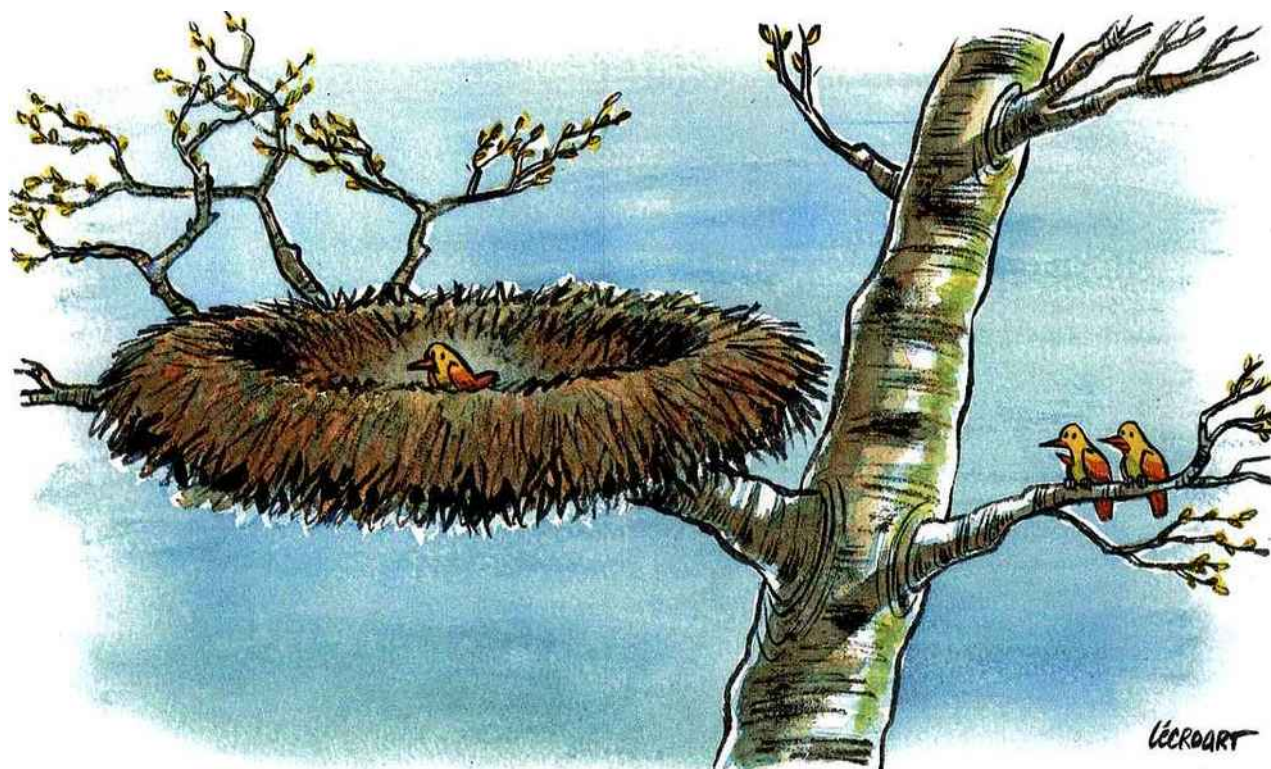


SPÉCIAL PLACEMENTS

Immobilier, dernière ligne droite !



- Il a profité des avantages fiscaux pour faire une belle opération immobilière.

Investissement locatif. Plus que six semaines pour bénéficier du taux de 22 %.

PAR LÉA DESMET

Un vrai casse-tête pour les investisseurs ! En quête d'économies pour cause de dégradation des comptes publics, l'État a décidé, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2012, de faire la chasse aux niches fiscales, et la pierre n'est pas épargnée. Premier tour de vis : l'avantage consenti accordé au dispositif Scellier devrait à nouveau être raboté.

A compter du 1^{er} janvier 2012, le taux de déduction sur l'impôt sur le revenu – accordé aux ménages achetant un logement neuf et « vert » – devrait passer à 14 % du prix d'acquisition au lieu des 18 % prévus. Et ce n'est pas fini ! En 2013, la carotte fiscale pourrait être encore moins appétissante. Huit points de moins que les 22 % valables jusqu'au 31 décembre 2011. Seconde mesure coup de poing qui fait des vagues : le durcissement de la taxation sur les plus-values immobilières pour les ventes de biens autres que la résidence principale. A partir du 1^{er} février 2012, le barème des abattements est modifié dans un sens défavorable au contribuable. L'exonération de cet impôt ne sera possible qu'après trente ans de

détention du bien, contre quinze ans actuellement (voir tableau). Autant dire que ces deux décisions vont plomber le rendement et la plus-value (prévue à la revente) dégagés par ce placement.

Fenêtres de tir. Dans le contexte actuel, les propriétaires doivent-ils vendre ou conserver leurs biens ? Les candidats potentiels doivent-ils acheter malgré le changement de règle fiscale ? A condition de se décider maintenant, il existe pour chaque profil une fenêtre de tir de quelques mois.

Pour les propriétaires de biens (investissement locatif, résidence secondaire) depuis plus de quinze ans déjà décidés à vendre, mieux vaut qu'ils bouclent leur opération avant février. Aujourd'hui

ILLUSTRATION LECOQART

exonérés, ces contribuables seront taxés dans quelques mois. En revanche, la décision est plus nuancée pour ceux qui détiennent un bien depuis moins de quinze ans. Tout va dépendre du montant de la nouvelle ponction fiscale. Exemple : une personne propriétaire depuis juin 2005 d'un appartement d'une valeur de 180 000 euros trouve un acquéreur d'ici décembre à 300 000 euros. Elle devra payer un impôt sur la plus-value de 20 670 euros. En revanche, si elle réalise cette vente plus tard, la dîme de l'Etat passera à 24 804 euros, soit 4 134 euros de plus qu'avec l'ancien barème. Un prélèvement supplémentaire désagréable, mais pas insupportable. « La hausse des prix de la pierre a été tellement importante ces douze dernières années que la plus-value, même davantage taxée, reste substantielle », relativise Guy Marty, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière & foncière (IEIF).

A moins d'avoir déjà un projet précis pour utiliser ces fonds issus d'une vente, il n'y a aucune raison valable de sortir de l'immobilier. « Céder un bien aujourd'hui, c'est disposer de liquidités importantes à placer. Or, dans le contexte actuel, les performances des autres placements

ne sont guère à la fête », souligne Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus. Une chose est sûre, tous ces vendeurs ne pourront pas échapper à la majoration des prélèvements sociaux (payables avec la plus-value) qui passera à 13,5 % (contre 12,3 %), le 1^{er} octobre.

Pour les candidats prêts à investir dans le neuf, le scénario est plus simple : le compte à rebours a commencé. Plus que trois mois pour bénéficier de l'avantage Scellier au taux 2011, soit à 22 %. Pour saisir cette opportunité, il faudra passer chez le notaire avant la fin de l'année. « C'est jouable à condition de signer, au plus tard le 15 novembre, un contrat de réservation avec le promoteur et d'obtenir le feu vert de sa banque pour le financement », précise Sébastien Le Goascoz, directeur de produits chez Izimmo.

Il est donc temps de faire son marché, mais des précautions s'imposent. Dans l'euphorie acheteuse de ces prochaines semaines, les commercialisateurs vont en profiter pour écouler en masse tous leurs programmes. Dans cette offre abondante et inégale, il faudra rester sélectif et éviter les opérations de piètre qualité, c'est-à-dire celles qui, mal placées, se loueront pas ou mal ■

« La hausse des prix de la pierre a tellement été importante ces douze dernières années que la plus-value, même davantage taxée, reste substantielle. »

Guy Marty, IEIF

Les plus-values imposables

Durée de détention	% de plus-value imposable
Moins de 5 ans	100 %
6 ans	98 %
7 ans	96 %
8 ans	94 %
9 ans	92 %
10 ans	90 %
11 ans	88 %
12 ans	86 %
13 ans	84 %
14 ans	82 %
15 ans	80 %
16 ans	78 %
17 ans	76 %
18 ans	72 %
19 ans	68 %
20 ans	64 %
21 ans	60 %
22 ans	56 %
23 ans	52 %
24 ans	48 %
25 ans	40 %
26 ans	32 %
27 ans	24 %
28 ans	16 %
29 ans	8 %
30 ans et plus	0 %

SCPI : une autre façon de profiter des avantages fiscaux

Comme chaque fin d'année, les produits de défiscalisation vont revenir en force dans l'offre des banques et autres gestionnaires de patrimoine. Parmi ces outils figurent les SCPI fiscales, qui ouvrent droit aux mêmes avantages fiscaux qu'un investissement immobilier en direct.

Ainsi, d'ici à décembre, les SCPI Scellier BBC (bâtiment basse consommation) procurent aux investisseurs une réduction d'impôt de 22 % du montant de leur souscription plafonnée à 300 000 €, répartie sur 9 ans, soit 7 333 € par an. De même, les SCPI dites Malraux qui investissent dans la rénovation d'immeubles de logements en secteur sauvegardé ou en zone de pro-

tection du patrimoine architectural offrent une réduction d'impôt égale à 36 % pour les premières et 27 % pour les secondes, des dépenses de rénovation dans la limite de 100 000 € (réduction étalée sur 3 ans maximum).

Par rapport à un investissement en direct, ces SCPI présentent l'avantage d'une mise de départ nettement plus accessible. Ainsi, dans les réseaux Caisse d'épargne et à La Banque postale, il est possible d'acquérir une seule part de la SCPI Scellier BBC Ciloger Habitat 2 pour 600 €. Chez BNP Paribas, Avenir 3 (Scellier BBC), le ticket d'entrée est de 10 000 €. Même chose dans les réseaux Crédit agricole, LCL et Société générale. Quant à la SCPI

Malraux Reximmo Patrimoine 2, elle permet l'achat d'une seule part au prix de 5 000 €.

Mais certains de ces produits souffrent de frais élevés : 10 % de frais de souscription (inclus dans les prix ci-dessus) et autant en frais annuels de gestion. Pas question non plus de se séparer de ses parts avant 9 ans, sous peine de voir l'avantage fiscal supprimé. Difficile également de revendre ses parts avant la date de liquidation de la SCI, l'avantage fiscal ne profitant qu'au premier acquéreur, sauf à accepter une sérieuse décote. Enfin, le rendement (2 à 3 %) est largement inférieur à celui des SCPI classiques (5,6 % en 2010) ■ PATRICIA ERB