



# Ces investissements immobiliers qui réduisent la note fiscale

Investir dans la pierre reste une stratégie prisée des contribuables qui cherchent à diminuer le montant de leurs impôts d'ici à la fin de l'année

COLETTE SABARLY

Avec l'alourdissement annoncé de la fiscalité pour 2013, les contribuables fortement imposés recherchent des solutions pour alléger leur impôt. L'investissement immobilier, logé dans certains dispositifs fiscaux, reste une stratégie particulièrement prisée.

Première piste : le Scellier. Instauré en 2009, ce dispositif disparaîtra dans quelques semaines. « En dehors de tout aménagement qui pourrait intervenir, l'acte de vente devra avoir été signé au plus tard le 31 décembre 2012 », précise François Bertiere, président de Bouygues Immobilier.

Faut-il pour autant se précipiter, sachant que le dispositif Duflo lui succédera en 2013 ? Si ce dernier promet une réduction d'impôt supérieure au Scellier (18% contre 13%) sur le prix de revient du logement (limite à 300 000 euros), il nécessitera le respect de conditions plus restrictives, notamment au niveau du montant des loyers, qui en limiteront son rendement et donc son intérêt. « Il risque de ne pas rencontrer l'adhésion des investisseurs », remarque d'ailleurs Murielle Gamet de l'étude Cheuvreux notaires.

Avec des contraintes moins lourdes, la déclinaison sociale du Scellier, jusqu'ici boudée par les investisseurs, trouve désormais grâce à leurs yeux. Il offre en effet une réduction d'impôt de 21% sur quinze ans et même un abattement supplémentaire de 30% sur les revenus fonciers. Dernier avantage : « Les actes en Scellier conclus en 2012 profitent du plafonnement des niches fiscales à 18 000 euros plus 4% du revenu imposable, contre 10 000 euros l'an prochain », note Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus.

Mais attention : dans tous les cas, l'avantage fiscal ne s'applique qu'une fois le logement livré et loué. « C'est pourquoi vous devez rechercher des programmes en cours de travaux ou sur le point de

## Les dispositifs fiscaux en détail

	Type de logement	Durée minimale de location	Type de location	Avantage fiscal	Rentabilité brute annuelle	Validité du dispositif
Scellier	Neuf ou réhabilitation lourde assimilable à du neuf	9 ans	Vide	Réduction de 13% sur 9 ans du prix de revient du logement plafonné à 300 000 €	3% à 4%	Jusqu'au 31 décembre 2012
Scellier intermédiaire	Neuf ou réhabilitation lourde assimilable à du neuf	9, 12 ou 15 ans	Vide	Réduction d'impôt de : 13% sur 9 ans, 17% sur 12 ans, 21% sur 15 ans du prix de revient du logement, plafonné à 300 000 €	3% à 3,5%	Jusqu'au 31 décembre 2012
Censier-Bouvard	Neuf ou ancien de plus de 15 ans	9 ans	Meublée	11% du prix de revient du logement dans la limite de 300 000 €	3,5% à 4%	Jusqu'au 31 décembre 2014*

\*Pour les résidences dont le permis de construire a été déposé au plus tard fin 2011 et dont au moins un lot a été commercialisé au 30 juin 2012

Source : « Le Monde Argent »

demarrer», conseille Benjamin Nicaise, le président de Cerenimo. Et évidemment bien étudier le dynamisme du marché locatif. « Il ne faut jamais oublier que l'investissement immobilier est avant tout patrimonial », indique Christian Rolloy, le PDG de Promogim.

Les investisseurs pressés de réduire leur note fiscale ont aussi la possibilité d'investir dans les SCPI Scellier Plus simple, ce placement permet de diminuer son

## L'achat d'un bien en nue-propiété est une option de plus en plus utilisée

impôt l'année de l'investissement, même si la location n'intervient que plus tard. Il est même possible d'investir à crédit, comme pour tout achat immobilier, et de profiter de la faiblesse actuelle des taux d'emprunt. Mais là encore, il ne faut pas tarder, car bouclier un dossier de demande de crédit prend du temps.

Alternative au Scellier : le Censier-Bouvard. Ce dispositif, qui consiste à acheter un logement meublé en résidence de services réservée à certaines clientèles (étudiants, touristes, personnes âgées dépendantes), permet une réduction d'impôt de 11% sur le prix du bien et un remboursement de TVA à 19,6%.

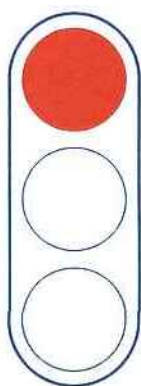
Il n'impose pas de contrainte locative si ce n'est de confier la gestion du bien meublé à l'exploitant de la résidence pendant neuf ans. « Ce régime reste valable en 2013 et 2014 mais seulement pour les opérations dont le permis a été déposé avant 2012 et dont un lot au moins a été vendu avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 », précise Vincent Dupin, responsable du département des techniques patrimoniales chez Union financière de France (UFF). D'où la nécessité, la aussi, d'agir vite.

Dernière piste : l'achat d'un bien en nue-propiété. La stratégie est simple : d'un côté, un investisseur achète la nue-propiété d'un logement neuf ou ancien pour 50% à 60% de sa valeur, de l'autre, un bailleur (le plus souvent social) acquiert l'usufruit et perçoit par conséquent les loyers.

L'investisseur ne touchera donc aucun revenu locatif durant les quinze, dix-sept, voire vingt ans de la durée de l'usufruit et n'aura pas

de retribution foncière à intégrer dans sa déclaration de revenus. Il ne devra pas non plus prendre en compte ce bien en nue-propiété dans le calcul de son éventuel ISF, celui-ci n'entrant pas dans l'assiette taxable. « A l'échéance, il récupère l'intégralité de son bien immobilier, achète avec une importante décote, et qui a une forte chance d'avoir pris de la valeur sur cette période », indique M<sup>me</sup> Vassal-Largy de Thésaurus. Pas étonnant que cette option soit de plus en plus utilisée par les contribuables. ■

## CLIGNOTANT

**Wall Street n'applaudit pas M. Obama**

Les marchés américains ont fraîchement accueilli la réélection de Barack Obama « *L'Amérique se retrouve avec le même président, la même opposition entre le Sénat et la Chambre des représentants, les mêmes incertitudes, et d'importants défis à relever* », dit François Moute, président du directoire de Neufilze Private Assets. Les investisseurs se demandent comment M. Obama va éviter, début 2013, la « falaise fiscale », une situation budgétaire critique provoquée par la fin de nombreuses réductions d'impôts et une baisse des dépenses de l'Etat. Wall Street devrait en revanche voir d'un bon œil le maintien de Ben Bernanke à la tête de la Réserve fédérale, que le candidat républicain Mitt Romney voulait remplacer. ■

# 3,9%

C'est la performance annuelle moyenne de l'épargne financière des Français depuis 1996, selon le cabinet IODS. Le 26 octobre, IODS a présenté un indice baptisé « IODS patrimonial », qui mesure la performance de l'épargne financière des ménages, tous types d'actifs confondus. Il prend en compte l'ensemble des sources de performances : intérêts, dividendes, plus-values et, en négatif, frais et commissions. Un capital investi début 2000 aurait eu une performance annuelle moyenne de 2,6 %, à comparer avec un taux d'inflation de 1,6 % sur la période. ■

## EN BREF

**Epargne Le gouvernement va réformer l'assurance-vie**

Pour financer les entreprises et renforcer leurs fonds propres, le gouvernement compte reorienter une partie des placements des Français, grâce à une réforme de la fiscalité de l'épargne. Cette réforme, prévue pour le premier trimestre 2013, concernera notamment l'assurance-vie, a souligné le gouvernement, sans toutefois donner de détails. Dans son rapport sur la compétitivité, Louis Gallois préconise que la « *durée des contrats d'assurance-vie soit allongée par une adaptation de leur régime fiscal et que, par les mêmes moyens, les contrats en unités de compte – investis en actions –, très minoritaires ( ), soient avantagés par rapport à ceux en euros – essentiellement obligataires* ».

# Le regroupement de crédits est à consommer avec modération

Cette opération peut faire croître le coût final de l'emprunt

**L**e regroupement de crédits n'est pas à bannir, mais à manier avec précaution », avertit Reine-Claude Mader, présidente de la CLCV, association de consommateurs et d'usagers. Il permet à celui dont les dettes se sont accumulées de rassembler, de façon partielle ou totale, ses crédits en cours (immobilier, auto, travaux, consommation ou revolving), dettes fiscales, familiales et impayées. Avec, à la clé, un taux d'intérêt fixe, une mensualité et une durée de prêt uniques.

« Cela permet de ramener ses mensualités à un niveau raisonnable par rapport à ses revenus, et d'en finir avec les taux d'intérêt des crédits revolving qui peuvent frôler les 20 % », indique Pascal Beuvelet, président de la société de courtage In & Fi Credits.

En revanche, il n'est pas conseillé d'inclure dans le périmètre de l'opération les prêts dont le taux fixe est bas (au-dessous de 4,5 %). Car, en contrepartie d'une mensualité certes plus faible, la durée de remboursement s'allonge, ce qui augmente le coût final de

l'emprunt. Les organismes de financement montent jusqu'à douze ans pour un rachat de prêts à la consommation et à vingt-cinq ans pour un prêt immobilier.

Sur un marché très concurrentiel, à qui faut-il s'adresser ? « Le premier réflexe est d'aller voir sa banque. Son offre est souvent la plus intéressante », explique M<sup>me</sup> Mader. Mais si votre dette dépasse 30 000 euros, elle refusera et passera la main à sa filiale spécialisée dans le rachat de prêts ».

## Faire jouer la concurrence

Dans ce contexte, il faut faire jouer la concurrence entre les réseaux bancaires et les spécialistes des crédits à la consommation (Cetelem, Sofinco...). L'autre solution consiste à passer par un courtier en crédits, mais il faut acquiescer des frais de mandat. « Dans les faits, 90 % des gens passent par un courtier », glisse Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. En partenariat avec les établissements spécialisés, le professionnel recherche pour vous la meilleure offre.

Quel que soit l'interlocuteur, l'objectif est d'obtenir le meilleur taux possible. Il est généralement compris entre 6 % et 9 %, hors assurances. « Il varie selon le niveau d'endettement du client, sa capacité de remboursement et le nombre de crédits en cours », dit Marc Moziconacci, directeur de la coordination du rachat de crédits chez Vous Financer.com.

Les garanties apportées (hypothèque, caution mutuelle ou caution familiale) permettent d'obtenir un taux plus bas. « Une propre taire sera mieux notée qu'un locataire », confirme Nicolas Tarnaud, titulaire de la chaire immobilier et sociétaire à la Reims School Management. Préférez un taux fixe à un taux variable et prenez en considération tous les frais et assurances pour bien comparer ».

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, sachez aussi que votre interlocuteur doit vous remettre un comparatif permettant d'apprécier le gain réalisé et vous avertir qu'une telle opération vous fera perdre l'assurance sur les prêts rachetés. ■

**MARIE-DOMINIQUE DUBOIS**