

INVESTISSEMENT

# Des dispositifs plus équilibrés

Recentré, l'investissement locatif en 2013 devrait toutefois rester incitatif une fois les derniers réglages effectués.

Depuis la fin 2011, le marché immobilier d'Ile-de-France, qui avait connu un boom important entre 2000 et 2010 avec des prix moyens plus que doublés, a été touché par la désaffection des acquéreurs. Pourtant, la pierre conserve son intérêt pour les investisseurs qui souhaitent se composer un patrimoine diversifié. Outre une sécurité assez forte, l'immobilier dispose d'un atout non négligeable : c'est le seul placement qu'il est possible de réaliser à crédit. Actuellement, les taux d'intérêt sont à leur plus bas niveau historique, et un particulier doté d'un bon dossier peut emprunter autour de 3% sur dix ans, de 3,20% sur quinze ans et de 3,60% sur vingt ans. « Les clients qui ont de bonnes relations avec leur banquier peuvent même négocier des conditions plus intéressantes », précise Mael Bernier, directrice de la communication d'Empruntis.com. En outre, comme le volume de ventes a été moins important que l'an passé, beaucoup de promoteurs disposent de stocks. Ils proposent donc des promotions, de type frais de notaire ou aménagements intérieurs offerts, et il est possible de négocier les tarifs. Enfin, une fois l'emprunt remboursé, les loyers se transformeront en compléments de revenus, utiles pour compléter une pension de retraite.

Seul impératif : choisir le bon investissement. « Avant de s'engager, un particulier doit vérifier que l'effort d'épargne à fournir est en rapport avec sa capacité financière », conseille Gilles Hautrive, directeur général délégué neuf chez BNP Paribas Résidentiel. D'après lui, en tablant sur un tarif moyen de 5 000 €/m<sup>2</sup>, il est



© S&B/Codrefoy

**Patrick Doutreligne,**  
délégué général à la Fondation Abbé-Pierre

« Les mesures fiscales qui visent à soutenir l'investissement locatif sont une bonne chose à condition qu'elles intègrent une contrepartie sociale. Lorsque l'économie d'impôts est trop importante, cela crée un effet d'aubaine qui contribue à faire monter les prix de l'immobilier car les vendeurs intègrent dans leurs tarifs une partie de l'économie d'impôt réalisée. Cela attire également des opérateurs qui ne vendent que de la défiscalisation sans se soucier de trouver des locataires aux investisseurs. Le Scellier a été un véritable cadeau fiscal, ce n'est pas le cas du Duflo qui est un mécanisme plus contraignant, mais dont le but principal est bien de réduire la crise du logement. »

possible en Ile-de-France d'acheter un logement de 250 000 euros, le remboursement du crédit étant assuré en partie par les loyers du locataire et en partie par 400 €/mois d'épargne personnelle. Deuxième conseil : il faut trouver l'emplacement adéquat en privilégiant les centres-villes actifs, la proximité des transports en commun ou les zones universitaires ou d'activités. Il faut aussi vérifier que le marché locatif est dynamique avec un niveau de loyer intéressant. Enfin, reste à opter pour un investissement dans l'ancien ou dans le neuf. Le premier garantit, en général, des prix un peu moins élevés, mais le second assure une plus grande tranquillité puisque la copropriété, comme l'appartement, ne nécessiteront pas de grands travaux dans les dix premières années. En outre, les nouvelles constructions sont toutes aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) et se vendront donc plus facilement au terme de l'opération.

## Le Scellier : uniquement jusqu'à la fin 2012

À condition d'acheter un logement neuf et de le louer pendant neuf ans en respectant des plafonds de loyer, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt. Elle sera de 13% du montant de l'investissement dans la limite de 300 000 euros, soit une réduction maximale de 39 000 euros étalée sur neuf ans. En louant pendant trois ou six ans de plus, la réduction d'impôts globale passera respectivement à 17% ou 21%, toujours dans la limite de 300 000 euros. Seul souci : pour bénéficier de ce dispositif, il faut signer le compromis de vente avant le 31 décembre, ce qui laisse très peu de temps pour boucler le dossier de financement. « Il est probable que, comme l'année dernière, la réduction d'impôt Scellier soit accordée pour les ventes réservées avant cette date et réglées avant le 1<sup>er</sup> mars 2013 », confie Christian Musset, président de Cogedim Ventes.

Les investisseurs qui craignent de ne pas avoir le temps de signer dans les temps peuvent se lancer dans un investissement en parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) Scellier. Ces sociétés, investissent dans plusieurs programmes, les gèrent, et reversent une part des loyers encaissés à leurs porteurs de parts. À noter : la réduction fiscale est la même que celle accordée pour un investissement en direct. En revanche, au terme de l'investissement, une dizaine d'années en général, la société est dissoute et l'investisseur ne récupère que son capital, assorti d'une éventuelle plus-value, sans être propriétaire d'un quelconque logement. Dernier point en faveur d'un investissement Scellier,



© Shutterstock/vladislava

« il échappe au nouveau plafonnement des niches fiscales de l'an prochain. Ce dispositif entre donc dans la réduction d'impôt globale de 18 000 euros +4% du revenu imposable, et ce pour toute la période des neuf, douze, ou quinze ans durant laquelle le bien est loué », précise Christian Musset.

### Le Duflot : un nouveau mécanisme dans le neuf

Le 1<sup>er</sup> janvier prochain, le nouveau dispositif Duflot sera mis en place. Pour le moment, il a été annoncé dans les grandes lignes, mais doit encore être voté. À condition d'investir dans un logement neuf et de le louer pendant neuf ans, il offrira une réduction d'impôt de 18% du montant de l'investissement, plafonné à 300 000 euros. Ce taux sera probablement bonifié pour les logements à très haute performance énergétique, et la période de location pourrait être allongée moyennant une réduction d'impôt supplémentaire. Plus contraignant que le Scellier, le Duflot ne sera disponible que dans les zones géographiques où la pénurie de logements est la plus forte. En outre, « il imposera des plafonds de loyers qui devraient être 20% inférieurs à ceux constatés sur le marché », précise Jean-Claude Szaleniec, directeur général adjoint chez Bouwfonds Marignan. Enfin, les bailleurs devront louer à des locataires répondant à des plafonds de ressources dont la grille n'est pas encore connue. Sauf vote contraire du Parlement, le nouveau dispositif fiscal Duflot entrera dans le nouveau plafond global des niches fiscales de 10 000 euros.

### Acheter dans une résidence meublée : pour la diversification

Dernière possibilité : miser sur une location en meublé en achetant une chambre ou un appartement dans une résidence étudiante, une résidence d'affaires ou une résidence senior. Il faut ensuite signer un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant qui meuble et gère la résidence

## La nouvelle fiscalité des plus-values

Si les ventes de résidences principales sont toujours totalement exonérées d'impôt sur les plus-values, celles concernant les résidences secondaires et les investissements immobiliers sont taxées. Désormais il faut détenir un bien pendant trente ans pour être exonéré de cet impôt ; avant cette période, les plus-values bénéficient d'un abattement selon un barème progressif qui va de 2% à 8% par année de détention. Le projet de loi de finances 2013, en pleine discussion au Parlement, a prévu que les propriétaires qui cèdent un logement l'an prochain devraient bénéficier d'un abattement supplémentaire de 20% sur leurs plus-values nettes imposables. Ce dernier sera calculé après l'abattement pour délai de détention, et ne portera que sur la part imposable à 19% ; les prélèvements sociaux de 15,5% restant dus sur l'intégralité de la plus-value. Autre nouveauté : la taxe sur les logements vacants devrait concerner désormais toutes les communes de plus de 50 000 habitants où il est constaté une pénurie de logement. Les propriétaires qui ne louent pas leur bien volontairement au moins 90 jours dans l'année devront payer 12,5% sur la valeur locative de leur bien (qui sert de base calcul pour la taxe d'habitation) la première année, et 25% les années suivantes.



et reverse aux copropriétaires un loyer diminué des frais de gestion et de fonctionnement. « Le statut de loueur en meublé non professionnel est celui qui offre la meilleure rentabilité en Ile-de-France, car le propriétaire peut espérer 4 à 4,5% brut », affirme Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus**

Un investissement en meublé peut bénéficier du dispositif fiscal Censi-Bouvard avec une réduction d'impôt de 11% dans la limite de 300 000 euros. Mais dans la plupart des cas, il vaut mieux opter pour le régime « classique », qui permet de déduire de ses recettes (les revenus locatifs), les charges (frais d'assurance, de gestion, intérêt d'emprunt...), mais aussi une partie de l'amortissement du bien. « Cette possibilité permet de dégager un résultat net comptable nul pendant de longues années, et ainsi d'échapper à toute taxation sur les revenus tirés de cet investissement », précise Christine Vassal-Largy. Seuil écueil : la rentabilité de l'opération repose en intégralité sur la qualité du gestionnaire, et la vente de ce type de biens est plus difficile que celle d'un logement classique.

■ Marie Pellefigue

### Les quatre dispositifs fiscaux pour investir dans le neuf

NOM DU DISPOSITIF	RÉDUCTION D'IMPÔT	PLAFOND DE L'INVESTISSEMENT AVEC RÉDUCTION	PLAFONDS DE LOYERS	PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE	COMMENTAIRES
Scellier	13%	300 000 €	Oui	Oui	Le dispositif prend fin au 31/12/2012, il est possible qu'il soit prolongé jusqu'au 28/02/2013.
Duflot	18%	300 000 €	Oui	Oui	Uniquement dans les zones en forte pénurie de logement, les modalités seront votées d'ici la fin de l'année.
LMNP en Censi-Bouvard (loueur en meublé non professionnel)	11%	300 000 €	Non	Non	Valable sur toutes les résidences meublées (étudiant, affaires, senior, tourisme, Ehpad).
LMNP classique (loueur en meublé non professionnel)	0%	Sans	Non	Non	L'amortissement du bien constitue une charge supplémentaire, ce qui permet de minorer la taxation.