



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

Redéfinir sa stratégie patrimoniale à l'heure de l'IFI

Janvier 2019



Depuis désormais un an, l'instauration de l'IFI interroge les détenteurs de patrimoine immobilier, tentés pour certains de vendre une partie de leurs biens pour privilégier l'investissement sur les marchés financiers. Pourtant, cette réforme doit être l'occasion d'une redéfinition plus subtile de sa stratégie patrimoniale qui prend en compte chacun des éléments d'un patrimoine diversifié et équilibré.

Cédric Forman, directeur général THESAURUS

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) incite les contribuables concernés à repenser leur stratégie patrimoniale. On estime que 40% seulement des contribuables auparavant assujettis à l'ISF sont désormais redevables de l'IFI. Sans attendre le premier bilan officiel de ce nouvel impôt qui remplace l'impôt sur la fortune (ISF), on sait déjà que cette transformation représente un manque à gagner substantiel pour l'Etat. L'IFI ne devrait rapporter qu'environ 850 millions d'euros à l'administration fiscale contre près de 4,5 milliards d'euros pour l'ISF.

En faisant porter uniquement l'assiette du nouvel impôt sur le patrimoine immobilier (biens détenus en direct, actions des sociétés foncières, parts d'OPCI, de SCI, de SCPI etc.), la réforme pousse également les contribuables concernés -ceux dont le patrimoine immobilier avoisine ou dépasse 1,3 million d'euros- à redéfinir leur épargne, souvent dans l'unique objectif d'échapper à cette taxation. Ainsi, certains sont tentés de « sortir » à tout prix de l'immobilier en vendant certains de leurs actifs dans ce domaine ; d'autres s'interdisent de penser à tout nouvel investissement immobilier. Nous pensons que de tels choix ne s'imposent pas d'eux-mêmes sans calculs ou simulations préalables : délaisser l'immobilier, élément incontournable d'un patrimoine diversifié, n'est pas la réponse la plus systématique à la création de l'IFI, d'autant qu'aujourd'hui de nombreux facteurs se conjuguent pour rendre les rendements immobiliers attractifs.

.../...

THESAURUS
Aix-en-Provence - Bordeaux - Chatou - Evreux - Lille -
Lyon - Marseille - Paris - Rueil-Malmaison
Siège social
Parc de la Duranne - 235 rue Louis de Broglie
CS 20450 - 13592 Aix-en-Provence Cédex 3
Tél : 04 42 29 64 50 - Fax : 04 42 20 34 26 - www.thesaurus.fr

SAS de conseil en stratégie patrimoniale au capital de 260.000€ inscrite au RCS d'Aix-en-Provence n°407986421, Immatriculée sous le n°07002115 auprès de l'ORIAS, www.orias.fr pour les activités de : Conseil en Investissements Financiers, membre de la CNCIF - Mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement ; Courtage en assurance, sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ACPR - 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 - Paris Cedex 09. Transaction sur immeubles et fonds de commerce carte n°CPI 1310 2016 000 004 354 délivrée par la CCI de Marseille-Provence (sans manipulation de fonds, effets ou valeur). Responsabilité Civile Professionnelle conforme au CMF et au Code des Assurances - COVEA RISKS N°120.137.168 -19/21 Allées de l'Europe- 92616 Clichy Cédex



THESAURUS
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

Redéfinir sa stratégie patrimoniale à l'heure de l'IFI

De nombreuses solutions pour investir plus sereinement dans l'immobilier

En revanche, il convient de repenser sa façon d'investir dans l'immobilier tout en prenant en compte l'impact de l'IFI sur la rentabilité du placement réalisé. Il existe, en effet, toute une palette de solutions pour investir dans l'immobilier afin de dynamiser le rendement de son patrimoine global et d'atténuer la facture de l'IFI, voire de la supprimer.

Premier exemple, la faiblesse historique des taux d'emprunt : elle fait de l'endettement un choix judicieux pour de nombreux investisseurs, même si l'épargnant dispose déjà d'actifs patrimoniaux conséquents. Ainsi, il peut s'avérer intéressant dans certaines situations de recourir au crédit afin de financer l'acquisition d'un bien immobilier. Le passif créé par le nouvel emprunt sera en effet déductible de l'actif net patrimonial. L'opération peut alors permettre à certains contribuables de ne plus rester éligibles à l'IFI. Outre son indéniable intérêt fiscal, une telle opération permet de profiter de taux de rendement supérieurs aux taux d'emprunt pratiqués.

Autre possibilité pour certains, faire reconnaître une partie des biens immobiliers comme des biens professionnels afin de les faire sortir de la base taxable de l'IFI. Rappelons en effet que les biens professionnels n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI. Pour d'autres situations, l'adoption du statut en loueur professionnel peut être une solution.

Pour les personnes proches de la retraite, il peut s'avérer également opportun d'organiser la transmission de son patrimoine pour réduire sa facture fiscale et peut-être d'échapper à l'IFI. Dans ce cas, la transmission doit être effectuée en pleine propriété, la solution du démembrement ne permettant pas à l'usufruitier de sortir le bien immobilier concerné de l'assiette de l'IFI.

.../...



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

Redéfinir sa stratégie patrimoniale à l'heure de l'IFI

Mentionnons enfin les lois d'incitation fiscale telles que le dispositif Malraux ou la loi Pinel, qui offrent toujours un excellent rapport rendement/risque. La visibilité des rendements à moyen/long terme de ces placements immobiliers est en effet un précieux argument à opposer à l'imprévisibilité et à la volatilité des marchés financiers.

En conclusion, le recours à un conseil patrimonial personnalisé s'impose avec plus d'acuité que jamais. Des études personnalisées, des analyses et du recul sont indispensables pour trouver la bonne approche patrimoniale. L'immobilier reste, en effet, une classe d'actifs incontournable à l'heure de l'IFI à condition de pouvoir proposer des montages précis, avec des risques maîtrisés et adaptés au profil de chacun.

A propos de THESAURUS :

Créé en 1996 à Aix-en-Provence, THESAURUS est un acteur de référence du conseil indépendant en gestion privée, présent dans les principales villes de France. A travers 3 pôles d'expertise (ingénierie patrimoniale, finance et immobilier), les 30 collaborateurs du groupe accompagnent sur le long terme leurs clients particuliers et professionnels (chefs d'entreprise, cadres dirigeants, professions libérales, etc.) en apportant des solutions patrimoniales sur-mesure, via une analyse transversale de leur situation et en fonction de leurs projets.

La maison, parmi les plus anciennes du secteur, propose un conseil libre à ses clients : son capital social est exclusivement détenu en interne.

A propos du rédacteur

Diplômé de l'INSEEC Paris (majeure Finance), Cédric FORMAN a passé plus de 12 ans au sein du Groupe E. de Rothschild (Banque Privée, Direction Financière, Direction de la Stratégie).

Au sein de THESAURUS, Cédric a tout d'abord encadré les Pôles Financier et Immobilier avant de prendre la direction générale du groupe.

THESAURUS
Aix-en-Provence - Bordeaux - Chatou - Evreux - Lille -
Lyon - Marseille - Paris - Rueil-Malmaison
Siège social
Parc de la Duranne - 235 rue Louis de Broglie
CS 20450 - 13592 Aix-en-Provence Cédex 3
Tél : 04 42 29 64 50 - Fax : 04 42 20 34 26 - www.thesaurus.fr

SAS de conseil en stratégie patrimoniale au capital de 260.000€ inscrite au RCS d'Aix-en-Provence n° 407986421, Immatriculée sous le n° 07002115 auprès de l'ORIAS, www.orias.fr pour les activités de : Conseil en Investissements Financiers, membre de la CNCIF - Mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement ; Courtage en assurance, sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ACPR - 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 - Paris Cedex 09. Transaction sur immeubles et fonds de commerce carte n° CPI 1310 2016 000 004 354 délivrée par la CCI de Marseille-Provence (sans manipulation de fonds, effets ou valeur). Responsabilité Civile Professionnelle conforme au CMF et au Code des Assurances - COVEA RISKS N° 120.137.168 -19/21 Allées de l'Europe- 92616 Clichy Cédex