



Pôle Immobilier

[PLACEMENTS] LA VÉRITÉ SUR LES CAROTTES FISCALES

Immobilier locatif

❖ Loueur en meublé professionnel ★★

↳ **Ce que vous gagnez fiscalement.** Bienvenue dans le régime des bénéficiaires industriels et commerciaux ! Vous allez pouvoir amortir annuellement entre 3 et 4 % de votre investissement sur vos recettes locatives. Grâce, en outre, aux coûts de l'emprunt destiné à financer l'opération et à divers autres frais, vos revenus fonciers seront exonérés pendant une bonne vingtaine d'années. Mieux : avec un minimum de 23000 euros de recettes locatives brutes annuelles, vous accédez au statut de loueur en meublé professionnel. Le déficit constaté est alors reportable sans limite sur votre revenu global. L'avantage est proportionnel à votre taux marginal d'imposition. Après cinq ans, votre plus-value est exonérée. Et si vos recettes pèsent plus de 50 % de vos revenus, adieu à l'impôt de solidarité sur la fortune !

↳ **Ce que vous gagnez financièrement.** L'opération se fait habituellement en acquérant des parts de copropriété dans une résidence hôtelière, de retraite médicalisée ou de tourisme, pour un montant minimal de 500000 euros. Le bail signé avec le gestionnaire vous garantit en moyenne 5,3 % de rendement annuel. Attention toutefois, en cas de mauvaise passe dans la gestion, la sortie risque d'être douloureuse.

↳ **Notre conseil.** Votre sort reposant entre les mains du gestionnaire, le bail doit être passé à la loupe par des professionnels aguerris. Privilégiez des réseaux sélectifs tels que Banque Privée Européenne, Thésaurus ou Cerenicimo. Une solution plus maîtrisable ? Le meublé dans l'ancien sur des microniches, comme le propose ABC-LMP.

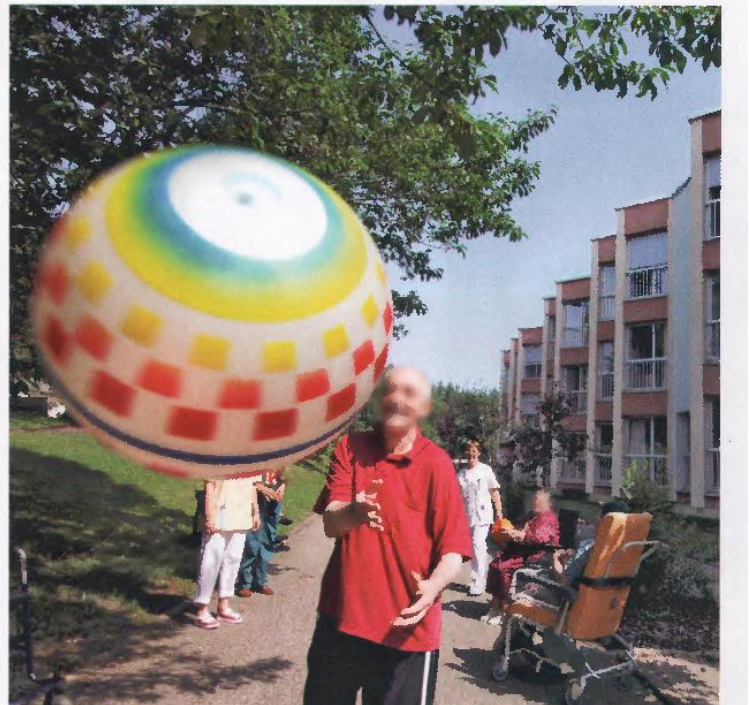
❖ Girardin habitation ★

↳ **Ce que vous gagnez fiscalement.** Ce dispositif réservé exclusivement à l'outre-mer donne droit à une réduction d'impôt de 25 % sans plafonnement si l'on construit sa résidence principale, voire de 40 ou 50 % pour la construction de logements neufs destinés à la location en tant qu'habitation principale.

↳ **Ce que vous gagnez financièrement.** En cas de location, on peut atteindre 5 % de rendement. Attention, des programmes sont proposés à 3000 euros le mètre carré, alors que le plafond de défiscalisation est fixé à 1866 euros !

↳ **Notre conseil.** Il vaut mieux avoir une certaine visibilité sur son imposition. Car l'avantage fiscal est étalé sur cinq ans pour un investissement locatif ou sur dix ans pour l'acquisition de sa résidence principale.

NOTRE AVIS : ★★★★★ Très bon. ★★★ Bon. ★★ Moyen. ★ Mauvais.



En résidence de retraite médicalisée, la rentabilité est entre les mains du gestionnaire.

❖ Zones de revitalisation rurale ★★

↳ **Ce que vous gagnez fiscalement.** Une réduction d'impôt plafonnée à 12500 euros pour une personne seule et au double pour un couple, équivalente à 25 % du prix d'acquisition d'un logement neuf dans une résidence de tourisme en zone de revitalisation rurale. Par ailleurs, la première année, le fisc vous rembourse la TVA sur l'achat du bien.

↳ **Ce que vous gagnez financièrement.** Un rendement annuel de 2,5 % à 4,5 % selon les prouesses du gestionnaire auquel vous devez louer pendant neuf ans. Il existe une forte potentialité de plus-value si la zone de revitalisation rurale prend son envol touristique, comme c'est le cas dans la vallée de la Maurienne en Savoie. Sinon...

↳ **Notre conseil.** Jouez le haut de gamme pour une qualité du bien satisfaisante. Seul un distributeur compétent vous aidera à écarter le risque d'une mauvaise exploitation. Notre sélection : Banque Privée Européenne, Mona Lisa Investissements ou BNP Paribas-Banque Privée.

❖ Malraux ★★★

↳ **Ce que vous gagnez fiscalement.** L'investissement est réalisé dans un immeuble à réhabiliter, en zone urbaine protégée par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Le montant élevé des travaux de restructuration et de rénovation, exécutés sous le contrôle des architectes des Bâtiments de France, peut être déduit intégralement de votre revenu global, avec un gain variable selon votre taux d'imposition.

↳ **Ce que vous gagnez financièrement.** La rentabilité est désastreuse pendant la période de location, d'une durée minimale de six ans : pas plus de 2,8 % à 3 %. En revanche, côté plus-value, le Malraux protège plutôt bien contre les aléas du marché, les biens étant de qualité et situés dans des quartiers historiques. Mais attention aux exceptions : on trouve aussi des opérations dans des quartiers à l'avenir très incertain. Par ailleurs, sous la pression des intermédiaires, on paie parfois des ruines au prix du neuf !

↳ **Notre conseil.** A réserver aux contribuables pouvant amortir la totalité des travaux sur des revenus fonciers taxés à 40 %. On peut aussi optimiser avec le bouclier fiscal. Il y a toujours d'importants risques d'un point de vue juridique et fiscal. Utilisez de préférence des filières de confiance, notamment Cyrus Conseil, Financière Magellan ou Cogexa.