

Votre argent

Immobilier

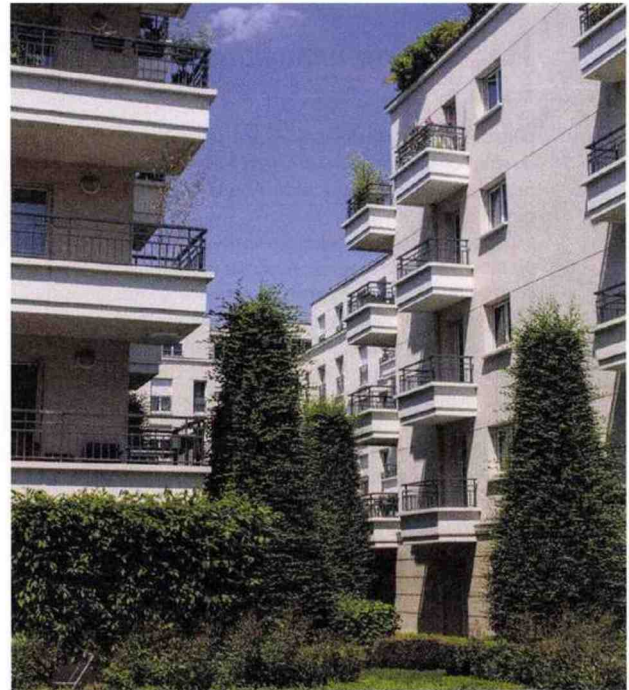
Que faire de son bien en fin de défiscalisation

L'avantage fiscal accordé à l'occasion d'un investissement locatif réalisé dans le neuf a une durée limitée. Quand il arrive à son terme, vous pouvez soit conserver le bien et continuer à louer, soit le revendre. Comment faire le bon choix ?

Enquête : Laurence Roy

Vous avez acheté un logement neuf il y a une dizaine d'années en Scellier ou en Dufflot ? Vous avez alors pris, à l'époque, l'engagement de louer ce bien aux conditions imposées par le dispositif, notamment en termes de loyers, et ceci pour neuf ans. En contrepartie de quoi, vous avez pu, pendant cette même durée, profiter chaque année d'une réduction d'impôt représentant un pourcentage du prix d'acquisition du bien. En 2023, vous arrivez au bout de cette période de défiscalisation et vous allez bientôt être soumis, si vous ne faites rien, à une imposition normale qui va subitement modifier l'économie de votre opération.

Il va falloir réaliser un arbitrage : prolonger la période initiale de défiscalisation ? C'est possible dans certains cas. Vendre le bien, comme le prévoyaient peut-être les simulations financières présentées par le conseiller au moment de l'achat ? Ou conserver le bien et le louer librement, aux loyers de marché ? Mais, alors, comment pour ne pas être trop pénalisé fiscalement ? Chaque option a ses avantages et ses inconvénients. Le choix doit être anticipé et se faire en connaissance de cause, en fonction de vos objectifs patrimoniaux, de votre situation personnelle mais aussi du marché immobilier où se situe le bien.



➔ Première option : prolonger le dispositif

Si vous avez acheté en optant pour le Scellier « intermédiaire », vous avez le droit de prolonger votre engagement initial, qui était fixé à neuf ans, de deux périodes triennales supplémentaires, pour atteindre quinze ans de défiscalisation au total. L'avantage fiscal est prolongé d'autant, à raison de 2 % de plus par an. C'est très intéressant. Si vous avez acheté en novembre 2010, par exemple, vous pouvez, ainsi, porter votre réduction d'impôt de 25 % sur neuf ans à 31% sur douze ans puis 37 % du prix d'acquisition du bien sur quinze ans.

Selon la date exacte à laquelle vous avez signé l'acte authentique d'achat et selon les caractéristiques environnementales de votre logement, votre réduction d'impôt pourra toutefois être différente, celle-ci ayant été progressivement réduite au fil du temps et accordée en priorité aux bâtiments basse consommation (BBC). Renseignez-vous auprès du fisc. Dans tous les cas de figure, vous continuerez à bénéficier de la déduction spécifique de 30 % sur vos revenus bruts, dans le régime du réel.

Si, en revanche, vous avez opté pour le Scellier « classique », qui imposait des conditions de location moins strictes que le Scellier intermédiaire, vous ne pouvez pas jouer les prolongations. La réduction fiscale vous a été accordée sur une durée fixe de neuf ans. Il en est de même si vous avez acheté un logement entre le 18 janvier 2013 et le 31 août 2014 avec le dispositif Dufflot.

Pour sa part, le Pinel, entré en vigueur au 1^{er} septembre 2014 et dont les opérations arriveront en fin de

FERRARROW/GETTY IMAGES

Votre argent Immobilier

défiscalisation à partir de 2024 environ, vous offrira plus de souplesse. L'engagement peut être pris pour six, neuf ou douze ans, pour une réduction d'impôt respectivement de 12, 18 ou 21 %.

Pour se décider à prolonger ou non le dispositif, il faut mettre en balance le montant de cet avantage fiscal avec ce que vous risquez de perdre en revenus locatifs si vous poursuivez une location à loyers plafonnés plutôt qu'à loyers libres, surtout quand votre dispositif impose des loyers particulièrement contraignants, à l'instar du Scellier intermédiaire. Ce paramètre est toutefois à relativiser : en effet, de toute manière, à la fin de la défiscalisation, vous ne serez pas libre immédiatement de pratiquer les loyers de marché puisqu'il y a des chances qu'un bail soit en cours. Vous devrez attendre le départ volontaire de votre locataire pour louer au prix que vous souhaitez.

La décision de poursuivre ou non le dispositif doit également être prise en considération du plafonnement des niches fiscales. La réduction d'impôt Scellier, Duflot ou Pinel entre, en effet, dans le calcul du plafonnement annuel des niches fiscales fixé à 10 000 euros.

Enfin, pour se décider en faveur d'une prolongation, mieux vaut être à peu près sûr de ne pas revendre le

Prolonger le dispositif permet de conserver son bien en allégeant la fiscalité

logement dans les trois ans car, sinon, vous seriez obligé de rembourser les économies fiscales réalisées durant cette période. Pour Franck Vignaud, directeur du Laboratoire immobilier, il n'y a pas de doute : *« Prolonger le dispositif a toujours du sens. Cela permet de conserver son bien en minimisant la fiscalité. Quand ça se passe bien, on a intérêt à continuer dans le système. Et si on poursuit trois ans ou plus, on augmente ses chances de plus-value à la revente. »*

➔ Deuxième option: vendre pour dégager des liquidités

Vendre le bien au terme de la défiscalisation semble être a priori une bonne solution. Les prix se sont revalorisés ces dernières années. Et malgré un léger recul à Paris, Lyon et Bordeaux, le marché reste dynamique et la demande supérieure à l'offre. Les conditions sont réunies pour bien vendre. Toutefois, certains éléments risquent de ternir vos plans. D'abord, la vigueur du marché n'est pas la même partout. Si vous avez acheté dans une agglomération, vous êtes chanceux mais si, comme bon nombre d'investisseurs, en Scellier notamment, vous vous êtes laissé convaincre en faveur d'une petite ville, vos perspectives de revente ne sont pas les mêmes.

Et quel que soit la localisation du bien, il ne faut pas oublier que le logement a été acheté à un prix supérieur à l'ancien, de l'ordre de 20 à 30 %. Une décennie plus tard,

Paroles d'expert

D'autres solutions que le meublé existent pour éviter une trop lourde imposition

Christophe Chaillet,
directeur de l'ingénierie patrimoniale à HSBC Continental Europe



« Si vous avez investi en Pinel ou Scellier par le biais d'une SCI soumise classiquement à l'impôt sur le revenu, vous pouvez envisager de la soumettre à l'impôt sur les sociétés, ce qui permet d'amortir le bien et ainsi de réduire la base imposable. Le peu de base taxable qu'il restera le sera au taux réduit de 15 % applicable sur la tranche des revenus inférieurs à 42 500 euros. Autre possibilité : transmettre le bien. Quand celui-ci était en cours de défiscalisation, il était impossible de démembrer le droit de propriété. Après, c'est possible. Vous pouvez donc envisager de transmettre un usufruit temporaire sur ce bien à l'un de vos enfants hors du foyer fiscal en profitant de l'abattement de 100 000 euros accordé tous les quinze ans. Cet usufruit lui permettra d'être logé gratuitement ou de percevoir les loyers. Ces

revenus pourront, par exemple, financer ses études et n'auront pas d'impact fiscal pour vous. Enfin, pour limiter l'imposition de vos revenus, vous pouvez envisager également de relouer le bien avec le dispositif Loc'Avantages. Celui-ci permet un abattement de 15 à 65 % sur les loyers perçus, contre un engagement de louer six ans sous conditions de loyer et de ressources du locataire (plus le loyer est faible, plus la réduction d'impôt est élevée). Cette solution permet de maîtriser l'impôt et de poursuivre une défiscalisation pendant six années supplémentaires. Il faut cependant faire attention au marché local : si le bien se trouve dans des villes comme Bordeaux, Lyon ou Rennes, où le niveau de loyer est assez élevé, on pourra perdre en rentabilité ».

le logement neuf est devenu ancien et se cote comme tel. A titre d'exemple, un bien neuf se vendait 3 275 euros le mètre carré en moyenne dans l'agglomération de Lille en 2013 (source : Fédération des promoteurs immobiliers). Un bien ancien est estimé à 3 565 euros le mètre carré aujourd'hui (source : Meilleurs Agents). Sa valeur de revente sera décevante et encore plus si des biens similaires au vôtre abondent sur le marché. Le phénomène est probable car, forcément, vous n'êtes pas le seul à avoir investi dans votre résidence et à vouloir revendre actuellement. Or « il faut absolument éviter de vendre en bloc au



sein d'un même immeuble car un afflux d'offres fait dégringoler les prix. Il est fréquent qu'au terme de la défiscalisation, on voit la moitié de l'immeuble en vente», prévient Thierry Vignal, cofondateur de Masteos, plate-forme dédiée à m'investissement immobilier. Mieux vaut dans ce cas, retarder son projet ou y renoncer.

Ensuite, en fin de défiscalisation, il y a des chances pour qu'un bail soit en cours. Vous devrez donc soit vendre votre bien occupé en subissant une décote (de 10 à 30%, selon les villes et l'historique de paiement de votre locataire), soit attendre l'échéance du bail pour exercer votre droit de reprise. Celui-ci ayant une durée obligatoire

La revente d'un logement loué doit faire l'objet de certaines précautions

de trois ans, vous risquez de devoir faire preuve de patience.

Si vous choisissez la première option, votre acheteur ne manquera pas de négocier, à raison, puisqu'il sera contraint de reprendre un bail à loyers plafonnés, sans avantage fiscal. Si vous choisissez la deuxième option - revendre librement après avoir exercé votre droit de reprise - vous devrez bien anticiper votre projet (le congé doit être envoyé six mois avant la fin du bail) et respecter la procédure contraignante du droit de préemption du locataire.

Enfin, en cas de plus-value à la revente, celle-ci sera imposable, au taux de 19% plus 17,2% de prélèvements sociaux. «La revente du bien en fin de défiscalisation peut néanmoins être justifiée quand on a besoin de liquidités, pour réaliser un autre projet comme l'achat d'une résidence secondaire ou lorsqu'il y a un impératif, comme un divorce ou un décès», résume Franck Vignaud.

➔ Troisième option : conserver le bien et louer librement, nu ou meublé

Dernière option : conserver le bien et poursuivre sa location. C'est souvent le choix fait par les investisseurs en bout de défiscalisation, comme en témoigne Stéphane Van Huffel, directeur général de la plate-forme Netinvestissement : «Sur l'ensemble de mes clients, 80% d'entre eux investissent avec l'objectif de sortir de l'opération au terme de la défiscalisation. Et pourtant, 60%, finalement, n'en sortent pas. Les plus anciens finissent même leur crédit».

Une stratégie qui est loin d'être absurde. «Conserver le bien est une solution souhaitable quand on a acheté sur un marché peu dynamique. La vente pourrait se réaliser à perte. Mieux vaut le garder en attendant que le marché se rattrape, surtout que le bien peut produire un rendement de l'ordre de 6 ou 7%», commente Franck Vignaud.

A l'opposé, une plus-value importante peut se révéler « encombrante » : elle sera imposée et le capital restant devra, sauf projet personnel précis comme un achat de résidence secondaire, être réinvesti, ce qui demande

Comment enclencher la prolongation du dispositif?

Pour faire appliquer la prolongation du dispositif, il suffit d'en faire la demande au moment de remplir votre déclaration de revenus. Dans le formulaire 2044EB, cochez la case qui convient à votre situation : « première prorogation triennale de l'engagement initial de location de six

ans » pour du Pinel, sans oublier d'indiquer votre nom, de dater et signer quelques pages plus loin. Le principe est le même pour les prorogations Scellier intermédiaire. Ensuite, continuez à remplir la case 2042C de votre déclaration d'imposition, comme vous le faisiez les années précédentes. Veillez à bien conserver tous les documents demandés précédemment.

temps et réflexion. Si vous choisissez de conserver votre bien, il faut avoir conscience que vous ne serez pas libre du jour au lendemain de le louer au niveau de loyer du secteur libre. Si un locataire est en place, vous devrez prolonger le bail aux mêmes conditions de loyer jusqu'à son départ, volontaire.

D'un point de vue fiscal, que vous poursuiviez le bail conclu en application du dispositif ou que vous en signiez un nouveau au prix du marché libre, en location nue classique, vos loyers seront imposés en tant que revenus fonciers, soumis à votre taux marginal d'imposition. Si ce dernier est élevé, l'impact de la fin de la défiscalisation se fera fortement sentir.

Pour Thierry Vignal, « la location meublée est alors la seule possibilité de limiter le poids fiscal de l'investissement, grâce au mécanisme de l'amortissement. La valeur du bien qui sera retenue pour ce calcul est celle du bien lors du passage en meublé ». En effet, le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP) permet non seulement de déduire de ses bénéfices presque toutes les charges engagées dans l'année (travaux, intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, honoraires de gestion locative...) mais également un amortissement du bien immobilier, souvent calculé sur vingt-cinq ans, et du mobilier, sur Cinq ans. Les déductions admises sont telles qu'en général elles permettent d'atteindre un revenu fiscal proche de zéro, échappant à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux pendant de nombreuses années.

Pour passer en meublé, il faut s'interroger sur l'existence ou non d'une demande pour ce type de location. Elle existe pour les grandes villes. Dans les petites et moyennes villes, c'est moins évident. Selon les caractéristiques du marché, la location pourra être une location meublée classique ou une location touristique. ●