

Dossier

Anticiper pour rebondir à l'issue de l'avantage fiscal

Scellier ou Pinel, ces dispositifs arrivent à échéance après quelques années. Plusieurs portes de sortie intéressantes s'offrent aux investisseurs.



Programme de logements vendus en Scellier, à Paris. Les biens acquis entre 2008 et 2011 perdent maintenant leur avantage fiscal.

vient Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement. Heureusement, il existe des solutions pour retrouver un intérêt financier à l'opération...

Au départ de l'occupant, il sera, par exemple, possible d'augmenter le loyer pour être en ligne avec le marché. « Dans les grandes villes comme Lyon, Bordeaux ou Lille, l'augmentation peut alors atteindre 15% », précise Claire Pouget, directrice régionale Auvergne-Limousin du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Quintésens. Mais attention, cette hausse de loyer se traduira aussi par une augmentation de votre impôt sur le revenu, donc un effort de trésorerie supplémentaire.

Une fois passée la période donnant droit à une réduction d'impôt, il faut choisir entre continuer à louer ou mettre en vente son bien. Une décision complexe et qui nécessite de remettre à plat ses objectifs patrimoniaux. Avec un maître-mot : anticiper. « Il faut réfléchir à sa porte de sortie dès l'achat d'un bien immobilier en défiscalisation », résume Benjamin Nicaise, le président du spécialiste de l'investissement immobilier Consultim Group. Car une fois la période de neuf ans écoulée, vous ne bénéficiez plus de la réduction d'impôt sur le revenu. Un bien acquis en Scellier en 2012, par exemple, a épuisé son potentiel de défiscalisation cette année. Or cette fin de l'avantage fiscal bouleverse la rentabilité de l'opération : l'investisseur devra déclarer quelques milliers d'euros supplémentaires sur son impôt sur le revenu. C'est donc l'occasion de remettre à plat votre stratégie.

Les loyers issus d'un investissement locatif en fin de période défiscalisante restent soumis à l'impôt sur le

revenu au taux marginal et aux prélèvements sociaux (17,2%). Pour un contribuable dans la tranche à 30%, la pression fiscale atteint alors 47,2%. En l'absence de l'avantage fiscal, le rendement de l'opération chute, « d'autant que les loyers en Scellier sont inférieurs de 7 à 8% en moyenne à ceux du marché », pré-

Passer en meublé

Certains investisseurs en profitent alors pour passer de la location nue (seul régime possible en Scellier) à la location meublée, ce qui permet d'optimiser leur fiscalité. En effet, le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) donne droit à un abattement de 50% sur les loyers dans le cadre du régime mi- ▶▶▶

Trois scénarios pour un petit logement à Lyon

Bertrand a acheté en totalité à crédit un 45-m² à Lyon en 2011 (Scellier) pour 198 900 euros, soit une mensualité de 1 511 euros. Loyer : 620 euros/mois.

OPTION 1

Revente en 2021 (et remboursement du capital restant de 82 500 euros).

► Prix de vente : 260 000 euros.

Capital obtenu après impôt sur la plus-value et remboursement du crédit : 162 850 euros net.

L'avantage fiscal du Scellier étant épuisé, Bertrand doit choisir entre vendre son bien et le conserver. La vente lui permet de dégager une plus-value et d'empocher 162 850 euros après impôt, qu'il pourra placer ailleurs. S'il continue de louer, il doit fournir un effort de trésorerie supplémentaire compte tenu de la fin de l'avantage fiscal et du changement d'imposition. La solution la plus avantageuse est de louer en meublé : l'effort est limité à 300 euros par mois.

SOURCE : PIERRES BY CRYSTAL

OPTION 2

Mise en location libre.

► Nouveau loyer : 750 euros.

► Effort de trésorerie : 594 euros par mois.

OPTION 3

Mise en location meublée.

► Nouveau loyer : 810 euros.

► Effort de trésorerie : 300 euros par mois.



►►► cro-BIC. On peut aussi opter pour un LMNP en régime réel. « Dans ce cas, il sera possible d'amortir le bien du point de vue fiscal, ce qui se traduira généralement par la non-imposition des loyers », résume Audrey Marigliano, directrice immobilier et crédit du cabinet de gestion de patrimoine Pierres by Crystal. Il faut alors donner congé au locataire six mois avant l'échéance de son bail, puis équiper le bien pour la location meublée. Cette solution convient pour des petits biens, du studio au T2, pour lesquels il y a une demande de jeunes actifs ou d'étudiants. C'est moins vrai pour les T3 ou T4 occupés par des familles. Tout dépend aussi de la localisation : « On peut penser à la location saisonnière pour les biens situés sur le littoral, quelle que soit la surface, du studio au T5 », ajoute Benjamin Nicaise, de Consultim Group.

Replacer son capital

Deuxième option, radicale, céder son appartement pour réduire la pression fiscale. Certains investisseurs ont du mal à envisager de vendre, car la pierre est aujourd'hui particulièrement attractive par rapport aux autres placements. « Il s'agit pourtant d'une option intéressante lorsqu'on a besoin de trésorerie pour un autre projet », rapporte Audrey Marigliano. Une fois le bien vendu et le crédit remboursé, certains investisseurs en profitent pour repartir sur une nouvelle opération de défiscalisation, en Pinel, cette fois. Ou tout simplement pour placer le capital récupéré sur un contrat d'assurance-vie. Attention, cependant, aux déceptions sur le prix de vente des logements acquis neufs il y a une dizaine d'années en défiscalisation : ils ont



STÉPHANE VAN HUFFEL,
 COFONDATEUR DE
 NETINVESTISSEMENT.

« Le rendement de l'opération chute en l'absence de l'avantage fiscal, d'autant que, dans le cadre d'un régime Scellier, les loyers sont inférieurs de 7 à 8 % en moyenne à ceux du marché. »

souvent été vendus à des prix supérieurs de 15% à ceux de l'ancien. « Les opérations en plein centre des grandes métropoles, comme Bordeaux ou Lyon, permettent aujourd'hui de dégager une plus-value. Mais ce n'est pas le cas dans certaines villes, où les programmes neufs étaient légion, comme à Albi, à Dax ou encore à Grenoble », précise Stéphane van Huffel.

Face à une moins-value potentielle, certains investisseurs préfèrent alors différer leur projet de vente, en espérant retrouver leur prix d'acquisition dans quelques années à la faveur de l'évolution du marché. Autre difficulté, l'effet de masse : si la résidence est quasi intégralement détenue par des investisseurs, il est probable que plusieurs d'entre eux chercheront à vendre leur bien à la fin de la période de défiscalisation. Conséquence ? Un engorgement du marché qui entraînera une pression à la baisse sur le prix.

Si tout se passe bien et que le logement se vend au-dessus de son prix d'achat, il faudra, enfin, régler l'im-

pôt sur les plus-values : 19% au titre de l'impôt sur le revenu, plus 17,2% pour les prélèvements sociaux. Des abattements en fonction de la durée de détention sont prévus, mais l'exonération totale n'intervient qu'au bout de vingt-deux ans pour l'impôt sur le revenu et trente ans pour les prélèvements sociaux. « En cas de revente après dix ans, vous bénéficiez d'un abattement de 30% sur la plus-value pour l'impôt sur le revenu et de 8,25% sur les prélèvements sociaux », calcule Audrey Marigliano.

Préparer la transmission

En cas de vente, il faudra aussi donner congé au locataire. Au moins six mois avant la date d'échéance du bail. Celui-ci bénéficiera, en plus, d'un droit de préemption. L'idéal est qu'il rachète le bien. « Cela peut arriver, mais ce type de locataires étant soumis à des conditions de revenus, le montage de leur crédit est parfois complexe », note Claire Pouget, à Quintésens. Il est aussi possible de vendre l'appartement occupé, « mais cela se traduit généralement par une décote de 10 à 15% sur le prix », remarque Stéphane van Huffel.

La fin de l'avantage fiscal peut aussi être l'occasion de réfléchir à la transmission. « On peut créer une société civile immobilière familiale ou une SARL de famille avec ses enfants, et lui faire racheter le bien en empruntant la somme nécessaire, conseille Claire Pouget. Cela dégage du cash pour l'investisseur, et il pourra, à terme, transmettre les parts de la SCI à ses enfants dans de meilleures conditions fiscales, en respectant les abattements actuels. »

CLAIRE POUGET, DIRECTRICE RÉGIONALE
 AUVERGNE-LIMOUSIN DU CABINET QUINTÉSENS.

« On peut créer une SCI ou une SARL de famille avec ses enfants, et lui faire racheter le bien à l'issue de la défiscalisation. L'investisseur pourra ensuite transmettre les parts de la société dans de meilleures conditions fiscales. »



Collection personnelle

Agnès Lambert ►