

L'engouement des Français pour l'immobilier, considéré comme une valeur refuge, ne s'est pas démenti avec la crise du Covid 19, bien au contraire. Et la récente hausse des taux d'emprunt immobilier pousse de plus en plus de Français à vouloir sauter le pas.

Pour se construire un revenu ou pour investir, les bonnes raisons ne manquent pas, mais comment faire le bon choix lorsqu'il s'agit d'immobilier locatif ?

Le champ des possibles est en effet extrêmement large : location nue, location meublée, société civile de placement immobilier, nue-propriété, dispositif de défiscalisation, etc. Face à ces différentes options, de nombreux éléments doivent être étudiés pour prendre la meilleure décision. La pression fiscale de l'investisseur, l'étendue de son patrimoine, ses objectifs et ses autres projets moyen et long terme sont - entre autres - autant d'éléments importants à prendre en considération.

Réduire sa fiscalité

L'immobilier, la défiscalisation et les Français, c'est une grande histoire d'amour. Et nombreux sont les dispositifs, qui, année après année, au gré des différentes lois de finance, continuent de l'entretenir. Aux yeux du législateur, tous n'ont qu'un seul but : améliorer le parc immobilier français en favorisant la construction de logements neufs et la rénovation de logements anciens. Parmi les plus connus :

- **Le dispositif Pinel** en faveur de l'investissement immobilier locatif neuf dans certaines zones géographiques en métropole. Il offre une réduction d'impôts allant jusqu'à 21% de la valeur du bien sur 12 ans, à condition d'être loué nu à des locataires ne dépassant pas un certain plafond de ressources.
- **Le dispositif Malraux** en faveur de la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique et destinés à la location nue. Il donne droit à une réduction d'impôts de 22% ou 30% en fonction des secteurs, calculée sur le montant des travaux de restauration engagés, dans la limite de 400 000 € et pour une période de 4 années consécutives.
- **Le dispositif des Monuments Historiques** qui vise à favoriser l'entretien et la restauration des biens classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Il permet notamment de déduire de ses revenus les charges de restauration et d'entretien du bien. Ce dispositif est particulièrement adapté

aux contribuables fortement fiscalisés ayant une tranche marginale d'imposition de 41 ou 45%. De plus, il permet, sous certaines conditions, d'être exonéré de droits de donation et de succession.

Mais attention, car si la réduction d'impôt peut-être conséquente, elle ne doit pas être l'unique élément à prendre en compte. La localisation du bien, l'existence d'un marché locatif et l'adéquation du prix avec le marché sont tout aussi, voire plus importants, pour réaliser un bon investissement. Des contraintes particulières sont également à garder en tête, comme celle de devoir conserver un bien classé Monument Historique pendant 15 ans.

En somme, l'avantage fiscal que procurent de tels dispositifs ne doit pas être le seul moteur à l'achat.

Un patrimoine immobilier sans souci de gestion

Nombreux sont les Français qui souhaitent investir dans l'immobilier sans avoir à en assumer les contraintes.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) représentent une bonne solution pour s'en prémunir. Bien plus accessibles que l'immobilier en direct, avec des minimums de souscription peu élevés (quelques centaines d'euros seulement), elles permettent de devenir propriétaire, par l'intermédiaire de sociétés, d'actifs immobiliers tertiaires, résidentiels, logistiques ou de santé situés en France ou à l'étranger.

Ce placement collectif offre une bonne mutualisation du risque locatif grâce à un patrimoine immobilier composé de dizaines, voire de centaines d'immeubles et bien plus de locataires. Ainsi si l'un d'entre eux venait à ne pas payer son loyer ou si certaines surfaces restaient vacantes, ce manque à gagner serait dilué en raison de la présence de nombreux autres locataires.

Autre atout non négligeable : l'investisseur ne supporte aucun souci de gestion locative puisque la société de gestion s'occupe de tout et reverse les loyers nets de charges et de frais à ses associés (4.45 % en moyenne en 2021 avant impôt sur le revenu et prélèvements sociaux).

Mais attention, bien que ce type d'investissement soit plus facile à faire que l'achat d'un bien en direct, il ne s'agit pas moins d'immobilier et d'un investissement de long terme avec des frais de souscription - sauf exceptions - facturés entre 8 et 12 % du montant investi. Mieux vaut donc attendre plusieurs

années avant de revendre ses parts afin d'amortir ces coûts et de choisir des SCPI de qualité.

Investir pour sa retraite et anticiper la baisse de revenus

Si l'acquisition d'un bien via un dispositif de défiscalisation ou l'achat de parts de SCPI est parfaitement adapté pour anticiper sa retraite, il est également possible de se porter acquéreur d'un logement vierge de tout dispositif afin de le proposer à la location nue ou meublée. Dans ce cas, il est préférable, lorsque le marché locatif le permet, de privilégier la location meublée de petites surfaces, fiscalement beaucoup plus intéressante. Il est en effet possible de déduire, en sus de toutes les charges communément déductibles, l'amortissement du bâti, afin d'arriver à revenu imposable faible ou nul. La location meublée est d'autant plus intéressante pour les contribuables les plus imposés.

Enfin, certains pourront se tourner vers l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété dont l'usufruit sera acheté par un bailleur institutionnel. En contrepartie de la non-perception des loyers pendant une période d'environ 15 ans, l'acquéreur de la nue-propriété paiera son bien avec une décote importante, de l'ordre de 30 à 40 %.

L'avantage ? Il ne supporte ni impôt, ni travaux, ni gestion locative pendant toute la durée du démembrement. A terme, il en devient plein propriétaire et perçoit les revenus qu'il peut optimiser via la location meublée.

Si ce dispositif est particulièrement intéressant pour les investisseurs fortement fiscalisés, il faut être en mesure de pouvoir assumer un emprunt sans percevoir de loyer pour le rembourser. Mais gros avantage, les biens acquis de la sorte ne sont pas imposables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pendant toute la durée du démembrement.

En résumé, même si l'investissement immobilier est à juste titre une valeur refuge, de nombreuses questions sont à prendre en compte si l'on souhaite sauter le pas.