

# Immobilier

## Investir pour quelle stratégie patrimoniale ?

L'investissement en actifs immobiliers peut répondre à de multiples objectifs patrimoniaux. Au-delà des cibles classiques d'usage (acquérir sa résidence principale, disposer d'une résidence secondaire), de rendement (investir dans du résidentiel locatif procurant des revenus – les SCPI) ou de rentabilité (miser sur la croissance de la valeur patrimoniale), d'autres stratégies d'acquisition immobilière permettent de concrétiser des projets plus spécifiques.

### L'ESSENTIEL

- Notre accompagnement patrimonial pour analyser, comprendre et répondre à vos besoins
- Une gamme complète de prêts pour vous aider à financer votre projet
- Des solutions sur mesure pour répondre à votre besoin d'investissement locatif dans le cadre de dispositifs fiscaux adaptés à votre situation
- La mise à votre disposition des expertises et synergies du Groupe BRED et du Groupe BPCE pour mieux vous satisfaire

### EN SAVOIR PLUS

#### • Se constituer des revenus locatifs

Choisir d'investir dans de l'immobilier locatif est la stratégie la plus communément adoptée par les particuliers désireux de se constituer des revenus tout en espérant, à terme, une revalorisation de leur placement, dans un cadre fiscal de faveur.

L'achat d'un logement dans le but de louer, dans l'ancien comme dans le neuf, est effectivement une opération d'autant plus pertinente qu'elle permet, le plus souvent, d'utiliser l'effet de levier du crédit, qui améliore la rentabilité de l'investissement. Mais les achats en direct nécessitent d'y consacrer du temps, d'être sélectif et de connaître précisément le marché locatif ; ce qui restreint souvent le champ de l'investisseur à des zones géographiquement proches de son lieu d'habitation.

Les formules de placements collectifs permettent d'éviter cet écueil. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), par exemple, gèrent pour le compte de leurs souscripteurs un patrimoine locatif constitué pour l'essentiel d'immeubles de bureaux, de murs de commerce ou d'entrepôts. Elles constituent une solution simple et performante pour les particuliers désireux d'investir dans la "pierre" sans se soucier au quotidien de la gestion de leur patrimoine immobilier.

#### • Investir dans l'ancien en déduisant les travaux de ses revenus

Le régime fiscal des revenus fonciers est lourd. Directement imposables au taux marginal de l'impôt sur le revenu, après imputation des charges ou déductions admises par le Code Général des Impôts (CGI), les revenus fonciers sont, également soumis aux prélèvements sociaux.

Pour réduire sa facture fiscale, le propriétaire bailleur peut toutefois avoir recours au mécanisme du déficit foncier.

Son principe : engager des charges fiscalement déductibles telles que des dépenses de rénovation, et en déduire l'intégralité de ses revenus fonciers.

#### • Acquérir l'usufruit ou la nue-propriété d'un bien immobilier

Le bien immobilier se prête idéalement au démembrément de propriété. Selon ses objectifs, l'investisseur choisit d'acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier ou son usufruit, c'est-à-dire le droit de jouir du bien ou d'en percevoir les revenus.

Les redevables de l' Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) peuvent avantageusement s'intéresser à la stratégie dite d'usufruit temporaire.

En n'achetant que la nue-propriété d'un bien, l'investisseur/nu-propriétaire :

- bénéficie à l'acquisition d'une "décote" sur le prix de la pleine propriété et ne déclare pas le bien détenu dans ISF
- ne perçoit aucun revenu durant la période de démembrement ne détenant pas le droit réel d'usufruit du bien (donc pas de fiscalité sur des revenus complémentaires perçus)
- devient automatiquement plein propriétaire du bien lors de l'extinction de l'usufruit

Une stratégie qui, à terme, permet aux investisseurs d'accroître leur patrimoine, dans un cadre fiscal privilégié.

### BON À SAVOIR

- **Si l'usufruit temporaire a été acquis par un bailleur social, le nu-propriétaire est en outre autorisé à déduire de ses autres revenus fonciers les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition de la nue-propriété et, le cas échéant, les dépenses de grosses réparations.**
- **La stratégie du démembrement de propriété peut intéresser également le dirigeant d'entreprise pour l'acquisition du local professionnel nécessaire à la société d'exploitation : l'usufruit est détenu par cette dernière tandis que la nue-propriété est acquise par une SCI ; la mise en œuvre de ce montage nécessite analyse et conseils de professionnels.**

#### • Profiter des avantages de la location meublée

Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) procure des avantages fiscaux spécifiques, variables selon le régime retenu. Dans les deux cas, les recettes tirées de l'activité sont imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ainsi, un propriétaire sera placé sous l'un ou l'autre de ces deux régimes selon le respect ou non de certaines conditions.

Ce statut lui permet, notamment, d'acquérir son bien immobilier en pratiquant des amortissements (sur le bien et le mobilier nécessaire), de bénéficier d'une imposition allégée sur les loyers minorés et de reporter des éventuels déficits d'exploitation sur son revenu global (statut LMP) ou sur ses autres revenus de même nature (statut LMNP).

Le régime de la location meublée est particulièrement adapté aux investisseurs qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier pour en tirer, une fois le crédit remboursé, des revenus complémentaires à moindre coût fiscal par effet de l'imputation des amortissements n'ayant pas été préalablement déduits.

#### • Préserver l'immobilier ancien en bénéficiant d'avantages fiscaux

Les contribuables fortement imposés peuvent se tourner vers les dispositifs Malraux. La loi Malraux permet aux investisseurs de participer à la restauration de certains immeubles de quartiers anciens tout en bénéficiant d'avantages fiscaux incitatifs.

L'investissement, en direct ou via une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, donne droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % ou 30 % des dépenses engagées, selon la nature de l'immeuble et sa localisation, dans la limite de 100 000 € de dépenses annuelles.

L'avantage fiscal n'est accordé qu'en contrepartie de la location du bien nu pendant au moins neuf ans à un locataire qui en fait sa résidence principale.

Le régime fiscal des Monuments Historiques présente également des avantages fiscaux. Comme le dispositif Malraux, le régime de faveur des Monuments Historiques n'entre pas dans le champ de la règle du plafonnement global des niches fiscales.

Votre Conseiller Patrimonial saura utilement vous informer de ces mécanismes et trouver pour vous une solution adaptée à votre objectif et à votre situation.