

IOBSP Module de 40 heures

Immo

LES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS

I- Introduction générale sur les investissements locatifs

Par investissement locatif il faut entendre une opération consistant en l'achat d'un ou de plusieurs biens immobiliers dans le but de les mettre en location, afin de se constituer un patrimoine progressif. L'intérêt d'un tel achat réside dans sa rentabilité locative, à savoir que les frais relatifs à l'investissement doivent être couverts en grande partie, voire entièrement, par les recettes locatives et les déductions fiscales. Ceci nous renvoie à la notion de défiscalisation.

La défiscalisation immobilière est une mesure incitative mise en place par l'Etat dans le but de pousser les investissements dans ce secteur. Cet encouragement prend la forme d'une réduction d'impôt sur une période déterminée.

Ces mesures prises par l'Etat sont diverses, raison pour laquelle on parle de dispositifs.

Il existe par conséquent plusieurs types de dispositifs dont la loi sur le neuf (Dispositif Pinel), sur les logements en direction du tourisme, des aînés, des étudiants (Censi-Bouvard), sur les logements historiques (investir dans l'ancien / Malraux), dans les DOM-TOM (Girardin), ou encore la loi sur le meublé, professionnel ou non professionnel, la loi Borloo, la loi Scellier remplacée par la loi Duflot...

L'Etat multiplie ainsi les attraits vers les placements locatifs. Son objectif n'est pas tant d'ajouter du rendement aux capitaux déjà existants, mais de maintenir en état l'immobilier existant et de développer la construction de logements neufs. Un double besoin, à la fois en termes de logement, mais aussi en termes de développement économique puisque le bâtiment bénéficie largement de ces investissements.

Pour mener à bien notre analyse nous allons dans un premier temps scruter les principaux dispositifs d'investissements locatifs puis dans



un second temps nous verrons les avantages et les inconvénients de ce type d'investissement.

II- Les principaux dispositifs d'investissements locatifs :

A- La loi Scellier :

La loi Scellier était une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% de son investissement pierre en Loi Scellier BBC (Bâtiment basse consommation) et 32% en Loi Scellier Outremer. La Loi Scellier s'adressait à tous les contribuables français investissant dans des logements neufs (logements destinés à la location). La Loi de Finances 2012 confirmait que tous les contribuables français qui acquéraient jusqu'au **31 décembre 2012** un **logement neuf** (ou en l'état futur d'achèvement) pouvaient bénéficier de la loi Scellier et des taux de réductions d'impôts :

	Logements BBC	Logements NON BBC
Scellier sur 9 ans	13%	6%
Scellier Social 12 ans	17%	10%
Scellier Social 15 ans	21%	14%

Pour bénéficier du maximum des réductions d'impôts, il était impératif en 2012 d'investir dans des logements neufs Bâtiments Basses Consommations (**Loi Scellier BBC**).

Pour bénéficier d'économies supplémentaires en **Scellier Social**, il était nécessaire de s'engager à louer le logement sur une période plus longue.

La loi Scellier concernait tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique étaient conformes à la Réglementation en vigueur. La Réglementation Thermique (RT) Bâtiment Basse consommation (BBC) devenait la



norme en 2012 pour bénéficier de la défiscalisation Loi Scellier et de la réduction de **13 %**. Si l'immeuble neuf ne respectait pas le **Label BBC** (Exemple RT 2000 ou RT 2005), alors la réduction d'impôt Scellier 2012 tombait à seulement **6 %**.

Les permis de construire déposés après le 1er janvier 2012 ne répondant pas aux normes BBC étaient exclus de la Loi Scellier. Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en étaient également exclus.

La loi Scellier a été progressivement remplacée par la loi Duflot.

B- La loi Duflot :

La Loi Duflot, successeur du dispositif Scellier, était un dispositif d'investissement locatif qui permettait de bénéficier de réductions d'impôts.

La Loi Duflot s'adressait à tous les contribuables français qui acquéraient, entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2016, un logement neuf (logement destiné à la location) ou en l'état futur d'achèvement.

Les investisseurs Duflot bénéficiaient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % répartie sur une durée de 9 ans. Un dispositif étalé sur 9 ans, qui permettait aux particuliers d'investir dans l'immobilier tout en réduisant leur impôt sur le revenu.

La loi Duflot concernait **tous les immeubles neufs**, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique étaient conformes à la Réglementation Duflot en vigueur : RT 2012 ou label BBC 2005.

La réduction d'impôt de la Loi Duflot s'appliquait exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté ministériel, dans les zones A, A bis, B1 et B2.



Pour bénéficier des réductions d'impôts de la Loi Duflot, il était impératif en 2014 d'investir dans des Logements neufs dont les bâtiments présentaient des caractéristiques de très basses consommations énergétiques. Il fallait en outre respecter dix obligations :

1. Dans le cadre de la loi Duflot, la réduction d'impôt était conditionnée à l'engagement de **louer le logement nu** à usage d'habitation principale.
2. La durée minimale de **location est de 9 ans**.
3. Le logement devait être **achevé dans les 30 mois** après la date de déclaration d'ouverture de chantier (ou permis de construire pour les constructions personnelles).
4. Les loyers étaient plafonnés et **inférieurs de 20% aux loyers du marché**.
5. L'engagement de location devait être effectif dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.
6. **Le plafond d'investissement** retenu était de **300 000 €** et limité à **2 logements par an**.
7. **Un plafond de 5500 € par mètre carré de surface habitable** était retenu quelle que soit la localisation du logement Duflot.
8. **Un plafond de ressources des locataires** était voté au 1er janvier de chaque année.
9. Le décret Duflot fixe un pourcentage d'appartement (minimum 20 %) au sein d'un bâtiment neuf (pour les immeubles d'au moins 5 logements) qui ne pouvaient pas bénéficier de réduction d'impôt. Le non respect de ce pourcentage de commercialisation était passible d'une amende de 18 000 € par logement excédentaire.
10. La loi Duflot était incluse dans le **plafond sur les niches fiscales** et ne peut dépasser le plafond global de **10 000 € / an**



En ce qui concerne le cumul d'avantages fiscaux, il faut savoir que dans le cadre du « **même bien immobilier** », il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi Duflot avec les lois Scellier, Loi Bouvard, Loi Outremer, Loi Malraux, etc...

Par contre, la réduction d'impôt Duflot est cumulable avec **d'autres investissements locatifs** bénéficiant, eux aussi, d'avantages fiscaux. La réduction d'impôt Duflot entraine dans le Plafond global des niches fiscales dont le Maximum est de 10 000 €/an.

Le dispositif Loi Duflot ne permettait pas de conclure une location avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

Cette loi n'était pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré, qu'il s'agisse des particuliers ou des sociétés civiles immobilières.

En cas de logement détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficiait de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

Il était possible dans le régime de la loi Duflot d'investir avec une SCI (société civile immobilière), à condition que celle-ci ne soit pas soumise à l'Impôt sur les Sociétés. De plus le contribuable ne bénéficiait de la réduction d'impôt que sur sa quote-part au sein de la SCI.

Rappelons que cette loi a été remplacée depuis le 1^{er} Septembre 2014 par la Loi Pinel.

C- La loi Pinel :

Malgré ces deux dispositifs vus plus haut, le but d'atteindre les 500 000 logements construits en 2013 a rencontré un échec retentissant avec, seulement 352 500 constructions réalisées (maisons individuelles et logements collectifs inclus). En 2014, on observe une



légère augmentation jusqu'à 357 100, donc toujours très loin des 500 000 désirés.

C'est toujours pour essayer de remédier à la situation que le dispositif Pinel avait été révélé lors de la rédaction de la Loi de Finance 2015 puis prolongé par la Loi de Finance 2018, avec comme principale réforme **le recentrage des zones**.

Le dispositif Pinel prolongé est recentré autour des villes situées en zone A bis, A et B1 qui pourront en bénéficier **jusqu'au 31 décembre 2021**.

En ce qui concerne la zone B2, le gouvernement fera preuve de flexibilité pour la seule année 2018 afin de permettre d'effectuer la transition aux investisseurs. Autrement dit, il n'y aura plus de défiscalisation Pinel pour les investissements locatifs effectués sur cette zone B2 à partir du 1er janvier 2019.

Bien qu'exclue de cette prolongation, la zone C était encore éligible sous dérogation préfectorale jusqu'en fin 2017. Et par conséquent les investissements locatifs effectués dans la zone C depuis le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus concernés par le dispositif Pinel et ses avantages fiscaux.

La possibilité de défiscaliser jusqu'à 21% de la valeur totale d'un bien immobilier sur une durée pouvant aller de 6 à 12 ans, reste inchangée.

La réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63 000 € représente un avantage fiscal crucial.



1. Les conditions de la loi Pinel

a. Le logement

Afin d'être éligible au dispositif Pinel, le logement doit respecter les conditions suivantes :

- être neuf ou à rénover, dans une zone de tension, acheté par un particulier ou une société civile de placement immobilier (SCPI)
- être acquis en l'état futur d'achèvement
- bénéficier du label BBC (bâtiment basse consommation) 2005 ou respecter la réglementation thermique (RT 2012)
- être achevé dans les 30 mois suivant la déclaration d'Ouverture de Chantier
- être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés

L'un des grands avantages de la loi Pinel est qu'elle permet de louer le bien à un descendant ou ascendant, sous conditions, depuis le 1er janvier 2015.

Initialement le gouvernement avait prolongé l'application du dispositif Pinel jusqu'au **31 décembre 2017**, cependant il est reconduit par la loi de finance 2018 **jusqu'en fin 2021**.

b. La location

Le bien acquis à travers le dispositif Pinel doit être loué en respectant les conditions suivantes :

- Sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans
- Location en qualité de résidence principale



- Location non meublée
- Définition du loyer en raison des plafonds de loyers établis selon les zones Pinel.

2. Les zones et les plafonds de la loi Pinel

a. Les Zones Pinel

Les zones Pinel sont les zones qui déterminent l'éligibilité d'un programme à la réduction fiscale.

Ces zones, encore valables jusqu'en 2021, sont divisées en catégories :

- Zone A BIS : Paris et sa proche banlieue
- Zone A : reste de la banlieue Parisienne
- Zone B1 : grandes agglomérations françaises, supérieure à 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse
- Zone B2 : communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants
- Zone C : le reste du territoire

À noter que la zone C ne sera plus éligible à l'investissement Pinel dès le 1er janvier 2018 comme prévu par la version recentrée du dispositif. Quant à la zone B2, celle-ci disposera d'une certaine flexibilité pour la seule année 2018, passé cette date, il ne sera plus possible d'y réaliser un investissement locatif Pinel.

b. Les plafonds Pinel

Le particulier qui investit grâce au dispositif doit respecter les différents plafonds Pinel à savoir le plafond des loyers d'une part et le plafond de ressources des locataires d'autre part.

- **Le plafond de loyer**



Le premier plafond délimite le montant maximum auquel le bien peut être loué. Il dépend de la surface de ce dernier et de la zone dans laquelle il est situé. Ce plafond est mis en place pour réguler les prix du marché et assurer un accès à la location plus facile.

	Zone A bis	reste de la zone A	zone B1	ZONE B2
2017	16,82€/m ²	12,49€/m ²	10,06€/m ²	8,74€/m ²

• Plafond des ressources des locataires

Le deuxième plafond délimite les revenus maximums que peuvent avoir les locataires d'un bien Pinel. Cette décision permet d'offrir un accès prioritaire aux foyers modestes. Ce plafond dépend de la composition du foyer mais aussi de la zone dans laquelle se situe le bien.

Composition du foyer locataire	Liste des situations du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
Personne seule	36 971	36 971	30 133	27 120
couples	55 254	55 254	40 241	36 216
Personne seule ou en couple ayant une personne à la charge	72 433	660420	48 393	43 554
Personne seule ou en couple ayant deux personnes en charge	86 479	79 558	58 421	52 579
Personne seule ou en couple ayant trois personnes en charge	102 893	940 183	68 725	61 853



Personne seule ou en couple ayant trois personnes en charge	115 782	105 985	77 453	69 707
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+12 900	+11809	+8641	+7775

3. L'investissement

Les conditions financières propres au dispositif Pinel pour investir dans le neuf sont les suivantes :

- L'investissement ne doit pas dépasser le prix de **300 000 €**
- L'investissement doit être de **5 500 € par m² maximum**
- Les investissements sont limités à **2 par an dans la limite des 300 000€**
- La réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à **10 000 € par an et par foyer**
- La réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre.

4. Quelques exemples de défiscalisation Pinel:

- **Une réduction d'impôt de 12% sur 6 ans**

Pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 200 000 €. La réduction d'impôt est de 24 000 € sur 6 ans. Soit une réduction de 4 000 € par an.

- **Une réduction d'impôt de 18% sur 9 ans**



Pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 150 000 €. La réduction d'impôt est de 27 000€ sur 9 ans. Soit une réduction de 3 000 € par an.

- **Une réduction d'impôt de 21% sur 12 ans**

Pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 300 000 €. La réduction d'impôt est de 63 000 € sur 12 ans. Soit une réduction de 5 250 € par an.

Ainsi, avec la loi Pinel vous pouvez économiser jusqu'à **63 000 € sur 12 ans**. Proportionnellement à votre durée d'engagement locatif vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de **12, 18 ou 21%** du montant de votre investissement. Cette réduction d'impôt s'étale de manière linéaire sur **6, 9 ou 12 ans**.

D- La Loi Borloo

Dans la perspective d'aider les ménages à faibles revenus à trouver un logement, l'Etat propose une déduction fiscale de 30 à 70% aux propriétaires louant leur bien à des personnes sous un certain plafond de revenus.

Ce dispositif défiscalisant s'appelle le « Borloo ancien » du nom de l'ancien ministre du Logement. Vous le trouverez aussi sous le nom de « conventionnement Anah » étant donné qu'il faut signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) afin d'en bénéficier.

Le loyer que le propriétaire va appliquer et les revenus de ses locataires détermineront les déductions fiscales dont il bénéficiera.

L'Anah distingue en effet trois types de loyer :

- intermédiaire,
- social



- et très social.

Le premier donne droit à une déduction fiscale de 30% des revenus du loyer, tandis que les deux derniers à 60%.

Le propriétaire pourra aussi choisir de louer son bien à un organisme qui se chargera de le sous louer à des personnes défavorisées. On parle alors de dispositif « Louez solidaire » à Paris ou « Solibail » dans le reste de la France. Le niveau de défiscalisation s'élèvera alors à 70% quel que soit le type de loyer choisi.

S'agissant du bien à louer, il peut s'agir aussi bien d'un bien neuf que d'un bien ancien tant qu'il sert de résidence principale pour le locataire.

Concernant les critères de mise en location, le bien devra être loué non meublé, sauf si vous le sous-louez en Solibail, avec lequel le bien peut être éventuellement meublé.

Si le propriétaire a signé une convention avec travaux sur un bien achevé il y a plus de 15 ans avec l'Anah, elle peut lui octroyer une subvention et une prime pour l'aider à financer les travaux d'amélioration du logement loué.

Pour bénéficier de ce dispositif il faudra respecter certaines conditions qui sont les suivantes :

- le locataire ne doit pas être un ascendant ou descendant, concubin ou conjoint. Dans le cas d'un loyer très social la préfecture peut être amenée à choisir le locataire.
- Les ressources du locataire ne devront également pas dépasser un certain plafond calculé à partir de son revenu fiscal des deux années précédentes.



Pour bénéficier de ce dispositif Borloo la période de location doit être au minimum de 6 ans ou de 9 ans si le propriétaire signe une convention avec travaux d'amélioration.

Dans ce cas, il est impératif alors de respecter un certain plafond de loyer revu chaque année au 1er janvier.

E- Loi Malraux

Le dispositif Malraux 2017 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de :

- 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU Anciens secteurs sauvegardés ;
- 22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique. Anciennes ZPPAUP et AVAP.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux 2017 est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

La Défisicalisation Malraux s'adresse depuis le 1er janvier 2013 aux contribuables français qui investissent dans des appartements à rénover (logements destinés à la location). Les travaux doivent



aboutir à la restauration complète de l'immeuble et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations en loi Malraux 2017 sont localisées le plus souvent dans les Centres Villes Historiques et offrent aux investisseurs une excellente opportunité de défiscalisation et une bonne protection à moyen et long terme.

F- La location meublée (professionnelle et non professionnelle)

Selon la parution au Journal Officiel du 28 janvier 1980 "La location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité".

Si l'on se réfère à son régime fiscal, elle doit comporter "tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire" à savoir : le lit, la cuisine ou les équipements de la salle d'eau. La jurisprudence est venue compléter cette liste avec les couverts et assiettes.

Par opposition à la location non meublée (dite "nue") qui est soumise au régime des revenus fonciers, la location meublée quant à elle est soumise **au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. Le propriétaire est donc comparable à un entrepreneur.

Le régime BIC, se décline en deux sous-régimes possibles, et il est indispensable pour l'investisseur de faire le calcul pour décider duquel de ces deux régimes lui est le plus favorable. Ces deux sous-régimes s'intitulent Micro-Bic et Bic Réel. Il faut noter que l'entrepreneur ne peut accéder au régime Micro-Bic s'il a des revenus fonciers supérieurs à 32.900€. Cependant, si ses revenus sont inférieurs à 32.900€, il peut librement choisir entre les deux.



1- La location meublée non professionnelle :

Est considéré comme loueur en meublé non professionnel (LMNP), le propriétaire bailleur qui loue un ou plusieurs logements meublés, dans la mesure où il perçoit moins de 23 000 € de recettes locatives brutes annuelles et son activité de loueur ne représente pas 50% de ses revenus (pour l'application du pourcentage de 50 %, le revenu net de la location en meublé est comparé au total des revenus nets catégoriels).

Le seuil des recettes s'apprécie en retenant le total des recettes réalisées par les membres d'un même foyer fiscal. Dans la mesure où l'investisseur est considéré comme loueur en meublé non professionnel, il est imposé pour les revenus qu'il tire de cette ou de ces locations aux BIC.

2- La location meublée professionnelle :

Contrairement à la location meublée non professionnelle (LMNP) où les revenus tirés de la location ne sont déductibles que des revenus de même nature, dans le cadre de la location meublée professionnelle (LMP), les déficits occasionnés par cette activité sont imputables sur les revenus globaux.

Le statut de loueur en meublé professionnel vient d'être profondément modifié, notamment sur la façon d'apprécier le caractère réellement professionnel de l'activité.

Désormais, l'investisseur qui souhaite bénéficier du statut LMP doit remplir trois conditions cumulatives, à savoir :

- l'un au moins des membres du foyer fiscal doit être inscrit au RCS en tant que LMP, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime de l'auto-entrepreneur)
- les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile, y compris en



cas de clôture d'exercice en cours d'année (plafond ajusté au prorata en cas de création d'activité en cours d'année).

- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...) plus de 50% de son revenu global.

NB : L'activité de chambre d'hôtes comportant des prestations de services (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison...) relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.

G- Les sociétés civiles de placement immobilier

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des sociétés ayant pour unique objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Nous pouvons distinguer 2 types de SCPI :

- Les "classiques", qui investissent dans l'immobilier du secteur tertiaire ;
- les "fiscales" qui achètent des immeubles pouvant bénéficier de dispositifs fiscaux d'investissement locatif.

Une SCPI fonctionne en collectant des fonds auprès d'investisseurs particuliers. Avec ces fonds, la SCPI achète des immeubles et s'occupe de la gestion des biens. En contrepartie, l'investisseur qui est assimilé à un associé, reçoit des parts sociales de la société et perçoit les revenus provenant de la location ou de la vente des immeubles détenus par la société. De même il peut profiter d'avantages fiscaux lorsque la société investit dans des programmes immobiliers ouvrant droit.



Il existe principalement deux formes de SCPI :

- **SCPI à capital fixe** : la société fixe un capital plafond dans ses statuts. Une fois le plafond atteint, le capital de la société reste fixe. Lorsqu'un investisseur se retire, il faut trouver un ou plusieurs acheteurs qui vont reprendre ses parts de façon à ce que le capital ne change pas.
- **SCPI à capital variable**: à tout moment, la SCPI peut émettre des parts nouvelles ou racheter des parts pour permettre à un investisseur de sortir. Des limites existent à la variation de son capital : une limite haute, le capital plafond, et une limite basse multicritères. Quand un investisseur se retire, la SCPI rachète ses parts et elle émet de nouvelles parts pour les personnes qui, dans le même temps, souscrivent.

En outre, nous avons d'autres formes de SCPI :

- **La SCPI de rendement** assure la distribution régulière des revenus à ses associés. Elle privilégie habituellement l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerce...)
- **la SCPI de valorisation** redistribue le capital aux associés après la vente des biens. Contrairement à la **SCPI de rendement**, les revenus locatifs passent ici au second plan. L'investisseur mise l'essentiel de son investissement sur la possibilité d'une plus-value, grâce à la valorisation des acquisitions.
- **les SCPI "fiscales"** permettent de bénéficier d'avantages fiscaux spécifiques à certains placements immobiliers propres aux dispositifs mis en place par les lois Scellier, Duflot, Pinel, Malraux... Ces SCPI permettent à un investisseur d'accéder à ce dispositif fiscal sans pour autant acquérir un bien immobilier en direct.



En ce qui concerne la fiscalité, si le client a souscrit depuis 2009 des parts de "SCPI Scellier" ou, depuis 2013, des parts de "SCPI Duflot" et "SCPI Pinel" il bénéficiera des avantages attachés à ces dispositifs.

Les revenus d'une SCPI provenant de la gestion des immeubles, qu'elle donne en location et correspondant aux parts que le client détient, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Si la SCPI a réalisé des bénéfices, le client est personnellement imposable sur les revenus financiers perçus et correspondant aux parts qu'il détient. Les revenus mobiliers sont alors soumis au barème progressif de l'impôt.

Si le client vend ses parts de **SCPI** et qu'il réalise une plus-value, le gain sera soumis au régime fiscal des plus-values immobilières.

Enfin, lorsque les parts de SCPI ont été acquises dans le cadre d'un contrat d'assurance vie, les éventuels revenus et plus-values sont taxés, en cas de retrait partiel ou total, selon le régime fiscal spécifique de l'assurance vie.

III- Appréciation globale des investissements locatifs :

Bien que les investissements locatifs procurent de nombreux avantages, ils comportent également des risques.

A- Avantages des investissements locatifs

D'abord ils permettent de s'assurer un revenu pour l'avenir et ainsi compléter sa retraite. A l'heure où il est désormais acquis que les actifs d'aujourd'hui toucheront moins de revenus une fois à la retraite, la perspective de pouvoir maintenir son pouvoir d'achat grâce aux revenus locatifs s'avère très opportune.

De plus il est possible d'habiter ce bien immobilier pendant ses vieux jours, ou encore à l'issue de la période de location obligatoire.



Avant de pouvoir l'habiter l'investisseur loue le bien. Néanmoins, pour que le placement soit intéressant, il est nécessaire de s'assurer que le crédit immobilier sera bien remboursé avant la fin de la vie active.

Le logement peut également être attribué à ses proches (descendants ou ascendants) pour leur permettre d'être logés convenablement et avec un loyer attractif. L'investissement locatif devient alors un moyen d'aider ses proches à une époque où il devient très difficile de se loger en France, du fait du renchérissement des loyers et des prix immobiliers sur les dernières années.

En outre, investir dans l'immobilier en ayant une approche à long terme permet de se constituer un patrimoine qui pourra ensuite être transmis.

Alors qu'il est difficile d'emprunter pour financer l'achat d'autres placements financiers, l'immobilier présente le grand avantage de pouvoir être financé par l'emprunt. Grâce aux loyers qu'il perçoit, l'investisseur peut alors rembourser, pour partie le crédit immobilier. A l'échéance de ce prêt il devient le détenteur d'un patrimoine, alors que sa mise de départ était parfois très faible.

Investir dans l'immobilier permet également de réduire les impôts à payer par divers mécanismes. Sachez que dans certains régimes fiscaux les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition, la réparation, la construction ou l'amélioration du bien sont déductibles de vos impôts.

Le remboursement du capital n'est jamais déductible. Veillez bien à en tenir compte lorsque vous établissez votre plan de financement d'un bien immobilier.



A cela s'ajoute un ensemble de dispositions fiscales pour inciter à investir dans l'immobilier.

Les lois encourageant l'immobilier locatif ont toujours été très nombreuses !

Actuellement, comme nous l'avons vu dans les types de dispositifs, c'est la loi Pinel qui permet d'investir dans l'immobilier neuf en bénéficiant d'un avantage fiscal. Mais bien évidemment, ceux qui ont investi dans des dispositifs antérieurs à ce dispositif (Scellier, Duflot...) continuent à bénéficier des avantages fiscaux prévus, dans la mesure où ils respectent les obligations mises à leur charge (limitation du loyer, parfois ressources plafonnées du locataire...).

B- Les risques en investissements locatifs

Les risques de l'investissement locatif doivent être bien considérés. En effet, tout le schéma décrit repose sur l'idée que l'investisseur parvienne à louer le bien immobilier et donc à percevoir des revenus locatifs. Or, le marché immobilier souffre, selon les localisations, d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, et certains logements ne parviennent pas à trouver de locataire, notamment dans des régions où l'activité économique est limitée. L'autre risque majeur est que le bien soit loué mais à un loyer insuffisant, qui ne permette pas à l'investisseur de rentabiliser son investissement ou que les travaux d'entretien à y effectuer soient très lourds.

Avant de terminer nous tenons à vous procurer une note d'informations en ce qui concerne la transformation de l'impôt solidarité fortune en (ISF) en Impôt sur la fortune immobilière (IFI).



La Transformation de l'impôt solidarité sur la fortune (l'ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis janvier 2018, en application de la loi de finance 2018, l'**impôt de solidarité sur la fortune (ISF)** est supprimé et remplacé par un **impôt sur la fortune immobilière (IFI)**.

Tout particulier est soumis à l'IFI si la valeur nette de son patrimoine immobilier **excède 1,3 million €**. Celui-ci comprend tous les biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement au 1er janvier 2018. Certains biens sont partiellement ou totalement exonérés. Certaines dettes peuvent être déduites de la valeur de votre patrimoine avant imposition.

I. Le seuil d'imposition

Le contribuable est soumis à l'IFI lorsque la valeur nette taxable de son patrimoine immobilier est **supérieure à 1,3 million €** au 1er janvier 2018.

II. Conditions relatives au contribuable

A. Le foyer fiscal

Les biens immobiliers détenus par l'ensemble des personnes composant un foyer fiscal sont pris en compte sur la déclaration d'IFI. Le foyer fiscal IFI est composé soit :

- d'une personne vivant seule : célibataire, veuf (ve), divorcé(e), séparé(e)
- de personnes vivant en couple.

Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont le contribuable a l'administration légale sont pris en compte.

Les parents divorcés ou séparés exerçant en commun l'autorité parentale peuvent déclarer chacun pour moitié la valeur des biens de leurs enfants mineurs.



B. Origine du patrimoine

L'imposition dépend du domicile fiscal du contribuable.

➤ Si son domicile fiscal est en France

L'imposition est établie pour l'ensemble des biens ou droits immobiliers, parts ou actions de sociétés immobilières détenues en France et à l'étranger par les personnes composant son foyer.

Si le contribuable vient de transférer son domicile fiscal en France après avoir été domicilié à l'étranger pendant les 5 années civiles précédentes, il n'est imposé que sur les biens et droits immobiliers possédés en France.

➤ Si son domicile fiscal est à l'étranger

Sont imposables :

- les biens et droits immobiliers possédés en France détenus par les personnes composant son foyer ;
- les parts ou actions que le contribuable ou des personnes composant son foyer possèdent dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France ;
- les parts ou actions que le contribuable ou des personnes composant son foyer possèdent dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France et à l'étranger, à hauteur des biens et droits possédés en France.

III. Le patrimoine immobilier

À titre indicatif, Le contribuable doit déclarer notamment :



- les immeubles bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave..),
- les bâtiments classés monument historique,
- les immeubles en cours de construction au 1er janvier 2018,
- les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles),
- les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété.

Une résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30 % sur sa valeur au 1er janvier 2018.

Sous certaines conditions, **des exonérations partielles ou totales sont prévues** pour :

- les immeubles utilisés pour votre activité professionnelle,
- les bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel,
- les biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation),
- les logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel.

IV. Droit d'usage, usufruit

Droit concerné	Déclaration
<u>Usufruit</u>	Oui. L'usufruitier intègre alors le bien pour sa valeur en pleine propriété, sauf dans les cas où la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s)



Droit concerné	Déclaration
	nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier
Droit d'usage ou d'habitation	Oui
Droit du preneur à bail à construction	Oui
<u>Nue-propriété</u> d'un bien immobilier	Non, sauf dans les cas où la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier
Droits temporaires au logement dont bénéficie le conjoint survivant, sous conditions	Non

V. Placements et liquidités liés à l'immobilier

Certains placements liés à l'immobilier sont à déclarer au titre de l'IFI. Le contribuable doit notamment déclarer, et sous certaines conditions :

- **les parts ou actions** qu'il possède dans des sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France, à hauteur de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme. Toutefois, l'immobilier ainsi détenu indirectement n'est pas pris en compte si vous possédez moins de 10 % du capital de la société propriétaire, ou sous certaines conditions, lorsque ces biens immobiliers sont affectés à l'activité de la société qui en est propriétaire ou d'une société liée ;
- **les biens et droits immobiliers** transférés en fiducie ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1er janvier ;



- la fraction de la valeur de rachat au 1er janvier 2018 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance-vie ;

Important : l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société est exclu de l'assiette de l'IFI.

VI. Déduction des dettes immobilières

L'IFI s'applique sur le montant du patrimoine net taxable, c'est-à-dire après déduction des dettes existant au 1er janvier 2018 et à condition de pouvoir les justifier. Font notamment partie des dettes déductibles celles relatives :

- à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables,
- à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables,
- aux dépenses d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année de départ du locataire,
- aux impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière).

En revanche, les impositions incombant à **l'occupant (exemple : la taxe d'habitation)** ne sont pas déductibles.

La part de votre impôt correspondant aux revenus de vos biens immobiliers (**exemple : revenus fonciers**) n'est pas non plus déductible.

