

Immobilier : emprunter pour s'enrichir

Se créer du patrimoine dans la pierre sans mettre un euro dans l'opération ? C'est possible et même conseillé. La récente glissade des taux de crédit ouvre encore plus grand les portes de l'immobilier. Voici trois solutions pour profiter de cette période singulière.

En 8 ans, les [taux des crédits immobiliers ont baissé de 30 %](#) pour se situer aujourd'hui à des niveaux planchers historiques. Désormais sur presque toutes les durées, un particulier doté d'un bon dossier est en mesure de décrocher un prêt à moins de 1 %. Face au reflux des taux qui s'est accéléré ces six derniers mois, l'investissement dans la pierre qui, traditionnellement, se finance à crédit y a gagné sur plusieurs plans.

D'abord, le pouvoir d'achat immobilier a continué de grimper malgré la hausse des prix. D'après les calculs du courtier en prêts immobiliers MeilleurTaux.com, un crédit contracté en septembre 2019 à 1,05 % sur 20 ans permet d'emprunter 324.585,00 euros. En septembre 2015, avec un taux de 2,18 % sur la même durée, cette capacité d'emprunt s'élevait à seulement 291.572 euros. En 5 ans, l'enveloppe de prêt s'est étoffée de plus de 33.000 euros : cela rime avec des plusieurs mètres carrés supplémentaires. Autre élément récent qui facilite l'endettement : les banques acceptent de plus en plus de financer des opérations de longues durées de 25 ans à 30 ans avec un apport personnel poids plume, voir nul.

Cet effet des taux est favorable au placement pierre : « *on emprunte des sommes qui coûtent 1 % pour les investir dans de l'immobilier locatif qui rapporte 3 à 4 %* », souligne Emmanuel Klein, conseiller en gestion de

patrimoine. *« Et si l'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal lié à son investissement, la rentabilité de l'opération en question s'améliore davantage »*, poursuit Frédéric Largeron, directeur de la Gestion Privée au groupe Crédit du Nord. Dernier élément qui plaide en faveur de l'endettement : l'épargnant doté de liquidités peut amplifier sa capacité d'achat. *« Un particulier à la tête de 200.000,00 euros peut acheter comptant un bien en direct ou plusieurs parts de SCPI. En revanche, s'il divise cette somme en guise d'apport personnel pour réaliser deux achats à crédit, il peut grâce à acquérir deux biens chacun d'une valeur unitaire proche de 150.000 ou 200 000 euros. Grâce l'effet de levier, son patrimoine immobilier passera à 400.000 euros au lieu de 200.000 »*, explique ce dernier. Autrement dit, *mieux vaut donc éviter de régler en cash sa transaction même si l'on dispose de liquidités.* (voir simulation).

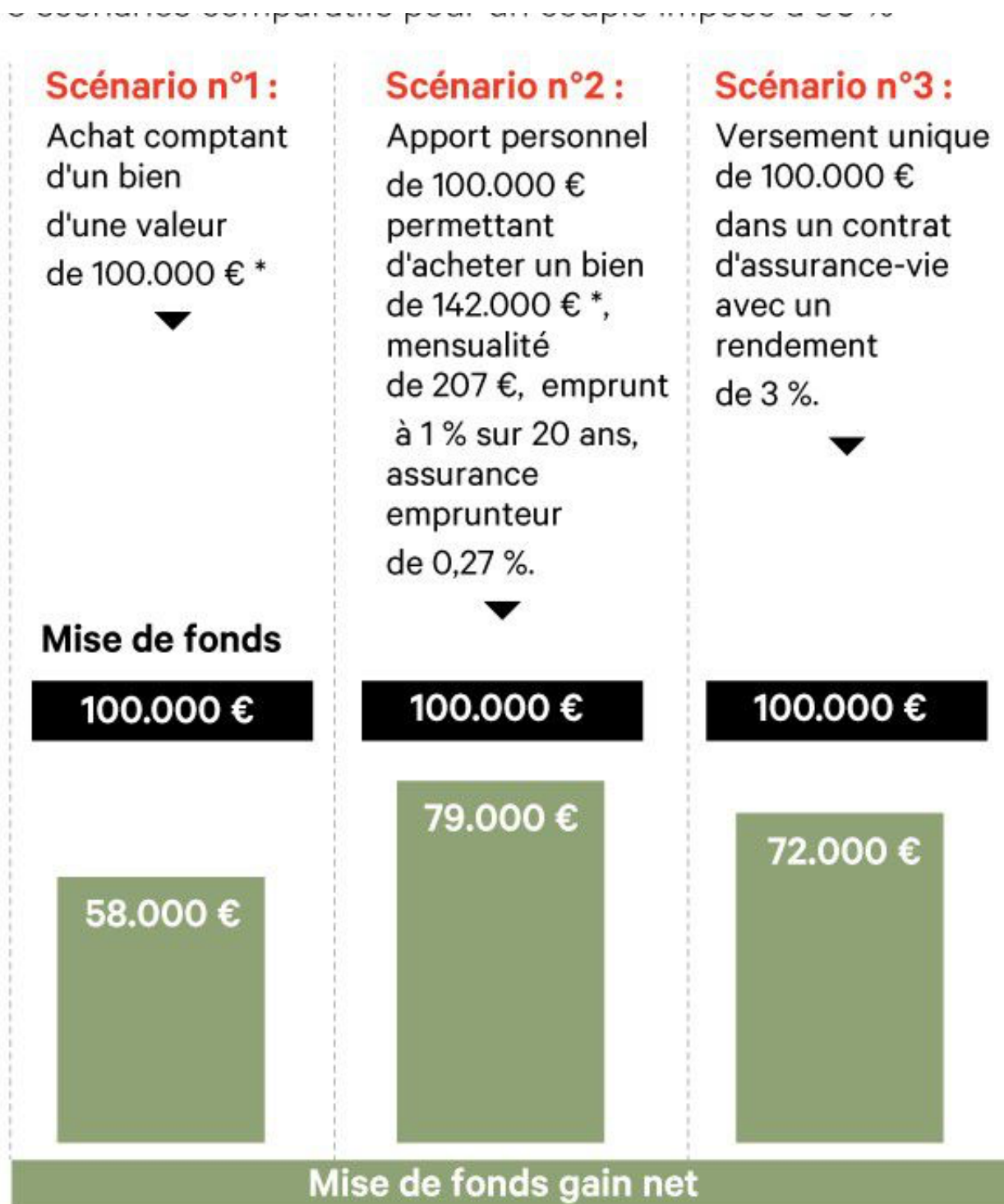
La SCPI

Si les SCPI se financent à crédit, les taux d'intérêt proposés sont souvent plus chers que ceux proposés pour l'achat d'un bien physique. La surcote avoisine 0,5 %. *« La plupart du temps, il n'est possible d'obtenir des fonds qu'à partir de 50.000 euros d'investissement et encore plus facilement à partir de 100.000 »*, relève Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com

Là encore, grâce à l'effet de levier du crédit, l'enrichissement à terme est, en théorie, significatif. Prenons un exemple : un couple imposé à 30 % qui emprunte 60.000,00 euros à 1,3 % sur 15 ans pour acheter des parts de SCPI qui rapportent 4,5 %, récupérera à terme 210.000 euros soit le capital initial plus les gains, soit un taux de rendement interne de 5,30 %. *« S'il avait consacré le même effort d'épargne mensuel soit 799,55 euros sur un contrat d'assurance-vie servant 2,5 %, il n'aurait récupéré à terme que 166.000 euros »*, souligne Olivier Nigen, directeur d'Arkéa Banque Privée.

L'achat à crédit permet de doper ses gains

3 scénarios comparatifs pour un couple imposé à 30 %



Résultat : l'achat immobilier à crédit permet de générer un gain de 36,2 % supérieur à celui d'une acquisition au comptant.

* Le bien rapporte **3 %** par an, l'inflation est de **1 %** par an et les loyers stables.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : CRÉDIT DU NORD

L'achat à crédit permet de dépêcher ses gains. les Echos - Crédit du Nord

Reste qu'avant de mettre sur pied ce scénario, deux paramètres sont à anticiper. D'abord, il va falloir se livrer à un parcours du combattant pour dénicher un crédit. Car les banques ont la fâcheuse tendance à proposer un financement facile et rapide pour la souscription de leur SCPI « maison ». Pour acheter d'autres produits commercialisés par les nombreuses sociétés de gestion indépendantes, aux performances souvent au-dessus de lot, « *le financement devient plus complexe à concrétiser* », reconnaît Paul Bourdois. « *Certaines banques de dépôts acceptent de prêter en contrepartie comme une domiciliation des revenus ou d'un transfert de l'épargne. Les banques privées acceptent le nantissement de liquidités ou de contrat d'assurance-vie* », précise Stéphanie Gagnier, directrice de l'offre de Nortia. « *D'autres enseignes prêtent à condition par exemple d'être propriétaire de sa résidence principale* », complète Paul Bourdois. Une parade consiste « *à recourir à un prêt personnel ou à la consommation avec un taux plus élevé que les crédits immobiliers et d'une durée plus courte* », ajoute-t-on chez Meilleurescpi.com.

L'immobilier ancien en déficit foncier

Acheter à crédit un bien ancien avec des travaux en optant pour le régime dit de déficit foncier permet de booster le rendement d'une opération immobilière. « *Ce régime de droit commun permet de percevoir des revenus fonciers peu ou pas fiscalisés* », résume Christine Valence, ingénieure patrimoniale chez BNP Paribas Banque Privée. Pour mémoire, ce mécanisme utile en cas de travaux importants donne la possibilité de déduire des revenus perçus et sans plafond, toutes les dépenses de travaux et autres charges (intérêts d'emprunt, frais d'achat, de gestion locative...). « *Enfin, ce régime contribue à minorer les revenus fonciers. Ainsi, avec une base taxable moins élevée, le contribuable paie moins d'impôts sur le revenu à hauteur sa tranche marginale d'imposition et il s'acquitte aussi de moins de prélèvements sociaux* », explique Christine Valence.

Si un déficit foncier apparaît, il s'impute alors sur le revenu global dans la limite de 10.700,00 euros par an, hors intérêts d'emprunt. Au-delà, ces déficits sont reportables pendant 10 ans sur les revenus fonciers des années à venir. Cette stratégie s'avère donc une bonne carte à jouer pour les contribuables à la tête de revenus fonciers conséquents. Opter pour ce dispositif est assez souple en matière de location : il n'existe aucun profil concernant le locataire et les loyers sont libres même si dans certaines, villes comme Paris, ils sont encadrés.

La location en meublé non professionnel (LMNP)

Acheter un bien ancien ou neuf destiné à être loué meublé offre à un investisseur de nombreux avantages. D'abord, la rentabilité de ce placement immobilier est supérieure de 0,5 à 1 % par rapport à celle d'une location nue. *« Cela s'explique par des valeurs locatives de 15 à 20 % au-dessus à celle d'un même bien loué vide. Et même si l'encadrement des loyers à Paris a été récemment remis en vigueur, il existe un plafond majoré pour les meublés et même un loyer majoré pour des biens rares (vue, terrasse...) ou offrant des prestations exceptionnelles »*, indique un agent immobilier basé dans la capitale.

Ensuite, en adoptant ce type de location, le contribuable devient éligible au régime dit des Bénéfices industriels commerciaux (BIC). C'est là encore une façon de gommer la fiscalité sur les revenus locatifs. Ce résultat est possible grâce à un système d'amortissement du prix du bien et des meubles sur une longue durée. Le régime le plus courant est le Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) car il est facile à mettre en place et n'exige aucune contrainte en termes de revenus. Pour passer au LMP, les exigences de d'administration fiscale sont plus fortes (voir encadré). La location meublée se décline au choix dans l'ancien et dans le neuf avec l'achat d'un bien dans une résidence gérée de type étudiante, d'affaires ou seniors.

L'option du LMP

Bénéficiant de la même mécanique d'imposition que le LMNP, le LMP est susceptible d'intéresser un contribuable propriétaire de plusieurs biens locatifs (appartements, immeubles). Toutefois pour être éligible à ce régime spécifique deux conditions cumulatives sont à respecter : encaisser au moins 23.000 € de recettes locatives annuelles ; les revenus issus de la location meublée doivent être peser au moins à 50 % des ressources du foyer fiscal (salaires, traitements, pension retraite, rente viagère). Le régime LMP permet aux investisseurs qui le souhaitent d'avoir une couverture sociale via le régime social des indépendants (RSI). Ces locations meublées sont considérées comme des biens professionnels et à ce titre sont exonérées de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).