

IMPÔTS

# Pour payer moins d'impôt, investissez dans la pierre en SCPI, Malraux, Pinel...

Par Laurence Boccara, publié le 10/11/2015 à 12:14

Partager

Tweeter

1  
réaction

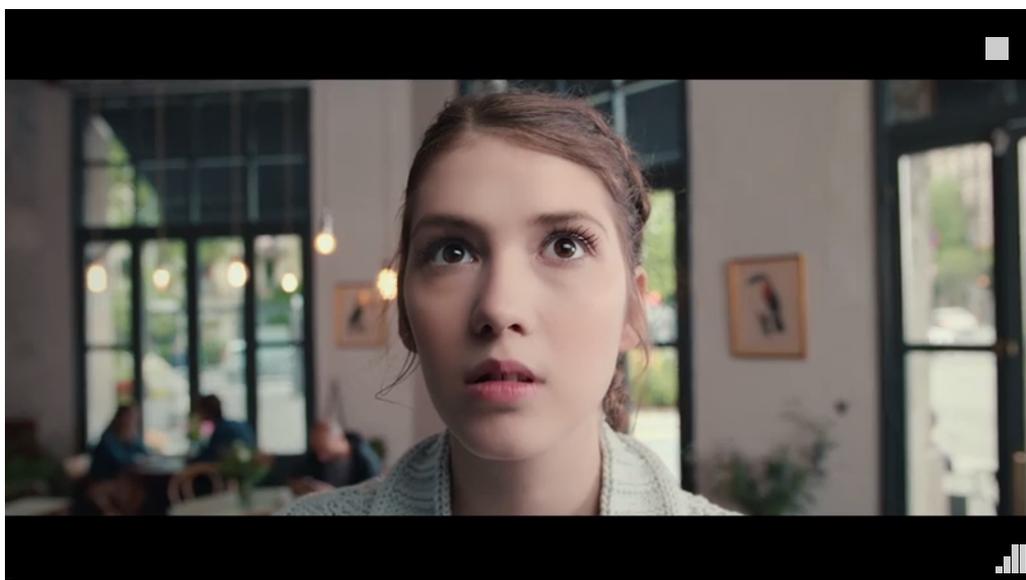
Investir dans l'immobilier pour louer permet de diminuer la fiscalité sur plusieurs années. AFP PHOTO/FRED DUFOUR

Qu'il s'agisse de capitaliser ses revenus financiers, de déduire ses investissements du revenu imposable ou de réduire directement l'impôt à payer, les solutions sont multiples pour faire baisser sa facture fiscale. Gros plan sur les avantages fiscaux de l'investissement immobilier.

dispositif, le bailleur doit respecter à la lettre une longue liste de conditions. D'abord, le prix d'achat ne doit pas excéder 5500 € le mètre carré et le montant total de l'investissement est limité à 300 000 € sans dépasser deux opérations par an.

Ensuite, le bien doit être loué nu, non meublé, et occupé à titre de résidence principale. De plus, le locataire sélectionné doit disposer de ressources limitées qui ne doivent pas excéder un plafond défini par l'Etat. Quant au loyer pratiqué, il n'est pas libre. Déterminée selon la zone géographique où se situe le bien, cette valeur locative ne doit pas être supérieure à un montant plafond fixé par les pouvoirs publics.

PUBLICITÉ



inRead invented by Teads

>> **Notre dossier complet: [Comment payer moins d'impôts?](#)**

En général, ces loyers plafonnés sont inférieurs d'environ 20% aux loyers du marché. Petite liberté du dispositif: le propriétaire bailleur peut, s'il le souhaite, louer son bien à un parent proche (parent ou enfant), à condition que ce dernier soit détaché de son foyer fiscal et respecte les conditions de ressources.

"Le Pinel peut surtout intéresser des personnes qui investissent pour la première fois et qui ont peu ou pas utilisé la niche fiscale de 10000 € par an", indique Corinne Coccetta, responsable immobilier chez Equance. "Ce dispositif est adapté aux ménages qui paient entre 3000 et 6000 € d'impôts par an", ajoute cette dernière.

Prenons l'exemple d'un couple marié avec 2 enfants, doté de 3 parts fiscales, et disposant de 68000 € de revenus annuels imposables. Ce ménage devrait payer de

Pour optimiser fiscalement cet investissement, mieux vaut privilégier les 2-pièces situés dans de grandes capitales régionales ayant une forte croissance démographique et/ou une activité économique dynamique. "C'est une précaution utile pour profiter d'une demande locative régulière. Une surface pas trop petite permet d'attirer un large éventail de locataires, personnes seules et couples", explique Jérémy Schorr, responsable du département immobilier d'Hausmann Patrimoine.

Cet investissement dans la pierre comporte malgré tout quelques inconvénients. Compte tenu des différentes contraintes (engagement sur la durée de location, loyer plafonné, ressources limitées du locataire), la rentabilité locative n'est souvent pas mirobolante, oscillant la plupart du temps entre 2,5 et 3,5% par an.

Quant à la réduction d'impôt accordée, elle entre dans le [plafonnement global des niches fiscales](#). Or, pour peu que le contribuable déclare déjà un employé (garde d'enfants, femme de ménage, etc.) ou paie des cours de soutien à domicile, il ne pourra pas acheter un bien en direct et optimiser l'avantage fiscal. Dans ce cas, mieux vaudra jouer la carte de la [SCPI](#) Pinel, qui se révèle une alternative tout aussi efficace.

## Le "Censi Bouvard" : pas sans inconvénients

Avec le dispositif [Censi Bouvard](#), la réduction d'impôt accordée à l'investisseur est égale à 11% du prix d'achat du bien (hors taxe) étalée sur neuf ans dans la limite de 300 000 euros d'investissement par an. En contrepartie, le propriétaire s'engage à donner à l'exploitant unique son bien en location (via un bail commercial) pendant une durée de neuf ou de onze ans. Le bien immobilier concerné par ce dispositif est spécifique et diffère des logements standards.

Le contribuable doit acheter une chambre d'étudiant (vendue entre 90 000 et 120 000 €), un appartement destiné à recevoir un homme d'affaires ou des vacanciers (de 100 000 à 140 000 €) ou une chambre médicalisée pour seniors dépendants (de 150 000 à 180 000 €). L'exploitant se charge de la bonne marche de cette résidence et s'engage à verser un rendement garanti au propriétaire. Selon les programmes, ce dernier évolue entre 3,8 et 4,5% bruts par an.

Cet investissement n'est pas sans inconvénients. A l'exception d'un appartement dans une résidence de tourisme, à la mer ou à la montagne, qui peut laisser au propriétaire quelques semaines de vacances réservées par an, ce placement est purement financier. Quant aux conditions de revente après quelques années, elles restent

Autre mauvaise surprise pouvant survenir en cours de bail ou à l'occasion de son renouvellement : la baisse du rendement annoncé lors de la mise en service de la résidence. "Le propriétaire n'a pas la main sur cet investissement. Il est entièrement dépendant du gestionnaire", reconnaît Jean-François Magnan, directeur produits et formation chez CGP Entrepreneurs.

Face à une offre commerciale pléthorique, une sélection drastique des programmes s'impose donc. Avant de signer, il convient de faire le déplacement pour juger de l'emplacement du futur ensemble immobilier et de son environnement proche. La solidité financière du gestionnaire est primordiale, puisque c'est lui qui assure le rendement.

## Le "Malraux" : pour les contribuables très fiscalisés

L'investissement [Malraux](#) dans un bien immobilier ancien nécessitant une importante restauration immobilière (les travaux représentent de 50 à 70% du prix) ouvre droit au dispositif Malraux. Le taux de réduction d'impôt accordé s'élève à 22% du montant des travaux pour un immeuble situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap).

Ce taux atteint 30% dès lors que l'immeuble se situe dans un secteur sauvegardé. Ces travaux sont plafonnés à hauteur de 100000 € par an pendant trois ans. La réduction d'impôt annuelle maximale est de 30000 € en ZPPAUP et de 22000 € dans une Avap. En contrepartie de cet avantage fiscal, l'investisseur doit louer pendant neuf ans le bien nu en tant que résidence principale.

"Efficace, ce régime est profitable aux contribuables situés dans les plus hautes tranches du barème de l'impôt et disposant d'un flux de revenus importants. Il permet de gommer l'impôt sur quelques années", explique Jean-François Magnan. Cette opération immobilière donne en outre la possibilité d'intégrer dans son patrimoine un bien de caractère porteur - à long terme - d'une plus-value.

L'offre de ces programmes n'est pas abondante, elle se limite à quelques villes moyennes en province. Rappelons que les travaux réalisés sont plus coûteux que pour des logements classiques, car seuls certains corps de métiers (tailleur de pierres, atelier de ferronnerie, ébéniste, etc.) peuvent reproduire ou restaurer ces immeubles de facture ancienne. Mieux vaut ne pas se lancer dans ce genre d'opération si l'on

## Les SCPI fiscales : pour optimiser sa fiscalité sans gros moyens

L'investissement dans de l'immobilier locatif en direct est trop élevé pour vos finances ? Optez pour une [SCPI fiscale](#), en version Pinel ou Malraux, qui présente les mêmes avantages que la détention en direct. Ce type de placement dans la pierre-papier est parfois judicieux à réaliser en fin d'année pour minorer, voire gommer ses impôts. Cette acquisition est d'ailleurs plus rapide à effectuer que la vente d'un bien physique, puisque l'on zappe la "case" notaire. De plus, sa fiscalité est quasi instantanée.

Un achat de parts avant le 31 décembre aura des effets minorants sur l'impôt sur le revenu 2015 payable en 2016. Cousine de la Sicav, la société civile de placement immobilier (SCPI) s'achète sous forme de parts. Chargée de piloter cette SCPI dotée d'un portefeuille d'immeubles d'habitations, la société de gestion s'occupe de tout.

Cela va des investissements à la recherche des locataires en passant par l'encaissement des loyers et le paiement des charges (taxes, travaux, etc.). Il y a actuellement sur le marché quatre SCPI Pinel et trois en Malraux. Le ticket d'entrée est accessible avec une souscription allant de 1500 à 10000 €, soit des montants très inférieurs au prix du plus petit studio.

Avec ce genre d'investissement dans la pierre-papier, l'épargnant n'a aucun souci de gestion locative, contrairement à la détention en direct d'un bien. De plus, avec plusieurs centaines de logements en portefeuille, le gérant mutualise les risques de vacance. Faible, le rendement des SCPI fiscales oscille entre 2 et 3% par an.

Même s'il ne s'agit pas d'un bien physique, la durée de détention minimale des parts de SCPI est calquée sur celle du dispositif, et même supérieure. Il faut souvent compter entre dix et douze ans pour laisser le temps à la société de gestion de "liquider" tous les logements de la SCPI, c'est-à-dire les revendre en bloc ou au détail. Comme ceux de l'immobilier en direct, les revenus issus de la pierre-papier sont taxés sur la base des revenus fonciers.

L'imposition sur la plus-value est la même que pour la détention d'un bien locatif. L'exonération de plus-value intervient au-delà de vingt-deux ans sur l'impôt sur le revenu et de trente ans pour ne plus avoir à payer les prélèvements sociaux de 15,5%. "Acheter à crédit des parts de ce type de SCPI permet de calibrer précisément son investissement en fonction de ses besoins et d'optimiser sa fiscalité", résume Jeremy Schorr

	FISCAL	(EN €)	(EN €)
ALLIANZ DOMIDURABLE 3 (IMMOVALOR GESTION)	PINEL	1000	8 000
CILOGER HABITAT 5 (CILOGER)	PINEL	600	1800
MULTIHABITATION 9 (LA FRANÇAISE AM)	PINEL	1500	1500
URBAN VITALIM (URBAN PREMIMUM)	PINEL	500	5 000
PIERRE INVESTISSEMENT NEUF (INTERGESTION)	MALRAUX	1000	10 000
REXIMMO PATRIMOINE 4 (AMUNDI)	MALRAUX	2500	5 000
URBAN PRESTIGIMMO 2 (URBAN PREMIUM)	MALRAUX	500	10 000

Source: Francescpi.com L'Express

Source: Francescpi.com

**Plus d'actualité sur : L'Express du 4 novembre 2015: Les démons de la droite**

- James Bond et les pirates
- "La réduction de l'addition fiscale est une priorité pour tous ceux qui ont vu leur feuille d'impôt exploser"
- Investir pour payer moins d'impôts, oui, mais pas sur n'importe quel placement

**Et aussi :**

Comment payer moins d'impôts ?

Placement immobilier : tout savoir sur les SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier)

2.3K

partages

**AILLEURS SUR LE WEB**

Contenu proposé par Taboola

Venez essayer la Mercedes Classe B Sport Edition

Mercedes-Benz France

Carla Bruni est aujourd'hui méconnaissable

Agloogloo