

Dossier

OÙ PLACER VOTRE ARGENT EN 2018 ?

Retour de l'inflation, hausse des taux d'intérêt, réforme de la fiscalité... 2018 sera une année de grands changements. Elle pourrait être moins favorable aux épargnants, d'autant que plane un risque de tempête boursière. Voici 12 pages de conseils pour faire les bons choix dans ce contexte.



© AURÉLIEN FERRON, ÉRIC LEROUX ET LAURE LE SCORNET. ILLUSTRATIONS : JEAN-FRANÇOIS MARTIN

IMMOBILIER ADAPTEZ VOTRE STRATÉGIE À LA NOUVELLE DONNE FISCALE

Le premier budget du quinquennat Macron n'est guère favorable aux propriétaires fonciers. Pour orienter l'épargne vers les entreprises, il prend le parti d'alléger la taxation du capital au détriment de celle de l'immobilier. Ainsi, la mise en place d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % sur les revenus du capital profite aux seuls détenteurs de produits financiers. Les loyers, en revanche, continueront à être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, subissant de plein fouet la hausse de 1,7 point de la CSG. Par ailleurs, la pierre sera désormais le seul actif soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui remplace, à partir de 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Calqué sur l'ISF, l'IFI taxe tous les actifs immobiliers, y compris les actions de sociétés foncières cotées, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles immobilières (SCI).

Cette nouvelle donne fiscale ne doit pas, pour autant, vous détourner de la pierre. Dans une logique de diversification, il est, en effet, prudent de détenir des actifs immobiliers dont les revenus sont décorrélés des marchés financiers et, à ce titre, susceptibles de jouer un rôle de valeur refuge.

▾ NOS CONSEILS

■ **Souscrivez des parts de SCPI de rendement.** Avec une rentabilité comprise entre 4,30 et 4,50 %, les SCPI restent attractives. En 2017, la collecte devrait atteindre un record compris entre 8,5 et 8,7 milliards d'euros (5,6 Mds€ en 2016), selon l'Association française des sociétés de placements immobiliers (Aspim). Mais ces sociétés vont-elles pouvoir trouver assez d'actifs de qualité pour placer cet afflux de capitaux ? « Pour viser un rendement maximal, mieux vaut opter pour les SCPI de rendement gérées par des sociétés de gestion indépendantes. Au 3^e trimestre 2017, elles affichent un rendement moyen de 4,90 %, contre 4,33 % pour les SCPI des groupes bancaires. Les sociétés indépendantes parviennent à mieux juguler la collecte et à la calibrer, et ont moins d'actifs à gérer, ce qui a un impact positif sur leurs performances », analyse Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Investies majoritairement en immobilier d'entreprise, les SCPI de rendement permettent d'accéder à des marchés d'habitude réservés aux professionnels, et de percevoir des revenus réguliers avec une rentabilité supérieure à celle de l'immobilier d'habitation. Le tout pour un ticket d'entrée de quelques milliers d'euros seulement.

Pour mutualiser les risques, notamment locatifs, achetez différentes catégories de SCPI : bureaux, commerces, diversifiées et spécialisées. Ces dernières misent sur des

→ Le + techno

LA SOUSCRIPTION S'OUVRE AU NET

De 5 à 10 % des sommes investies en SCPI passent désormais par le web. Elles sont vendues sur des plateformes d'épargne généralistes (Grisbee, Linxea, Mes-Placements.fr...) ou des sites spécialisés comme FranceSCPI.com, MeilleureSCPI.com ou Primalliance.com. « La majorité des SCPI du marché pourront être souscrites 100 % en ligne dans le courant de l'année 2018, grâce à la signature électronique », prédit Paul Bourdois, cofondateur de FranceSCPI.com. C'est déjà le cas des SCPI de La Française REM, sur son site Moniwan, tandis que Grisbee propose depuis le mois d'octobre des SCPI de Urban Premium (et bientôt celles de Primonial Reim et de Sofidy), sans qu'il n'y ait d'échange de courrier papier entre le distributeur et son client.