

Vieilles pierres

Trois manières d'investir dans la pierre, en dépit de l'impôt sur la fortune immobilière



[Mireille Weinberg](#) Léa Simon
06 Novembre 2017 à 12h45

L'IFI remplacera bientôt l'ISF. Ce nouvel impôt va-t-il changer la donne en matière d'investissement immobilier ? Freiner les ardeurs des épargnants ? Pas si sûr. Il existe des solutions gagnantes permettant de se constituer un patrimoine sur la durée.



© Sipa Press

L'instauration dès l'an prochain de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) à la place de l'impôt sur la fortune (ISF) pourrait-elle avoir des effets négatifs sur la détention de la pierre dans le patrimoine des contribuables assujettis au nouvel impôt ? Pas sûr. « *Si le patrimoine détenu est majoritairement immobilier, la taxation à IFI sera la même que celle précédemment acquittée*

au titre de l'ISF. Cette nouvelle donne fiscale ne devrait donc rien changer », affirme Jean-François Dupouy, directeur de la Banque Privée LCL. Dans ces conditions, inutile de remettre en cause toute la structure de son patrimoine immobilier. Cet actif tangible a, pour beaucoup d'experts, encore toute sa place dans une stratégie patrimoniale. « Il offre un couple rendement-risque intéressant et il est décorrélé des marchés financiers », précise Jean-François Dupouy.

Et pour ceux qui souhaitent continuer à investir dans la pierre, voici trois idées de placements pertinentes, au regard de leur rendement et de leur fiscalité. Attention cependant, certains de ces placements et notamment l'achat dans l'ancien via le dispositif Malraux ou monument historique entrent dans le calcul de l'IFI et peuvent donc alourdir la note pour les personnes qui y seraient assujetties.

1/ Le démembrement de propriété, la voie royale

Cette technique consiste à n'acheter que la nue-propriété d'un bien immobilier. Dans ce cas de figure, le contribuable joue gagnant sur les deux tableaux, sur celui de l'impôt sur le revenu et sur celui de l'IFI.

En tant que nu-propiétaire, le contribuable ne perçoit aucun revenu locatif pendant le démembrement temporaire, d'une durée généralement comprise entre 15 et 18 ans. Sans revenus locatifs, il n'a donc pas de revenus fonciers à acquitter au titre de l'impôt sur le revenu. Quant à la nue-propriété, elle n'entre pas dans le calcul du futur IFI, comme ce n'était déjà pas le cas pour l'ISF. Acquérir un bien en nue-propriété permet donc, pendant la durée du démembrement, d'échapper à l'impôt sur le revenu, mais aussi au nouvel IFI

Cet achat démembré peut se réaliser de différentes façons. La plus courante s'effectue en direct dans le neuf auprès de quelques opérateurs spécialisés. Tout récemment, PERL, le créateur du montage, commercialise par exemple au Vésinet (Yvelines) dans un programme de 43 appartements haut de gamme réalisés par Nexity, 23 lots en nue-propriété. Le mètre carré est proposé à 5 025 euros en nue-propriété, soit avec une décote de 35 % par rapport au prix en pleine propriété. L'usufruit reviendra à Efidis, un bailleur social francilien, filiale du groupe SNI.

Ce partage de la propriété peut aussi se réaliser dans l'ancien, toutefois les opportunités d'investissement sont plus rares.

Enfin, la dernière solution plus souple en termes de budget, consiste à acheter de la « pierre papier », c'est-à-dire des parts de SCPI, elles aussi démembrées. La durée du démembrement est généralement plus courte que dans l'immobilier en direct. « *L'achat de nue-propriété est aujourd'hui la meilleure solution pour chercher de la plus-value à long terme sans générer de fiscalité supplémentaire* », résume Jean-François Dupouy.

2/ Une belle réduction au titre de l'impôt sur le revenu avec le Malraux

Dans le remue-ménage fiscal actuel, les investissements en loi Malraux et en Monument Historique continuent d'être des opérations immobilières efficaces pour gommer de l'impôt sur le revenu et jouer sur la plus-value à long terme. Pour mémoire, les avantages procurés par ces deux dispositifs ne sont pas comptabilisés dans les plafonds des niches fiscales et permettent donc d'obtenir des avantages bien plus élevés. Attention cependant, ils entrent tous les deux dans le calcul du nouvel IFI.

Créée en 1962, la loi Malraux permet de réaliser un investissement patrimonial et d'acheter un bien de caractère promis à une lourde rénovation. Destiné à la location, ce logement permet d'obtenir une économie d'impôt égale à 22 % ou 30 % du montant des travaux, un taux déterminé selon la zone de localisation du bien. Le contribuable bénéficie ainsi d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 88 000 euros ou 120 000 euros... Depuis 2017, le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 euros sur 4 ans consécutifs. « *Cela permet davantage de souplesse dans l'étalement des travaux sur la durée. De plus, l'économie non utilisée une année, crée un déficit reportable sur les impôts des années suivantes* », précise Renaud Deneux, directeur du développement de Buildinvest. À noter que cet investissement se décline également en SCPI.

3/ Le dispositif monument historique, le plus puissant fiscalement

Avec le dispositif monument historique, il s'agit d'acheter un bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire et qui nécessite une restauration importante. Ce dispositif est encore plus puissant fiscalement que le Malraux. Il permet à son propriétaire de déduire la totalité du coût des travaux et des intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers. De plus, le déficit foncier obtenu est déductible du revenu global sans plafonnement. Il n'y a aucune obligation de location, toutefois l'engagement de détention est d'au moins 15 ans.

Attention cependant, avec la perspective de la mise en place du prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source (PAS), annoncé pour 2019, il faudra prendre garde au timing des dépenses de rénovation. L'année 2018 s'annonçant comme une année blanche, cela pourrait amoindrir l'intérêt fiscal de la réalisation des travaux l'an prochain, précisément pour les dispositifs qui procurent une déduction d'impôt comme c'est le cas du monument historique (les déductions ne devraient pas être prises en compte au titre de l'année blanche et n'apportent donc aucun avantage cette année-là, à la différence des réductions d'impôt, qui elles seraient bel et bien comptabilisées).