

## DÉFISCALISATION

# Investir dans l'immobilier sans se tromper

Acquérir un bien immobilier pour toucher des revenus locatifs, tout en réduisant ses impôts : la solution est tentante pour tous ceux que le marathon fiscal de chaque fin d'année épuise.

▲ La famille L. vient de solder son impôt sur le revenu 2006 ; elle acquitte actuellement ses impôts locaux et a encore la perspective de devoir régler d'ici à la fin de l'année la CSG sur les revenus mobiliers ! Soucieuse de changer la physionomie de sa feuille d'impôt à l'avenir, elle envisage un investissement immobilier défiscalisé. « *En général, nos clients reçoivent leur avis d'imposition et c'est le déclencheur. Attention toutefois aux slogans du type "vous n'avez plus qu'un mois et demi pour défiscaliser cette année". La défiscalisation est certes de saison, mais il est un peu tard pour en bénéficier sur 2007* », prévient Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier chez Thésaurus.

Depuis plusieurs années, l'investissement locatif soutient le marché du neuf. En 2005 –année record–, la part des investisseurs a représenté plus de la moitié des ventes de logements neufs, avant de revenir à des niveaux plus équilibrés (autour de 44 %). Il est vrai que la palette des investissements immobiliers défiscalisés a rarement été aussi riche : Robien, Borloo, Demessine, Girardin, Malraux... Si l'esprit de chaque dispositif reste le même – se constituer un capital immobilier en profitant d'exonérations fiscales substantielles à condition de s'engager sur une longue période –, les avantages et les risques ne sont pas les mêmes.

« *Tout investisseur doit se demander s'il ferait de l'immobilier sans le mécanisme de défiscalisation en vigueur* », souligne Daniel Znaty, directeur immobilier à l'Union financière de France. « *Investir dans de l'immobilier locatif pour la seule défiscalisation est une hérésie* », renchérit Yannick Ainouche, directeur général du groupe de promotion Quiétude, spécialiste de la promotion et de l'exploitation de résidences de services. Derrière tout investissement immobilier, il doit y avoir une réalité locative. Daniel Znaty chez UFF recommande par exemple de vérifier en mairie s'il n'y a pas plusieurs permis de construire à proximité, qui pourraient conduire à une inflation de l'offre. « *Choisissez également avec soin votre emplacement, privilégiez les centres-villes synonymes de commerces et d'écoles et les alentours des grandes métropoles. En un mot, décidez-vous en ayant à l'esprit les condi-*

*tions de revente* », insiste-t-il.

### BEAUCOUP DE PROJETS À LA RÉUNION

La multiplication des programmes Robien et Borloo a mis en lumière les risques d'investir dans des zones saturées en immobilier défiscalisé, avec des révisions de loyers déchirantes, voire l'impossibilité de trouver des locataires. Le Borloo et le Robien restent aujourd'hui la solution de défiscalisation la plus répandue, car ils s'adressent à des foyers imposés à 30 %, avec une fourchette de rentabilité comprise entre 3 % et 4 %. Le Robien recentré permet d'amortir 50 % de l'investissement et le Borloo jusqu'à 65 % (avec un abattement de 30 % sur les loyers encaissés).

Mais c'est l'investissement Girardin dans les Dom-Tom qui arrive en tête du hit-parade des dispositifs les plus prisés par les clients fortement imposés (40 %) et dotés de patrimoines importants. Il faut accepter d'investir loin de la métropole et de respecter des règles immobilières strictes (le délai de mise en location doit intervenir six mois après la date de déclaration d'achèvement des travaux). En échange, l'impact fiscal est substantiel : la réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 50 % du prix d'achat pendant cinq ans (mais dans la limite d'un prix d'achat de 1 959 euros/m<sup>2</sup>).

Plus qu'ailleurs, la sélection du programme est primordiale. « *Les prix au m<sup>2</sup> sont relativement chers et à la Réunion par exemple, les prix proposés dans de petites villes peuvent faire jeu égal avec ceux de Saint-Denis (entre 3 000 et 4 000 euros/m<sup>2</sup>, NDLR). Il faut bien connaître le marché local et s'adresser à des promoteurs qui ont pignon sur rue en évitant de passer par l'agence immobilière locale qui commercialise un programme de quelques lots* », observe Olivier Guérin, directeur général de la plate-forme immobilière Espaces Partenaires. Chez Quiétude, Yannick Ainouche cible davantage Mayotte (2 400 euros/m<sup>2</sup>) avec un peu moins de 100 appartements vendus en deux ans.

Pour ceux que l'investissement en Girardin intéresse mais qui ne souhaitent pas se constituer un patrimoine immobilier outre-mer, HSBC commercialise jusqu'au 7 décembre une SCPI Girardin. La mise de fonds minimale s'élève à 75 420 euros, financés à 40 % par apport personnel et à 60 % par un emprunt chez HSBC. Sur cinq ans (jusqu'en 2011), le souscripteur bénéficie d'un rendement net de frais et de fiscalité de 23,6 %, grâ-

ce exclusivement aux réductions d'impôt. À la fin de l'opération, la cession des parts permet de rembourser le prêt restant. D'autres promoteurs proposent des formules différentes : Starinvest Group commercialise par exemple une SCI (société civile immobilière) qui investit à Tahiti. Le promoteur s'engage à racheter le bien au bout de cinq ans et les logements sont destinés au personnel des hôtels de luxe de Bora Bora.

### LA PISTE DES RÉSIDENCES DE TOURISME

Pour les investisseurs aguerris, déjà détenteurs de plusieurs biens immobiliers, l'investissement dans une résidence de tourisme ou une résidence médicalisée avec le statut de LMP (loueur meublé professionnel) est une autre piste. Il faut tirer 23 000 euros de loyers bruts ou 50 % de l'ensemble des revenus du foyer, en échange de quoi vous pourrez déduire de votre impôt les charges d'exploitation (et les frais d'acquisition la première année). Cerise sur le gâteau, le statut permet de sortir les logements loués de l'assiette de l'ISF, au titre de l'outil de travail (mais dans ce cas, les 23 000 euros bruts doivent représenter 50 % des revenus du foyer). « *Attention à bien choisir l'exploitant de la résidence, car faute de locataire et donc de loyers, le seuil de 23 000 euros ne sera pas atteint et les avantages fiscaux seront requalifiés* », prévient Christine Vassal-Largy chez Thésaurus. Plusieurs opérateurs de résidences de tourisme traversent actuellement une passe difficile (Transmontagnes a déposé le bilan, Life Valley accuse des retards de paiement des loyers, selon plusieurs clients).

Conséquence de cette tension chez les opérateurs, la prudence s'impose pour les investissements en ZRR (zones de revitalisation rurale). Le système permet d'acquérir un appartement dans une zone touristique à revitaliser. Vous vous engagez à le louer pendant neuf ans à une société d'exploitation, ce qui vous permet de déduire de votre impôt 25 % du prix d'achat pour un bien neuf, dans la limite de 50 000 euros pour une personne seule et 100 000 euros pour un couple. « *Ce dispositif souffre car il est long à mettre en place, avertit Christine Vassal-Largy. Il s'agit aussi d'un pari sur la revitalisation d'une zone touristique. Faire venir des touristes à la campagne est un vrai métier.* » La responsable de Thésaurus préconise d'opter pour des programmes dans des régions avec une double saison touristique, gérés par des exploitants solides et de ne pas céder aux sirènes des rentabilités trop élevées, qui risquent de ne pas se confirmer. « *Si l'on est à 3,5 % de rentabilité, on considère que la ZRR est raisonnable* », estime-t-elle.

**CHRISTINE LAGOUTTE**



En 2005 – année record – la part des investisseurs a représenté plus de la moitié des ventes de logements neufs.