

Exercice 2 du quiz du cours Gestion de patrimoine (2006-2007 T2) : « Opération ZRR »

Cet exercice traite le cas d'un couple qui vient de recevoir un conseiller en gestion de patrimoine qui leur a proposé une opération de défiscalisation ZRR. Lors du dernier rendez-vous, ils n'ont pas souhaité s'engager sur le champ et ont demandé un délai de réflexion. Reprenant le dossier à tête reposée, ils se demandent s'ils doivent signer ou pas ?

Exposé du cas

En novembre 2006, après avoir été démarché au téléphone, Monsieur et Madame XY ont rencontré un conseiller en gestion de patrimoine spécialisé en défiscalisation immobilière. Monsieur et Madame XY s'interrogeaient depuis longtemps sur les méthodes pour payer moins d'impôts et souhaitaient en savoir davantage sur le sujet. Le conseiller leur a proposé une opération ZRR qui leur permet de défiscaliser.

Dispositif Demessine / ZRR

Dans sa politique de valorisation et de développement des zones touristiques, l'Etat a mis en place un dispositif pour favoriser l'investissement dans l'immobilier de loisir. Ce dispositif prenant le nom de son auteur, Michelle Demessine, alors secrétaire d'Etat au Tourisme, incite à investir dans les Zones de Revitalisation Rurale (ZRR). Ce régime institué par la Loi de Finances 1999 concernait des investissements devant être initialement réalisés avant le 31/12/2002, mais le dispositif a été reconduit jusqu'au 31/12/2006, puis jusqu'au 31/12/2010.

Le dispositif est ouvert aux personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...). Les logements concernés sont les logements neufs situés en résidence de tourisme¹ appartenant à une zone de revitalisation rurale. Les logements doivent être loués nus à l'exploitant de la résidence de tourisme par le biais d'un bail commercial d'une durée minimale de location de 9 ans (la location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure). Le logement ne peut pas être acquis en démembrement ni être démembré ultérieurement.

D'un point de vue fiscal, les contribuables qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou qui réalisent des travaux dans les résidences de tourisme classées dans les zones de revitalisation rurale (liste arrêtée par le décret 96-119 du 14 février 1996) bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu équivalente à 25% du montant de l'investissement hors taxe (dans la limite de 50 000 euros pour une personne seule et de 100 000 pour un couple) étalée sur six ans. L'avantage fiscal maximal est donc de 4 166,67 euros par an pendant 6 ans. Le contribuable peut aussi récupérer la TVA qui a grevé le prix d'acquisition du bien (taux de 19,60%). Les revenus de l'investissement sont traités comme des revenus fonciers (application du droit commun).

L'investisseur a aussi la possibilité d'exercer un droit de jouissance temporaire (occupation du bien à titre privé). Ces périodes d'occupation ne doivent pas excéder 8 semaines par an et le revenu foncier déclaré doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par

¹ Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble de chambres ou d'appartement meublés (seuls ces derniers bénéficiant de la réduction d'impôt), dotée d'un minimum d'équipements et de services communs et gérée dans tous les cas par une seule personne morale ou physique (l'exploitant).

l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire. La réduction d'impôt n'est pas remise en cause avec ce droit de jouissance.

L'investissement

L'investissement proposé par le conseiller à Monsieur et Madame XY est un deux pièces avec parking situé dans une résidence de tourisme classée sur la commune de la Roche Posay (département de la Vienne). Comme indiqué sur le site internet de la ville www.larocheposay.com, il s'agit de la plus importante station thermale française et européenne consacrée exclusivement aux maladies de la peau. La Roche Posay propose un cadre unique, avec sa ville historique du Moyen-Age et son ambiance chaleureuse de village. Ses nombreuses boutiques, ses animations, son marché, ses hôtels et restaurants, ses meublés de tourisme et son environnement préservé en font une ville thermale accueillante et à dimension humaine.

Le prix total du bien s'élève à 203 299 euros, prix qui se décompose en un prix hors taxes de 169 982 euros et une TVA récupérable de 33 317 euros. Le loyer mensuel (versé à l'investisseur par l'exploitant) s'élève à 637 euros net (loyer pour la première année) et sera revalorisé chaque année (taux de revalorisation estimé à 3%). L'investisseur aura à payer la taxe foncière incombant au propriétaire (exonération les deux premières années) et les frais de gestion locative. Le bien, actuellement en fin de construction, devrait être livré en décembre 2006, ce qui permettrait de bénéficier de l'économie d'impôt dès cette année.

L'investissement serait financé dans sa globalité par un crédit bancaire à échéance constante sur 15 ans au taux de 4%. Dans ces conditions, l'échéance mensuelle s'élèverait à 1 549 euros (l'échéance comprenant les intérêts et le remboursement d'une partie du capital).

Vous trouverez en Annexe la simulation chiffrée laissée par le conseiller.

Situation personnelle

Monsieur et Madame XY sont mariés depuis de nombreuses années (contrat de mariage par défaut). Ils ont deux enfants x et y, âgés respectivement de 12 et 15 ans.

En 2006, les revenus du foyer fiscal (salaires nets) devraient s'élever à 95 000 euros, le nombre de parts est égal à 3. L'année passée, le montant de l'impôt sur le revenu s'était élevé à 9 200 euros environ et le taux de la tranche marginale d'imposition était de 30%. Ces informations sont différentes de celles présentées dans la simulation chiffrée mais le conseiller a assuré Monsieur et Madame XY que cela ne changeait rien car dans le cas d'une opération ZRR, il s'agissait d'une réduction d'impôt et non d'une déduction du revenu.

En termes de budget, Monsieur et Madame XY envisagent de ne pas allouer mensuellement plus de 400 euros à l'effort d'épargne consenti pour cet investissement. Ils souhaitent en effet maintenir leur niveau de vie actuel et anticipent aussi le financement des études de leurs enfants à moyen terme.

Question : à la place de Madame ou de Monsieur XY vous engageriez-vous dans cette opération ?