ESSEC Business School

Mastère Techniques Financières - 2011

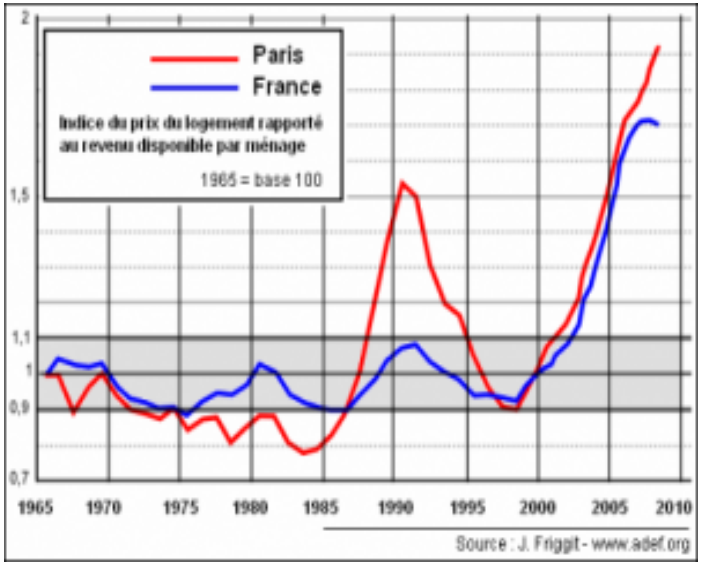
COURS : GESTION DE PATRIMOINE

LA DEFISCALISATION IMMOBILIERE

Samuel DRUGEON – Charles MOATI – Karim SOYAH

Introduction

- La crise a incité la plupart des investisseurs à la prudence mais la « pierre » semble résister
- Des raisons :
  - D'ordre macro-économique et conjoncturel :
    - Demande soutenue, stocks peu importants
    - Envolé du prix des matières premières
    - Niveau de prix garantie dans les zones ou la demande est soutenue
    - Taux sont restés attractifs
    - Efforts financiers de promoteurs dans un contexte de forte concurrence
  - Propres à l'investissement immobilier et aux avantages fiscaux offerts



Introduction (suite)

- Des raisons propres à l'investissement immobilier et aux avantages fiscaux offerts
  - Principe de base d'un investissement immobilier
    - Effet de levier financier
    - Effet de levier fiscal
- Questions à se poser ?

A - Loi Scellier 2011

- En vigueur depuis 2009, a pour objectif de redynamiser l'investissement locatif sous la forme d'une réduction d'impôts de 22 à 34% du prix d'acquisition d'un logement neuf destiné à la location
- Réduction pouvant s'étaller sur 15 ans
- Nouveauté : Loi Scellier 2011 dite BCC
- Retour sur :
  - Les avantages fiscaux
  - Les conditions à remplir
  - Type d'investissement
  - Profil d'investisseur et objectifs
  - Obligations à respecter
  - Exemples

François SCELLIER – Député

A - Loi Scellier 2011

- Les 4 objectifs

Réduire ses impôts	Se constituer un patrimoine	Préparer sa retraite	Investir sans apport
L'investissement, Scellier permet de défiscaliser en toute légalité.22% à 34% du montant de l'investissement	L'investissement Scellier permet de se constituer le capital immobilier de son choix, ce qui a pour effet de bénéficier d'une source de revenus indexés.	L'investissement Scellier permet, pour un effort mensuel d'épargne réduit de se constituer un capital de valeur qui est transmissible et génère un complément de revenus important, indexé, à vie.	L'investissement Scellier est envisageable sans mobiliser d'apport, permettant de bénéficier d'un important effet de levier du au financement. Grâce à l'assurance décès sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), l'investisseur garanti à ses proches la perception d'un capital mais aussi d'une rente mensuelle indexée.

A - Loi Scellier 2011

- Exemple : Achat d'un appartement loi Scellier pour 100 000 euros :
  - Un contribuable achète un appartement d'une valeur de 100 000 euros, sous le régime de la loi Scellier au cours de l'année 2009. A ce titre il bénéficie d'une défiscalisation équivalente à 25% du montant du bien immobilier sur 9 ans, soit :
    - 100 000€ X 25% = 25 000€, 25 000€, / 9 ans = 2 777€ par an de défiscalisation pendant 9 ans.
  - S'il souhaite prolonger la période défiscalisation de 2 X 3 ans alors le montant de défiscalisation passera à 37% sur 15 ans (25% + 12%) soit :
    - 100 000€ X 37% = 25 000€, 37 000€ / 15 ans = 2466€ par an en moyenne de défiscalisation pendant 15 ans. (Soit 2777€ pendant 9 ans puis 2000€ pendant 6 ans)

B - Loi LMNP Bouvard-Censi

- En vigueur depuis 2009, la loi LMNP (Location en meublé non professionnelle) Bouvard-Censi, comporte des avantages fiscaux pour les personnes souhaitant acquérir un bien au sein d'une Résidence avec Services (résidence de tourisme, étudiant, EPHAD…)
- Alternative à la loi Scellier et a l'avantage de répondre à un réel besoin pour ce type de logement
- Permet de réduire de ses impôts sur le revenu de 18% du prix de revient d'un logement neuf meublé étalé sur 9 ans + déduction de la TVA

- Retour sur :
  - Principe
  - Type d'investissement
  - Fiscalité
  - Profil d'investisseur et objectifs

Michel BOUVARD & Yves CENSI – Députés

C - Loi LMP – Loueur Meublé Professionnel

- Dispositif distinct pour la location meublée
- Retour sur :
  - Le type de loueur en meublé : professionnel vs non professionnel
  - Type d'investissement
  - Fiscalité
    - Un investisseur LMP est autorisé à imputer ses déficits d'exploitation sur son revenu imposable, sans limitation, et à amortir le bien loué, à condition de réaliser plus de 23 000€ de recettes annuelles. En outre, il est exonéré de plus-value au-delà de 5 ans.
  - Profils d'investisseurs
  - Objectifs
    - se constituer un patrimoine important dans un cadre fiscal avantageux (imputation des déficits, amortissement, non assujettissement à ISF, exonération des plus values et dans certains cas des droits de donation et de succession)
    - d'en tirer des revenus garantis par bail, indexés et, suivant le montage, non fiscalisés pendant de nombreuses années.
      - Investissement idéal en vue d'une « retraite haut de gamme ».
  - Obligations à respecter

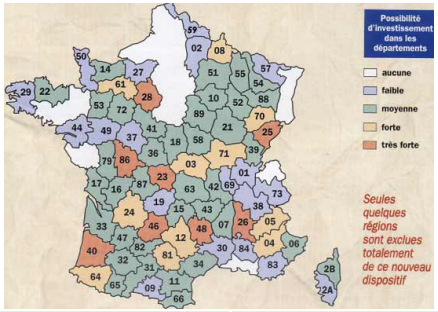
D - Loi Girardin – Scellier DOM-TOM

- En vigueur depuis 2003 et exclusivement réservée à l'investissement outre-mer.
- Valide jusqu'à la fin 2017, la loi se décline en deux volets :
  - Un premier volet qui concerne l'investissement réalisé par les entreprises soumises à l'IS. Le dispositif leur permet de déduire jusqu'à 100% du montant investi de leur résultat imposable.
  - Un second volet qui concerne, l'investissement réalisé par les particuliers, divisé lui-même en deux parties :
    - L'investissement productif réalisé dans le cadre de sociétés soumises à l'IS et qui bénéficient, sous conditions, d'une réduction d'impôt de 40% à 64% du montant de l'investissement hors taxes.
    - L'investissement dans le secteur du logement pour une réduction d'impôt de 25 à 60% du montant investi.
- Retour sur :
  - Type d'investissement
  - Fiscalité
  - Profil d'investisseur et objectifs
  - Obligations à respecter

Brigitte GIRARDIN – Ancienne Ministre de l'Outre Mer

E - Loi ZRR, ZRR-Demessine

- Applicable au logements acquis ou achevés à compter du 1er janvier 2005.
- Résidences de tourisme classées en Zone de Revitalisation Rurale destinées à des locations:
  - Logements neufs:
    - ZRR
    - Certaines zones classées
  - Logements réhabilités
    - ZRR
- Fiscalité
  - 25% neuf
  - 20% Réhabilités, 40% (si loi Robien)
- Conditions
  - Louer 9 ans à un organisme de tourisme
  - Début de période de location : 1 mois après l'achat
- Avantages:
  - 8 semaines pour soi
  - Après 9 ans, logement libre
  - Récupération TVA.

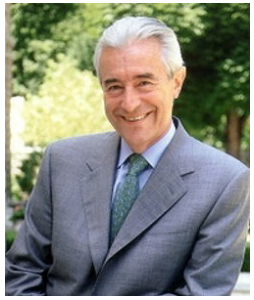


En €	Neufs (25%)		Réhabilités (20% à 40%)	
	Seul	Marié	Seul	Marié
Prix de revient	50 k	100 k	50 k	100 k
Réduction	12,5 k	25 k	10 k à 20k	20k à 40 k

Michelle Demessine – Ministre du tourisme

F- Loi Robien Borloo

- En vigueur depuis 2006, ces dispositifs visent à relancer l'investissement locatif
- Type d'investissement:
  - Logements loués à nue (non-meublé)
- Fiscalité:
  - Déduction du loyer et des charges
  - Possibilité d'amortir l'investissement via déduction sur les revenus imposables du bailleur
- Obligations
  - Durée de location minimale de 9 ans
  - Plafond de loyer à respecter
  - Plafonds de revenus du locataire à respecter



Gilles de Robien – Ancien ministre du logement

Jean Louis Borloo – Ancien Ministre du développement durable

H- Loi Malraux

- En vigueur depuis1962
- Un investissement dans un immeuble à usage d'habitation
  - secteur sauvegardé ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
  - Au cœur de ville ou quartier historique (bien amené à prendre de la valeur)
- La défiscalisation s'applique sur :
  - foncier : immeuble ou appartement à restaurer et travaux de restaurations et frais annexes.
  - les travaux sont déductibles des revenus sans limitation
- Fiscalement parlant:
  - L'investisseur déduit de son revenu, sans plafonnement, la totalité des dépenses des travaux
  - l'exception des intérêts d'emprunts uniquement déductibles des revenus fonciers des 6 années suivantes
  - De nombreuses dépenses déductibles (divers travaux, frais annexes)
- Contraintes:
  - Bien bloqué en location pendant 6 ans
  - Mise en location nu (dans les 12 mois suivant la fin des travaux)
- Quels investisseurs?
  - Contribuables fortement fiscalisés
  - Opération avec crédit

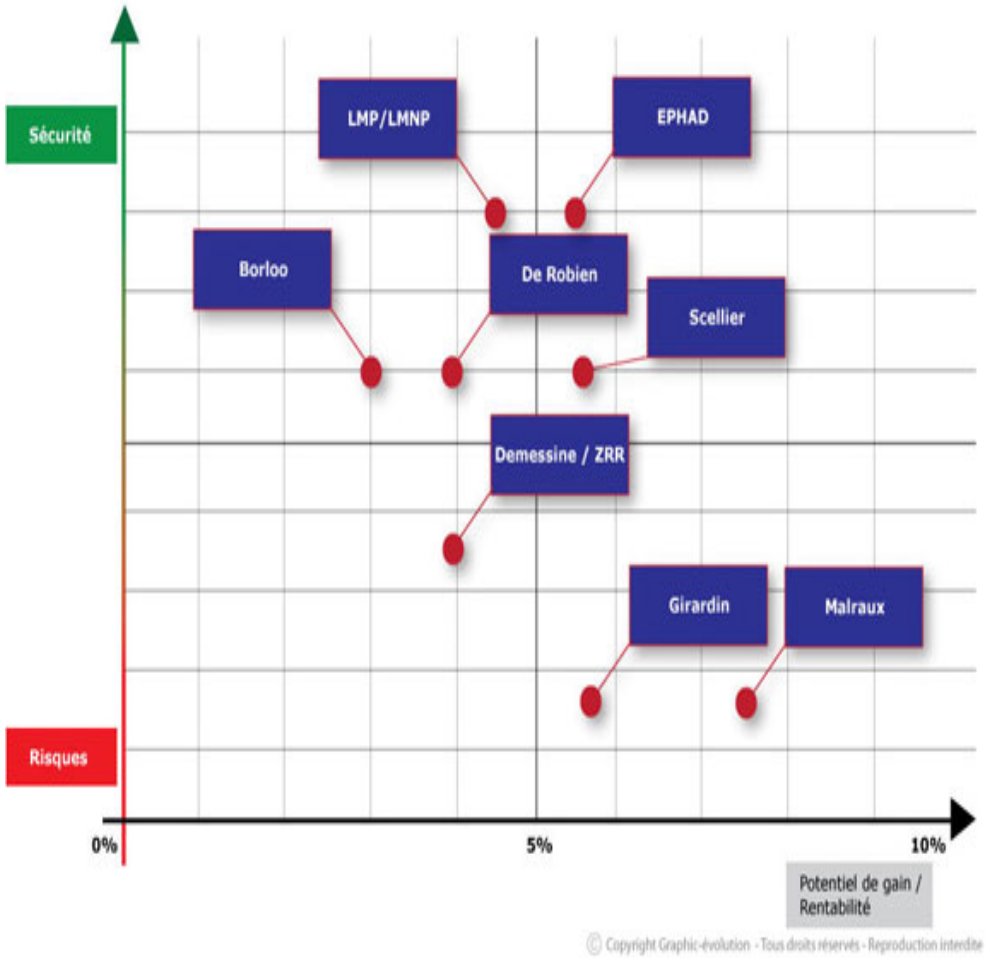
André Malraux – Ancien Ministre de la culture

I – Monuments historiques

- Type d'investissement:
  - Monuments historiques
  - Monuments inscrits dans l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- Fiscalité:
  - Travaux de rénovation déductibles sans limites
  - Les intérêts d'emprunts et les charges sont déductibles des revenus fonciers et même des revenus imposables du propiétaire
- Obligations
  - Les travaux font l'objet d'une autorisation des autorités compétentes

I – Quel dispositif choisir en tant qu'investisseur ?

- Les critères de choix
  - Objectifs principaux
  - Niveau de risque
  - Horizon souhaité
  - Support d'investissement
  - Apport capital nécessaire
  - Capacité mensuelle d'épargne
  - Conditions principales à respecter
  - TMI
  - Montant annuel d'impôts
  - Impact fiscal
  - Avantages fiscaux recherchés
- Au final : arbitrage
  - Rentabilité
  - Risque



© Copyright Graphic-évolution - Tous droits réservés - Reproduction interdite

Conclusion

- Retour sur :
  - Grandes différences entre dispositifs
  - Points commun
- Succès récents et à venir…