

Les bonnes pistes pour investir dans l'immobilier

PATRICK LELONG - HIER, 09:26

Julien à 45 ans et d'un naturel prévoyant, il voudrait préparer sa retraite. Allergique à la Bourse, il cherche les bonnes pistes dans l'immobilier. Investissement locatif, démembrement de propriété. Il voudrait faire le point pour prendre la bonne décision.

Question d'argent, Patrick Lelong avec Célyne Bayt-Darcourt (3'05")

Première remarque. Julien est encore suffisamment jeune pour pouvoir emprunter dans de bonnes conditions. Car un emprunt sera nécessaire pour pouvoir acheter avec un effet de levier sur son patrimoine.

Deuxième remarque, on ne sait pas si Julien est très imposé sur le revenu et s'il est déjà par ailleurs propriétaire de biens immobiliers...

Et cela a son importance pour la réduction d'impôt d'une part mais aussi pour pouvoir défiscaliser ses loyers. Une première piste : l'achat d'un bien immobilier qu'il faudra louer pendant 9 ans sous le régime de la loi Scellier qui a comme avantages : une réduction d'impôt de 25% du prix d'achat avec un plafond de 300.000 euros. Ça fait une réduction annuelle maximale de 8 330 euros

Si c'est son premier investissement dans la pierre et s'il paie au moins 4000 euros d'impôts sur le revenu, alors ce dispositif concerne Julien.

L' autre piste, c'est un achat dans l'ancien d'un bien à rénover avec comme avantages : des prix très en dessous du neuf, donc un prix d'acquisition plus faible de 20 à 40% et une situation attractive puisque ce sont souvent ses biens que l'on trouve en centre ville.

Cela peut intéresser Julien s'il perçoit par ailleurs des loyers d'autres biens. Car les dépenses de rénovation vont créer un déficit foncier qui sera imputable sur ses loyers et même sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Le déficit est reportable sur les 10 années à venir. C'est d'autant plus intéressant que les loyers sont les revenus les plus taxés. Ce serait donc une très bonne opération pour Julien.

Autre piste évoquée, le démembrement de propriété...

Cela consiste à séparer le droit d'acheter ou de vendre le bien ce que l'on appelle « la nue propriété » du droit d'occuper ou de louer le bien ce que l'on appelle « l'usufruit ».

Et qu'est-ce que Julien pourrait acheter ?

La nue propriété pour préparer sa retraite.

Et quel intérêt pour Julien ?

Il ne va payer qu'une fraction du prix du bien, celui de la valeur de la nue propriété. Soit 50 à 70% du prix selon la durée du démembrement. Comme Julien à 45 ans et s'il prend sa retraite à 65 ans, il aura intérêt à mettre en place un démembrement sur 20 ans. Les avantages : il ne va pas percevoir de loyers donc il ne va pas augmenter ses impôts. Encore une fois il faut rappeler que les loyers sont les revenus les plus imposés. Mais Julien pourra déduire de ses autres revenus fonciers les intérêts de l'emprunt souscrit pour acheter la nue propriété. Enfin, si Julien est soumis à l'ISF, le bien acheté échappera à l'assiette de cet impôt car c'est à l'usufruitier qu'incombe le paiement de l'ISF.

L'usufruitier sera un bailleur social. A la fin du démembrement, Julien deviendra pleinement propriétaire non seulement de la nue propriété mais aussi de l'usufruit. Il pourra donc louer et percevoir des loyers pour compléter sa retraite.

Archives de la chronique **Question d'argent**