

- 74 -

IMMOBILIER
Des assurances gratuites pour la maison
FISCALITÉ
Le conseil
de Marc Fiorentino

- 76 -

L'ACTUALITÉ EN PORTEFEUILLE
L'ordinateur reste solide à son poste
Le secteur rebondit et conserve du potentiel

- 77 -

CAC 40
Le consensus sur les valeurs
BANC D'ESSAI
STMicroelectronics
Par Antoine de Montille et Alexandre Hezez

Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

Les multiples vertus de la location sociale

Outre l'acte de générosité lui-même, devenir bailleur social permet de réduire ses charges et son imposition.

Vous venez d'hériter d'un appartement et souhaitez le conserver dans votre patrimoine? Attention, il risque de faire bondir votre ISF. Voire, si vous le louez, votre impôt sur le revenu. Vous cherchez un placement qui vous assurera un revenu régulier au moment de la retraite? La pierre est tout indiquée, mais gare aux charges et aux contraintes de la gestion locative. Devenir bailleur social peut résoudre votre problème. Votre bien sera confié à une association, qui le louera à des ménages modestes et s'occupera de son entretien. Vous ne percevrez plus de loyers, mais vous réduirez vos impôts et échapperez, dans certains cas, à l'ISF. Cela reste un dispositif complexe, mais les associations spécialisées sauront vous épauler dans vos démarches. C'est aussi leur intérêt...

A ce titre, le dispositif Solibail – uniquement disponible en Ile-de-France, mais qui devrait être étendu aux grandes métropoles d'ici à décembre – est très intéressant. « *Le propriétaire loue son appartement au loyer intermédiaire de l'Anah [Agence nationale de l'habitat] à une association agréée, qui le sous-loue à un tarif moindre à un locataire en difficulté* », explique Tristan Blin, chargé de mission à Habitat et Développement Ile-de-France. Faire preuve de générosité n'est pas la moindre vertu de cette démarche. Mais il y en a d'autres. Comme l'économie d'impôt et l'absence de charges qui feront qu'au final, note Christian Bel Latour, directeur d'Habitat et Humanisme Rhône, l'immobilier social « *peut s'avérer plus rentable qu'un investissement immobilier classique* ».

Réduire son impôt de solidarité sur la fortune
Faire une donation temporaire d'usufruit. Cela consiste à se désaisir de l'utilisation du logement sur une durée courte, de trois ans au minimum. L'opération fait l'objet d'un acte notarié entre l'association, qui devient usufruitier de l'appartement, et vous, investisseur nu-proprétaire. Durant l'opération, le bien sort de votre base taxable à l'ISF, et vous ne payez pas les charges courantes du logement. En revanche, vous restez redevable des gros travaux de copropriété.
Opter pour le bail à réhabilitation. C'est une bonne solution pour les biens en mauvais état. Le mécanisme passe par la signature

▶▶▶ d'un acte notarié entre une association et un propriétaire. L'association rénove le bien immobilier puis, pendant douze ans au minimum, s'occupe de la gestion locative, touche les loyers et règle toutes les dépenses du propriétaire (travaux d'entretien, taxe foncière, charges de copropriété...). En contrepartie, le bien sort de l'assiette taxable de l'ISF et, à terme, le propriétaire récupère un bien refait à neuf. « *Lors de la signature de la convention, le propriétaire a le droit de donner son avis sur le type*

Acheter en démembrement. Cette fois, l'investissement se fait dans le neuf et le montage, de quinze à dix-huit ans, est assuré par un professionnel. Vous n'achetez que la nue-propriété du bien, l'usufruit étant confié à un opérateur social. « *Ce type d'opération permet de se constituer un patrimoine immobilier de qualité à moindre coût, car le nu-proprétaire ne va payer que 50 ou 60% de la valeur de la pleine propriété* », explique Frédéric Goulet, directeur général de Perl. En outre, le bien sort de la base de l'ISF du nu-proprétaire et c'est l'usufruitier qui procède à l'entretien de l'immeuble. Enfin, au terme de l'opération, le propriétaire récupère l'usufruit d'un appartement qui a échappé à l'ISF et qui a été remis à neuf par l'opérateur social.

Trois mécanismes pour réduire son ISF

NATURE DE L'OPÉRATION	DURÉE MINIMALE	MÉCANISME	IMPACT FISCAL	NOTRE AVIS
Donation temporaire d'usufruit	3 ans	Le bailleur ne touche aucun loyer, et ne paie pas les charges courantes du logement.	Sortie du bien de l'assiette taxable.	Pas de recettes, mais pas de dépenses durant toute l'opération, hormis les gros travaux de copropriété. Possibilité que l'association en prenne une partie en charge si la donation est sur une durée plus longue.
Bail à réhabilitation	12 ans	Le bailleur ne touche aucun loyer, et ne paie pas les charges courantes du logement.	Sortie du bien de l'assiette taxable.	Très intéressant pour les biens avec des gros travaux, pour les personnes qui souhaitent déléguer la gestion des travaux et de la location et pour les assujettis à l'ISF qui ont peu de revenus. Mécanisme utile pour conserver un bien de famille sans qu'il ne grève son budget et qu'il ne majore les impôts.
Achat en démembrement	15 à 18 ans	Le bailleur ne touche aucun loyer, et ne paie pas les charges courantes du logement.	Sortie du bien de l'assiette taxable.	Destiné à vous constituer un patrimoine à moindre coût dans un immeuble neuf que vous aurez choisi. Attention, le nombre d'opérateurs est faible et les opérations en nombre réduit, il faut donc se renseigner très en amont.