

# Immobilier neuf : trois idées pour défiscaliser

L'immobilier neuf rime souvent avec avantages fiscaux. Le Pinel, l'achat en démembrement temporaire de propriété et l'achat d'un bien dans une résidence services sont les trois formules du moment.



Les pouvoirs publics ont mis en place un arsenal de dispositifs et de montages destinés à attirer les investisseurs particuliers vers l'immobilier neuf. (Romain GAILLARD/REA)

Par **Laurence Boccara**

Publié le 6 mars 2020 à 7h32 | Mis à jour le 6 mars 2020 à 9h49

Pour stimuler la production de logements neufs, à la peine, et augmenter l'offre locative de biens de qualité à prix accessibles, les pouvoirs publics ont mis en place un arsenal de dispositifs et de montages destinés à attirer les investisseurs particuliers. Voici trois solutions permettant de se construire un patrimoine immobilier grâce au crédit, tout en minorant, voire neutralisant sa fiscalité.

## 1 Le Pinel

Au niveau national, le **Pinel** représente près de 60 % des ventes de logements neufs. Valable jusqu'au 31 décembre 2021, ce dispositif permet de réduire son impôt sur le revenu de 12,18 et 21 % du montant de l'achat étalé sur 6, 9 et 12 ans. En contrepartie, quelques règles strictes sont à respecter. D'abord, le prix d'achat ne doit pas excéder 5.500 euros par mètre carré dans la limite d'un investissement annuel de 300.000 euros. Ensuite, le bien doit être loué nu pendant 6, 9 ou 12 ans. « *La possibilité d'opter pour une durée a minima de 6 ans, renouvelable 3 ans, donne de la souplesse* », commente Elena Azria, directrice du

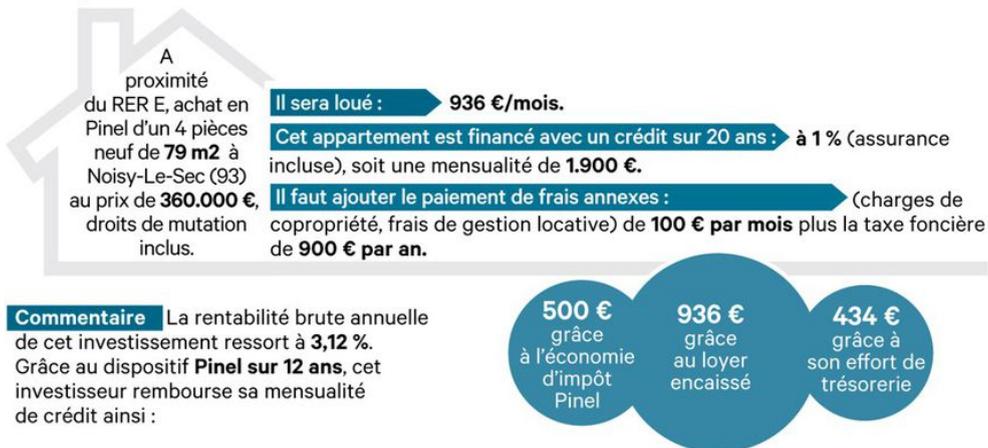
développement du groupe Océanic, De plus, le locataire entrant doit être sélectionné sous conditions de ressources et le loyer pratiqué ne doit pas excéder un plafond fixé par l'Etat. « *Selon les secteurs et les surfaces*

louées, la rentabilité brute d'un placement est comprise entre 3 % et 4 % par an hors avantage fiscal », avance Benjamin Mabile de BM Finance.

« Si l'offre de programmes neufs semble suffisamment abondante pour s'adapter au Pinel, certains ne s'y prêtent pas », reconnaît Elena Azria. Pour bénéficier d'une offre locative, il faut privilégier des secteurs ou des quartiers de grandes villes où il existe une activité économique. Le logement doit être bien desservi ou facilement accessible. « Il faut préférer une résidence qui ne comprendra pas que des locataires mais aussi des propriétaires occupants. Leur présence va participer au bon entretien de l'immeuble. Il y aura moins de rotations de locataires, donc moins de dégradations dans les parties communes. Et en fin de dispositif, il n'y aura que quelques logements à vendre au même moment », explique Julien Lacour, du conseiller en gestion de patrimoine chez LCP Partners.

Un autre écueil consiste à surpayer le logement dans une période où le prix du neuf est à la hausse. Gourmands, les promoteurs et les intermédiaires ont parfois la fâcheuse tendance à gonfler les prix de vente. Du coup, ce que l'on gagne en avantage fiscal, on le perd en achetant trop cher. Le scénario du pire consistera à céder moins cher que ce que l'on a acheté. « Il y a quelques communes desservies par le futur Grand Paris Express comme Noisy-le-Sec ou Villemomble où le Pinel vaut le coup en termes de prix et de rentabilité », affirme Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. Avant d'investir, il faudra aussi être attentif à l'écart entre le prix du loyer libre et celui du Pinel.

### Exemple d'investissement en Pinel



« LES ÉCHOS » / SOURCE : AMPLEGEST

## 2 L'achat de la nue-propriété

Plus confidentielle que les autres, cette solution d'investissement n'en demeure pas moins efficace. L'achat de la nue-propriété en démembrement temporaire consiste à acheter un bien neuf en Véfa dont l'usufruit est attribué dès la livraison à un bailleur social. Pendant une période comprise entre 15 et 17 ans, ce dernier va louer le bien à des ménages modestes sous conditions de ressources. C'est cet acteur qui assure la gestion locative de l'appartement et encaisse les loyers pour son compte. Alors quel est l'intérêt de ce montage pour un particulier ? D'abord, ce dernier profite à l'achat d'une décote de 34 à 45 % par rapport au prix du bien en pleine propriété. « C'est la contrepartie financière d'acheter un bien et de ne pas profiter pendant un long moment des revenus locatifs générés », souligne Bertrand Birade, cofondateur de Bécarré Haussmann.

Variable, le montant du « rabais » dépend de la durée du démembrement . Plus cette dernière est longue, plus la baisse de prix consentie sera importante. Ensuite, ce type d'acquisition immobilière n'a aucun effet sur l'impôt sur le revenu de l'investisseur. N'étant que nu-propriétaire, ce dernier ne perçoit aucun revenu

pendant plusieurs années. A noter que, durant cette détention, le nu-proprétaire n'a aucuns frais à payer (charges de copropriété, impôts locaux, gestion locative). L'ensemble de ces dépenses incombe à l'usufruitier, soit le bailleur social, pendant toute la période de démembrement de la propriété.

Enfin si l'investisseur est assujetti à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), cette acquisition dans la pierre a l'avantage de ne rien changer à sa situation. Un bien détenu en nue-proprété n'est pas éligible à l'IFI. « Attention, il y a ici un vrai problème de liquidités, difficile, voire impossible de vendre en cours de démembrement », avertit Stéphane Jacquin, associé gérant chez Lazard Frères Gestion. Limitées, ces ventes ne concernent que de 20 à 50 appartements dans un programme vendu majoritairement en pleine propriété.

« Le profil d'investisseur 'idéal' pour ce genre d'investissement est le contribuable à une tranche marginale d'imposition élevée, déjà doté de revenus fonciers et taxé à l'IFI », résume Georges Nemes, président de PatrimmoFi. « Grâce cette acquisition financée avec un prêt, le contribuable pourra déduire de ses autres revenus fonciers les intérêts d'emprunt, ce qui aura pour effet d'amoindrir sa fiscalité. Et le temps du démembrement, son IFI ne s'alourdit pas », ajoute Benjamin Spivac. « Grâce à l'endettement, cette opération se transforme en puissant outil de défiscalisation », explique Pascal Petitcuénot, responsable immobilier d'Herez. Au débouclage de l'opération, le nu-proprétaire récupère la pleine propriété.

## Comparatif de la nue-proprété et du Pinel

### Hypothèses

Démembrement : achat à Bayonne (64) de la nue-proprété d'un **2-pièces neuf de 45 m<sup>2</sup>** avec un **balcon de 9 m<sup>2</sup>** au prix de **117.000 €**. Ce démembrement temporaire va durer 16 ans. A l'achat l'investisseur bénéficie d'une décote de **40% par rapport au prix** du même bien en pleine propriété.  
Pinel : l'appartement est financé à **70 %** avec un crédit sur **16 ans** au taux de **1,5 %** (assurance incluse).  
Loyer (zone B1) : **468 €/mois**

	En nue-proprété	En Pinel
Prix du 2-pièces	117.000 €	195.000 €
Frais de notaires (2,5 %)	10.000 €	12.500 €
Montant des intérêts d'emprunt	12.420 €	20.700 €
Solde des loyers et dépenses*	0	+ 61.790 €
Coût net de l'investissement après 9 ans	139.420 €	166.410 €
Vente du logement (après 16 ans) sans plus-value	195.000 €	195.000 €
Bénéfice de l'opération	55.580 €	28.590 €

\* Ce solde prend en compte les gains (revenus locatifs, économie d'impôt Pinel) et les frais (taxe foncière, charges de copropriété non récupérables, coût de la gestion locative, imposition revenus locatifs).

### Commentaires

Au moment où se reconstitue la pleine propriété soit 16 ans plus tard, cet investissement aura généré un rendement actualisé de **3,24 %** pour l'opération en nue-proprété. Après la revente de l'appartement, il ressort que l'achat de la nue-proprété dégage un gain presque deux fois supérieur à celui d'une opération Pinel pour le même bien. Néanmoins en démembrement, l'investisseur aura dû se passer des loyers pendant 16 ans et, dans le même temps, rembourser son crédit (**686 euros par mois**) sans encaisser de loyers.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : BÉCARRÉE HAUSSMANN

## 3 La résidence services

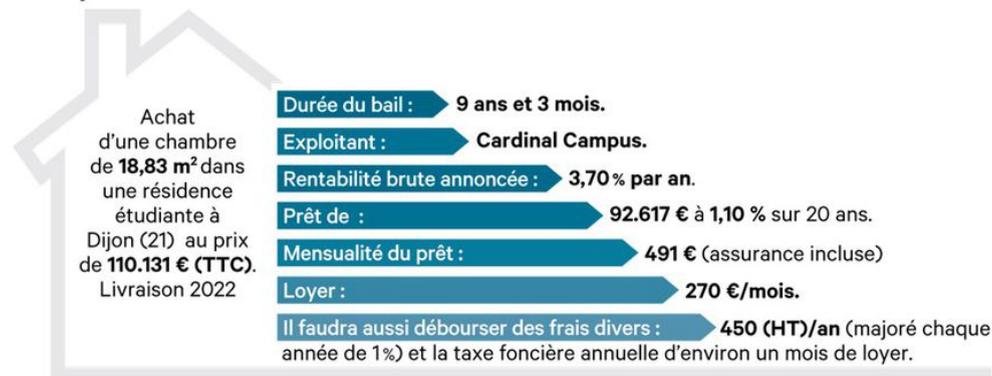
Acheter un bien dans une résidence services, c'est aujourd'hui une solution « clés en main » pour disposer d'un investissement locatif qui, en principe, rapporte régulièrement. Tous les biens acquis par les particuliers dans une même résidence sont donnés en location (via un bail commercial) à un exploitant unique. Ce dernier se charge de la gestion locative et s'engage à verser à date fixe les loyers pendant 9 à 12 ans. Dotées de services (accueil, fourniture de linge de maison, nettoyage des locaux, petit déjeuner), ces résidences sont

conçues (parties communes, privatives) pour accueillir un public spécifique. Il existe des résidences étudiantes, de loisirs, de tourisme d'affaires, de seniors et pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

Les tickets d'entrée pour ce type d'acquisition sont calibrés : « Il faut déboursier autour de 100.000 euros pour un studio d'étudiant et près de 200.000 euros pour une chambre médicalisée en Ehpad », indique Philippe Malatier, conseiller en gestion de patrimoine chez K&P Finance. Les rendements pouvant évoluer entre 3 % et 4 %. Reste que ce genre d'opération où le propriétaire n'a la main sur rien peut parfois engendrer de mauvaises surprises. Arrivé en cours ou en fin de bail, un nouveau gestionnaire peut imposer un rendement inférieur à celui initialement prévu. Ce manque à gagner peut déstabiliser l'équilibre financier de l'opération. Et notamment alourdir l'effort de trésorerie pour rembourser la mensualité de crédit.

Ce genre de placement dans une résidence gérée permet à l'épargnant d'adopter le statut fiscal de loueur en meublé non professionnel (LMNP) afin de percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés pendant plusieurs années. Alternative : opter pour le dispositif Censi-Bouvard. Dans ce cas, pas d'amortissement, mais une réduction d'impôt de 11 % du montant de l'opération étalée sur 9 ans (voir illustration)

### Exemple d'investissement en résidence étudiante



**Commentaire** En optant pour le dispositif Censi-Bouvard qui permet de réduire son impôt sur le revenu sur la base de 11% du prix de revient de l'investissement (frais de notaire inclus), cet investisseur réalise une économie fiscale totale de **7.239 €** sur 9 ans. La récupération de TVA s'élève à **17.514 €**. Au cours des 9 premières années suivant la livraison, l'effort d'épargne mensuelle s'élèvera à **198,90 €**.

« LES ECHOS » / SOURCE : CABINET LCP PARTNERS

Laurence Boccara