

Vous achetez un bien et non un avantage fiscal ou la brochure séduisante fournie par un promoteur. Ainsi, prenez le temps de visiter les lieux afin d'évaluer par vous-même la valeur du (futur) bien qui vous est proposé.



## DÉFISCALISATION

# Investissement locatif : le rêve et la réalité économique

Luc LEESCO

Vous gagnez très correctement votre vie en travaillant beaucoup. Résultat : vous payez beaucoup d'impôts et vous vous posez la question de savoir que faire pour les diminuer ? Vous pensez défiscalisation et cela tombe bien votre banquier, votre promoteur ou vous-même avez des idées de solutions alléchantes. Allez-vous vous lancer ?

### Investissement locatif défiscalisé

Jusqu'à ce jour, les Français épargnaient dans l'immobilier pour sa valeur sûre ; pas sujet à l'érosion monétaire, il bénéficiait bien au contraire de l'envolée des prix. Avec la chute des taux d'intérêts et le développement des locations tels que Airbnb, résidences étudiantes, Ehpad, résidences senior, auxquels s'ajoutent les incitations fiscales, pourquoi ne pas tenter de sauter le pas en passant du statut d'épargnant à celui d'investisseur entrepreneur ?

Les promoteurs immobiliers et les intermédiaires financiers proposent au public des programmes basés sur les incitations fiscales. Souvent livrés clés en main, ces derniers sont bien séduisants avec :

- une absence d'avance de fonds ou si peu, un prêt bancaire sera sollicité ;
- une prise en charge globale, de la construction à la mise en location et pourquoi pas une promesse d'encaissement des loyers ;
- et le fameux avantage fiscal comme cerise sur le gâteau.

Mais pour ne pas manquer l'opportunité vous devez signer avant le 31 décembre. La seule chose qu'ils semblent ne pas pouvoir faire, c'est de profiter des revenus

et avantages à votre place ! Qu'en est-il exactement ?

Au cours de ma longue expérience d'expert-comptable, j'ai pu me réjouir de certains francs succès mais aussi déplorer des évolutions calamiteuses vécues par certains de mes clients. Voici quelques situations qui m'ont le plus marqué afin qu'elles puissent vous éclairer.

### L'exemple d'un franc succès

Suite à une rentrée d'argent inattendue en 2009, M. et M<sup>me</sup> G. disposent de 100 000 € de liquidités. Quel placement rentable et sûr effectuer ? Sur le conseil de son banquier, le couple décide d'acquérir un appartement en état futur d'achèvement dans le cadre de la loi Scellier (secteur intermédiaire) qui doit se construire à Boulogne (92) à deux pas de chez eux, proche du métro. L'emplacement leur convient et ils voient bien leur fils y habiter lorsque celui-ci sera étudiant, après la période de location obligatoire. Le banquier lui aussi connaît le quartier et il est prêt à financer l'autre moitié du montant du bien sur 15 ans à un taux raisonnable.

**Après plus de 9 ans, voici le bilan :** non seulement M. et M<sup>me</sup> G. ont bénéficié d'une réduction d'impôt de 5 444 € par an soit



**Luc Leesco,**  
expert-comptable,  
partenaire de FNI Compta

au total 49 000 € mais en plus ils ont pu minorer leurs revenus fonciers grâce à une déduction spécifique de 30 % des loyers tout en déduisant les autres charges selon la règle applicable aux revenus fonciers. L'emprunt du couple est aujourd'hui presque remboursé. S'il venait à le vendre, il pourrait escompter, pour un investissement initial de 196 000 €, une plus-value de 50 000 € environ.

**Les clés de ce succès ?** Un bon emplacement, un bon rapport qualité/prix, des investisseurs qui se voyaient bien l'habiter eux-mêmes, une capacité à faire face même en cas de défaillance, enfin, un programme bien réalisé, par un constructeur solide et reconnu.

### "Tout vient à point..."

M. et M<sup>me</sup> M. se voyaient bien passer leur retraite en bord de mer. Une opportunité se présente à eux dans une station réputée qu'ils affectionnent particulièrement. Il s'agit d'une maison mise en vente à un prix raisonnable car non habitable en l'état. Tout doit être rénové. Souhaitant alléger son imposition, le couple l'achète en 2007 et entreprend sa rénovation pour un total de 314 000 € tout en profitant d'une défiscalisation dite Robien classique. Il s'engage donc à le louer pendant 9 ans à un tiers à titre de résidence principale.

**Bilan :** après plus de 9 ans de patience, le couple récupère son bien pour en jouir. Grâce à un amortissement autorisé à hauteur de 50 % du montant de l'investissement réparti sur 9 ans, il a pu générer un déficit foncier, dont 10 700 € imputables chaque année sur son revenu global, ce qui minora son impôt.

**Les clés de ce succès ?** Un achat réfléchi pour un usage futur en parfaite connaissance du lieu et du bien, et des travaux effectués par le couple lui-même. L'avantage fiscal a été la cerise sur le gâteau.

### Changement des règles en cours de partie

Dans un but de défiscalisation, M. et M<sup>me</sup> B. ont constitué une SARL pour acheter et exploiter en location meublée professionnelle (LMP) un ensemble d'appartements en 2003 dans une résidence services seniors à Pornichet, loin de chez eux. Cet achat est accompagné d'un montage "tout compris" : construction, gestion par une société

exploitant la résidence. Quelques années après, l'exploitant a été mis en redressement judiciaire... les échéances d'emprunt continuant pour autant. Pour couronner le tout, la règle fiscale a été modifiée : ils ont perdu le statut de loueur en meublé professionnel qui leur permettait de déduire les déficits (dont les amortissements) sans limitation car ils doivent désormais réunir deux critères : percevoir plus de 23 000 € de loyers et le revenu provenant de la location doit être supérieur à 50 % de l'ensemble des revenus du foyer fiscal.

**Bilan :** le couple investisseur ne touche plus de loyer, continue à rembourser son emprunt, ne peut même pas déduire ses pertes et le bien est invendable faute de rendement. Attention donc aux aléas politiques, fiscaux, judiciaires et économiques. La source de ce coup dur : la loi a été durcie, l'avantage qui hier était proposé aux investisseurs par les pouvoirs publics afin de les inciter à investir est balayé d'un revers de main au nom de la lutte contre les niches fiscales.

### Un bien inachevé

À la seule fin d'une défiscalisation, Mlle G. a acquis en 2014 pour 102 000 € une maison sur plan dans une résidence senior, destinée à être louée en meublé non professionnel sous le dispositif Censi-Bouvard. Les fonds ont été versés grâce à un emprunt. À ce jour le bien n'est toujours pas livré.

**Bilan :** le bien n'a aucune valeur puisqu'il n'est pas achevé, pour autant les remboursements d'emprunt doivent être honorés. Mlle G. ne bénéficie d'aucune réduction d'impôt le bien n'étant pas achevé. Celle-ci a été obligée de remettre l'affaire aux mains d'un avocat... Que de soucis et aucune certitude de succès.

### Un bilan contrasté

De ces quelques expériences, il n'est pas possible de généraliser. En revanche, tout le monde s'accorde à penser qu'il manque un grand nombre de logements à un loyer raisonnable pour satisfaire les besoins de la population. Alors on peut affirmer que l'investissement dans l'immobilier a plus que jamais sa raison d'être pour les investisseurs comme pour les locataires. Le bon sens voudrait donc que les règles juridiques et fiscales soient stables, claires et favorables à ces projets.

Malgré tout si vous voulez vous lancer soyez prudents et éclairés, et n'oubliez pas les aléas qui vous guettent : faillite du promoteur, vacance du bien, défilé de mauvais locataires qui peuvent tout saccager, brusques changements de législation, attractivité du bien remise en cause (fermetures de routes, lignes, usines, écoles).

Vous achetez un bien et non un avantage fiscal ou la brochure séduisante fournie par un promoteur. Ainsi, prenez le temps de visiter les lieux afin d'évaluer par vous-même la valeur du (futur) bien qui vous est proposé. Et s'il vous reste un peu de temps, supervisez les travaux s'il y en a et, mieux encore, gérez vos locataires (contrats, entrées-sorties etc)... un vrai travail d'entrepreneur ! N'oubliez pas que vous vous engagez sur du très long terme, de 15 à 20 ans. ●



### N'oubliez pas votre loupe

Prenez le temps de lire les avertissements mis en petits caractères. Ils sont souvent très instructifs. Ci-dessous un exemple publié sur le site internet d'une banque :

« Tout investissement locatif comporte des risques pour l'Acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, le risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'Acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales ».