

Immobilier et SCPI

Méfiez-vous de la location meublée/Misez sur les SCPI

Placer son argent dans la pierre? Avec des marchés financiers plus incertains que jamais et des taux de crédit tombés au plus bas depuis cinquante ans (moins de 3,30% sur vingt ans pour un bon dossier), l'idée est redevenue séduisante. Mieux vaut toutefois ne pas se précipiter, surtout si vous comptez investir à Paris ou dans sa proche banlieue. Après quinze mois de disgrâce, la remontée des prix depuis le début de l'année 2010 (+ 10 à + 15% en moyenne) ressemble fort à la formation d'une bulle, qui pourrait finir par éclater à la figure des acquéreurs si la croissance ne repart pas... En région, c'est l'inverse: certes, la cote s'est raffermie dans les quartiers huppés ou centraux des grandes villes, mais elle stagne ou continue de se déprécier partout ailleurs.

Bref, même si les loyers résistent (ceux des nouvelles locations sont même en hausse de 3,3% sur un an), il n'y aura sans doute pas beaucoup d'argent à gagner dans l'immobilier en 2011. A moins, bien sûr, que l'achat soit avantageux fiscalement. Programmes de réhabilitation en lois Malraux ou Borloo, montages en résidences de services par hôteliers, dispositifs Scellier ou Bouvard... Malgré le rabotage de 10% de la plupart des réductions d'impôts octroyées, les contribuables lourdement imposés (30% ou plus) ont encore de quoi faire pour alléger la douloureuse et ainsi doper leur taux de rentabilité. Les autres pourront s'intéresser aux SCPI, ces sociétés spécialisées dans la location de bureaux et de boutiques: ils

obtiendront un rendement supérieur à 5,5% l'an, sans aucun souci de gestion.

Charlotte Simoni ♦

Immobilier locatif classique ancien

Risque: de moyen à élevé
Durée: 10 ans minimum
Rentabilité: de 2,5 à 6% avant charges et impôts

En dépit de la progression des loyers appliqués aux biens nouvellement mis en location (de + 2% en province à + 4% à Paris et dans son agglomération), ce placement sans avantage fiscal particulier reste peu attrayant. Dans la capitale, où les prix flambent depuis des mois (le seuil des 7 000 euros le mètre carré a été franchi en novembre dernier), il ne faut guère tabler sur plus de 2,5% de rentabilité. Ailleurs, on tourne entre 4% pour les grandes surfaces bien situées et 6% dans les quartiers populaires ou les studios et deux-pièces. Mais, une fois déduites les charges de copropriété, la taxe

foncière et les assurances, on perd facilement 1 point de rendement. Sans compter l'impôt sur le revenu.

Fiscalité Si vos revenus fonciers annuels n'excèdent pas 15 000 euros, le régime micro-foncier s'applique par défaut. Il donne droit à un abattement de 30% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 12,3% de prélèvements sociaux. Mais vous pouvez choisir le régime réel (reconductible tacitement tous les ans), dont relèvent ceux qui touchent plus de 15 000 euros par an de loyers. Vous déduisez alors de vos revenus fonciers les charges (travaux, assurances, syndic...) et, dans la limite du montant des loyers, les intérêts d'emprunt. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 12,3%. S'il est négatif, il est déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 euros. La part du déficit supérieure à ce plafond et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant

des loyers sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Notre conseil pour 2011

Seulement envisageable en petites surfaces (moins de 40 mètres carrés) et dans des villes à forte demande locative comme Montpellier, Nancy ou Nantes. La rentabilité pourra être dopée de 1 ou 1,5 point en achetant un bien avec travaux, déductibles fiscalement,

David Pallot, associé du cabinet Egerys Finance

« Grâce au système d'amortissement fiscal, la location en meublé permet de percevoir des loyers totalement défiscalisés pendant une quinzaine d'années. »

ZOOM SUR UNE OPÉRATION NEUVE EN RÉSIDENCE MEUBLÉE*

Déroulement de l'opération	Données chiffrées	Commentaire
Prix d'acquisition du logement neuf en 2011	223 574 euros	Achat d'un deux-pièces, financé par un crédit à 3,5% sur 15 ans, dans une résidence de tourisme située aux Menuires (Savoie).
Loyer mensuel garanti par contrat	838 euros	L'exploitant de la résidence garantit à l'investisseur un loyer égal à 4,5% du prix d'achat durant 11 ans (soit ici 838 euros par mois).
Charges annuelles déductibles des loyers	8 020 euros	Sont déduits des loyers taxables: les intérêts du prêt (7 459 euros la première année), la taxe foncière, les charges de copropriété.
Amortissement annuel moyen sur 30 ans	7 450 euros	Le bien est amorti sur 30 ans (3,30% l'an), le mobilier sur 10 ans (10% l'an). Les loyers échappent ainsi à l'impôt pendant 16 ans.
Rentabilité annuelle nette de l'opération	6,79%	Le bien est revendu en 2041, sans plus-value, quand il aura été totalement amorti (loyers et charges ont été réévalués de 2% l'an).

* L'opération est réalisée par un couple imposé à la tranche supérieure (41% en 2011).

du nouveau dispositif Scellier/Pensez à la pour obtenir des revenus complémentaires

mais, dans ce cas, vous gagnerez à investir sous le régime du Borloo ancien (fiche suivante).

Immobilier locatif Borloo ancien

Risque: moyen
Durée: 6 ans minimum
Rentabilité: de 4 à 6,5% net après avantage fiscal

Inauguré en 2006, ce dispositif accorde un joli bonus fiscal aux propriétaires d'un bien ancien qui s'engagent auprès

de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à le louer durant au moins six ans à un prix dit «intermédiaire»: pas plus de 17,37 euros le mètre carré par mois à Paris et en première couronne, et 11,35 euros dans les villes de plus de 250 000 habitants. Les ressources annuelles des locataires ne doivent pas excéder un certain seuil: pour un couple avec un enfant, il est fixé à 79 595 euros en Ile-de-France et à 54 988 euros dans une grande

ville de province. Dernière contrainte, on ne peut pas louer à ses enfants ni à ses petits-enfants. A noter: en cas de travaux à réaliser, il est possible d'obtenir de l'Anah une subvention à hauteur de 30 à 70% des dépenses. L'engagement de location est alors porté à neuf ans.

Fiscalité Vous pouvez déduire de vos loyers un abattement de 30% pour un conventionnement «intermédiaire», de 60% s'il est «social» ou «très social» (mais les loyers sont revus à la baisse), et de 70% si vous confiez la gestion du bien à un organisme public qui recrute les locataires. Ensuite, c'est le régime réel qui s'applique (lire la fiche précédente).

Notre conseil pour 2011

Intéressant: le plafond de loyer est trop faible pour Paris (où le mètre carré se loue à plus de 23 euros par mois), mais s'avère compatible dans beaucoup de villes de taille moyenne, comme Dijon, Reims ou Rouen. On obtient alors des rendements de 5 à 5,5% l'an après avantage fiscal, voire 6,5% si de gros travaux ont été engagés (ils sont déductibles des loyers imposables).

Immobilier locatif meublé (ancien ou neuf)

Risque: de moyen à élevé
Durée: 9 ans minimum
Rentabilité: de 3,5 à 6% hors avantages fiscaux

Bénéficiaire du régime fiscal doré de la location en meublé était jusqu'ici assez simple: il suffisait de garnir un logement d'un lit, d'une table et de deux chaises, puis de trouver un

locataire disposé à le louer à la semaine ou au mois. Le dispositif devient un peu moins souple à partir de 2011. D'abord, il faut équiper le bien de l'électroménager de base, soit au moins d'un réfrigérateur et d'une plaque chauffante. Ensuite, au terme du premier bail, vous ne pourrez plus refuser de le renouveler dès lors que le locataire aura fait du logement sa résidence principale (à moins de le vendre, de l'occuper vous-même ou d'y louer un membre de votre famille). Reste de jolis atouts: on ne peut pas vous obliger à signer un bail supérieur à un an (trois ans pour un bien classique), et le loyer est révisable à chaque nouvel occupant.

Vous préférez une opération clés en main? Intéressez-vous alors aux résidences neuves de services, destinées à accueillir des étudiants, des personnes âgées dépendantes, ou à vocation touristique. Vous confiez la gestion du bien à un exploitant, pour au moins neuf ans, qui vous reversera chaque mois votre quote-part de loyers.

Fiscalité Si vous percevez moins de 32 100 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique d'office. Il donne droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 12,3%. Vous pouvez aussi opter pour le régime réel, dont relèvent ceux qui touchent plus de 32 100 euros de loyers par an. Il est souvent plus avantageux: en plus des charges et des intérêts d'emprunt, déductibles à 75% (100% en passant par un centre de gestion comptable

Suite page 24 ▶



L'URBANISME ET LE CROISSANT DU CAPITAL - INFOGRAPHIE CAPITAL

Particulièrement conseillé en 2011

À tenter sous certaines conditions

Se tenir à l'écart pour l'instant