

Immobilier et SCPI (suite)



Comment acheter du neuf 40% moins cher

Déroutement de l'opération ⁽¹⁾	Données chiffrées	Commentaires
Prix d'acquisition de la nue-propriété	175 275 euros	Achat d'un deux-pièces neuf à Asnières (92), financé par un crédit in fine à 4,80% sur 15 ans. Le prix correspond à 60% de la valeur du bien en pleine propriété (285 000 euros).
Charges annuelles	200 euros	C'est un organisme HLM qui perçoit les loyers, mais prend aussi tous les frais à sa charge, taxe foncière comprise. Seuls 200 euros par an doivent être versés au syndic.
Economie annuelle d'impôt	3 666 euros	Durant 15 ans, le couple déduit les intérêts d'emprunt de ses loyers perçus par ailleurs (ici, 8 500 euros). Une exception reconnue par le fisc. Soit un gain total de 55 022 euros.
Plus-value au bout de 17 ans ⁽²⁾	150 166 euros	En 2029, le démembrement prend fin, et l'usufruit revient sans frais à notre couple propriétaire. La valorisation du bien (remis à neuf par la société HLM) s'élève alors à 354 510 euros.
Rendement annuel net de l'opération	5,82%	Si notre couple était assujéti à l'ISF, le rendement global pourrait dépasser 10% par an, le bien n'entrant pas dans l'assiette fiscale de taxation durant le démembrement.

Source : Plus

(1) Opération réalisée par un couple imposé à la tranche marginale de 30% et percevant 8 500 euros de loyers par an. (2) Deux ans de construction plus quinze années de location. Hypothèse de revalorisation du bien de 1% par an, soit moins que l'inflation.

Usufruit locatif social : ce nom bizarre cache un dispositif ultra-rentable pour les épargnants percevant déjà des loyers. Concrètement, vous achetez à crédit la nue-propriété d'un bien situé dans une résidence de standing (soit un rabais de 40% par rapport au prix total), via des organismes spécialisés comme Perl ou iPlus. Les loyers reviennent à une société HLM, qui paie les frais de gestion. Vous pouvez alors déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. Et, après quinze ans, le bien vous revient en pleine propriété.

► Suite de la page 23

Les contrats, ensuite, sont moins souples : si le logement constitue la résidence principale du locataire, le renouvellement du bail ne peut plus lui être refusé (à moins de prétendre le logement pour l'occuper soi-même ou le vendre). Les bailleurs louant à des touristes pour une nuit ou une semaine (situation fréquente à Paris) vont devoir se mettre en conformité avec la réglementation, qui impose une autorisation préalable de la mairie. Quant au bonus fiscal réservé aux loueurs en résidences de services neuves (dédiées aux personnes âgées, aux étudiants...), baptisé Censi-Bouvard, il prendra fin au 1^{er} janvier 2013.

Fiscalité Si vous percevez moins de 32 600 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique, donnant droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le

revenu et aux prélèvements sociaux de 13,5%.

Vous pouvez aussi opter pour le régime réel, dont relèvent ceux qui touchent plus de 32 600 euros de loyers par an. Vos charges sont alors déductibles de vos loyers imposables à 75% (100% en passant par un centre de gestion comptable), tout comme l'amortissement du bien sur 20 à 30 ans (de 3 à 5% par an) et de son mobilier sur 5 à 10 ans (de 10 à 20% l'an). La part du déficit supérieure aux loyers perçus est reportable sur le revenu global selon le même principe que la location classique (voir page précédente). Si vous achetez un bien neuf dont la gestion est déléguée à un exploitant pendant au moins neuf ans, vous serez, en plus, exonéré de la TVA à 19,6% et pourrez opter pour le régime Censi-Bouvard. Celui-ci donne droit, en 2012, à une réduction d'impôts égale à 11% du prix

d'achat (18% en 2011), plafonné à 300 000 euros.

⊕ Notre conseil pour 2012

Privilégiez le meublé dans l'ancien, à condition de choisir un bien de standing dans une ville à forte demande locative, comme Toulouse pour les étudiants ou Lyon pour les cadres en déplacement. Le rendement peut alors excéder 7% après fiscalité. Dans le neuf, préférez les Ehpad, ces résidences médicalisées pour seniors (entre 4,5 et 5,2% après avantage fiscal).

Scellier neuf classique et intermédiaire

Risque : **de moyen à élevé**

Durée : **9 ans minimum**

Rentabilité : **de 2 à 3,5%**

avant avantages fiscaux

Sacrifié sur l'autel de la rigueur, le fameux avantage Scellier n'aura donc vécu que quatre ans, avant de disparaître fin 2012. Pour sa dernière année d'existence,

il a été rendu encore plus contraignant. La réduction d'impôts, accordée contre l'engagement de louer le bien pendant neuf ans au locataire de son choix (enfant et parent compris), sera pour l'essentiel réservée aux logements labellisés BBC (bâtiment basse consommation), une norme 5 à 10% plus chère à construire. Les immeubles ne respectant pas cette norme n'auront droit à rien, sauf si leur permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2012. Autant dire qu'il s'agira surtout de queues de programmes dont personne n'aura voulu...

Fiscalité Jusqu'à fin 2012, vous obtenez une réduction d'impôts égale à 13% du prix payé (plafonné à 300 000 euros), étalée sur neuf ans, à condition que l'immeuble respecte les normes de basse consommation énergétique BBC. La réduction d'impôts maximale atteint