



ART DE VIVRE & PATRIMOINE *Patrimoine*

# 10 bonnes raisons de défiscaliser grâce à l'immobilier

Les coups de rabot récents sur les dispositifs de défiscalisation en matière immobilière mènent les investisseurs à s'interroger sur l'opportunité d'un tel placement. Peut-on encore en espérer une rentabilité ? Voici dix bonnes raisons de répondre oui.



Si seulement les Petits Cochons avaient eu vent de Girardin ou Censi-Bouvard...

## Acquérir un immeuble sans apport initial est possible dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard

### 1- SÉCURISER SON PATRIMOINE

L'investissement immobilier constitue un placement incontournable pour qui adopte une stratégie de diversification. La pierre est en effet un bon rempart contre les risques liés à l'extrême volatilité des cours des marchés financiers. Un tel placement permet de mieux absorber les « chocs » boursiers. Lorsqu'il est consenti sur une longue période, l'investissement immobilier constitue un bon compromis entre rentabilité et volatilité.

### 2- PROFITER DE LA BELLE RENTABILITÉ QUE PERMET LA LOI GIRARDIN

De réelles opportunités existent bel et bien en matière d'investissement immobilier, à condition d'opter pour le bon dispositif. La loi Girardin permet, par exemple, de bénéficier, sous conditions, d'une réduction fiscale, en l'échange de l'achat ou la réhabilitation d'un logement situé dans un département ou une collectivité d'Outre-mer. « Les promoteurs trouvent encore des permis de construire non exploités à racheter », constate Karine Malatier, gérante de K&P Finance. Grâce à cela, nous sommes en mesure de proposer de bonnes affaires à nos clients. La Guyane, par

exemple, pâtit d'un manque de logements important. C'est également le cas de la Nouvelle-Calédonie et de Tahiti. Ces destinations peuvent présenter une très belle rentabilité. » Les autres destinations telles que la Martinique, La Réunion ou la Guadeloupe ne présentent plus de réelles opportunités, selon la spécialiste, à moins de trouver des fins de programmes bradés... Pour cela, Karine Malatier et son équipe se déplacent sur le terrain afin de vérifier les emplacements.

### 3- PRÉPARER SA RETRAITE

L'achat de sa résidence principale constitue une première étape recommandée à qui veut préparer sa retraite. L'acquéreur diminue ainsi ses dépenses futures en prévision de cette période où ses revenus diminueront. L'investissement dans l'immobilier locatif permet d'atteindre ce même objectif. Si le projet inclut la possibilité de revendre le bien à terme, la question de son emplacement est cruciale. Il doit s'inscrire dans un secteur où le marché locatif fait preuve de dynamisme sur le long terme. Ce type d'investissement présente en outre l'immense avantage de pouvoir être presque entièrement financé à crédit.

### 4- DISPOSER DE REVENUS LOCATIFS

L'immobilier produit des revenus réguliers dont l'évolution est proportionnelle à l'inflation. La règle d'or en matière de placement immobilier consiste à sélectionner de manière drastique le ou les locataires qui occuperont les lieux. Disposer d'un revenu locatif constitue une perspective rassurante en prévision des périodes où d'autres revenus diminueraient. Le seul frein à un tel investissement est la capacité à lever un crédit lorsqu'on ne veut ou ne peut apporter le capital lors de l'acquisition du bien.

### 5- PARTICIPER À SA TRANSMISSION, PRÉVOIR L'AVENIR DE SES ENFANTS

L'investissement immobilier peut constituer un achat stratégique, en prévision des études futures des enfants, de leur installation en couple, etc. Le bien acquis peut ainsi être transmis aux héritiers soit en pleine propriété, soit en démembrement de propriété. En transmettant la nue-propriété, l'héritier n'en tire pas d'avantage immédiat, mais des avantages fiscaux à long terme. En transmettant temporairement l'usufruit à leurs enfants, les parents leurs permettent de percevoir les

loyers à leur place. Une solution idéale pour financer leurs études, tout en réduisant leur propre impôt sur le revenu.

### 6- SE CONSTITUER UN CAPITAL TOUT EN PROTÉGÉANT SA FAMILLE

En temps de crise, l'argument de la sécurité du placement résonne particulièrement à l'oreille de l'investisseur prudent. Acheter une maison, c'est garantir un toit pour sa famille.

### 7- BÉNÉFICIER D'UN VASTE CHOIX DE VALEURS

Le placement immobilier offre un vaste choix de valeurs de placements. La situation géographique du bien n'est pas limitée. Il peut être situé en France ou à l'étranger, consister en un logement neuf ou ancien, un immeuble d'habitation ou à usage commercial, etc. Investir dans des bureaux ou des murs de magasin peut s'avérer très rentable. L'investisseur n'acquiert pas directement le bien, mais via « la pierre papier » en achetant des parts de SCPI. Attention, pour tirer réellement profit de l'opération, il est conseillé de conserver ses parts durant au moins dix ans.

### 8- OPTER POUR UN PLACEMENT ABORDABLE

## *Pâtissant d'un manque de logements, la Guyane, la Nouvelle-Calédonie et Tahiti peuvent présenter une belle rentabilité*

Autre avantage majeur, l'immobilier constitue un placement accessible à tous, y compris à ceux qui ne disposent pas de liquidités importantes. Si l'on ne remplit pas toujours les conditions pour obtenir un prêt, il est toujours possible d'acquérir des parts de SCPI.

### **9- DES OPPORTUNITÉS DE MONTAGES FISCAUX INTÉRESSANTS**

Le financement du parc immobilier privé a progressivement été exclu du dispositif d'aide à l'investissement outre-mer, ce qui n'est pas sans poser problème au secteur du BTP ultra-marin. Néanmoins, « on trouve encore des produits sur support immobilier social en outre-mer à but fiscal », explique Jean-Michel Maraval, Directeur Général du Groupe Star Invest. Le gain consiste alors exclusivement en une réduction d'impôt.

L'investisseur n'agit pas dans une optique patrimoniale. « Aujourd'hui, cette opportunité intéresse particulièrement les investisseurs qui souhaitent économiser entre 20 000 et



Effectivement une petite réhabilitation s'impose avant de louer...

50 000 euros », poursuit le spécialiste. « La rentabilité se situe autour de 15% ».

### **10- ACQUÉRIR UN BIEN SANS APPORT INITIAL**

Acquérir un immeuble sans apport initial est possible dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard. Le crédit bancaire

est alors couplé à une assurance emprunteur. L'avantage fiscal consiste en une réduction de 11% du prix d'achat HT du logement, répartie sur neuf ans. La TVA à 20% peut en outre être récupérée. La défiscalisation permise par la loi Censi-Bouvard s'élève à 25%. Pour être éligible au dispositif, l'investisseur doit

opter pour une résidence de tourisme classée, une résidence avec services pour étudiants, une résidence d'accueil et de soins agréées ou une résidence avec services agréées pour personnes handicapées ou âgées. ●

*Marie Bernard*