



Divorce P. 50

Vous pouvez vous passer d'un juge

Le Particulier

N°1128

Janvier 2017

Toute l'information juridique et pratique pour prendre les bonnes décisions



Carte bancaire
Comment éviter le piratage
P. 38

Où placer VOTRE ARGENT en 2017 ? P. 26

Vie pro
Les clés pour vous former
P. 66



Énergie solaire
Faut-il consommer sa propre électricité ?
P. 72

DANGER SUR L'ASSURANCE VIE!
Votre épargne en otage
P. 12



Copropriété P. 44

Profitez des aides à la rénovation énergétique



M 02264 - 1128S - F. 4,90 € - RD III

DOM : 6,20 €



ARGENT OÙ PLACER VOTRE ARGENT EN 2017 ?

IMMOBILIER Investissez avant la hausse des taux... et les élections !

EN 2017

► À privilégier

Le Pinel avant d'éventuelles modifications législatives ou l'achat en nue-propriété pour se constituer un patrimoine à moindre coût.

► À tenter

Le Pinel outre-mer pour bénéficier d'un avantage fiscal majoré.

► À éviter

Les opérations Malraux situées dans de petites villes de province sans réelle demande locative.

Les soubresauts sur les taux – l'OAT 10 ans est passée de 0,13 à 0,80 % après les élections américaines – ne devraient pas avoir d'incidence sur le marché immobilier. « Les baisses des taux des crédits immobiliers semblent terminées, mais nous ne constatons pas de remontées violentes dans les barèmes des banques », remarque Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux. Jacqueline Faisant, présidente de BNP Paribas REIM France, se montre aussi rassurante : « Les économistes n'anticipent pas de remontée des taux aux États-Unis avant fin 2017, début 2018, avec un impact sur le marché européen courant 2019-2020. »

Ce n'est pas une raison pour reporter votre opération immobilière. En effet, les taux ne descendront plus et la prochaine élection présidentielle pourrait modifier la donne juridique et fiscale.

NOS CONSEILS POUR 2017

► **Réalisez une opération Pinel.** Si vous êtes tenté par un investissement locatif Pinel, autant le concrétiser rapidement. « Un cer-

tain nombre de candidats à la présidence de la République ont, d'ores et déjà, indiqué qu'ils souhaitent proroger le Pinel [il doit prendre fin le 31.12.2017, Ndlr] en y apportant quelques amendements. On peut raisonnablement supposer qu'aucun changement n'interviendra avant juin 2017. Ce qui laisse 6 mois pour prendre date en signant un contrat de réservation », souligne Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier résidentiel transaction neuf.

Pour être réussie, une opération Pinel doit respecter plusieurs critères, parmi lesquels le choix d'une commune dynamique, d'un quartier animé et bien desservi par les transports, d'une surface adaptée à la demande, avec un plan fonctionnel et, enfin, des loyers en adéquation avec le marché locatif. La plupart des métropoles régionales et leurs communes limitrophes répondent à ce cahier des charges. En Île-de-France, Paris et les banlieues situées à l'intérieur de l'A86 sont aussi des valeurs sûres. Veillez à ne pas surpayer le bien acheté. « Dans des villes comme Bordeaux ou Nantes, les prix du neuf ont fortement augmenté. À localisation et standing équivalents, l'écart entre l'ancien et le neuf ne doit pas excéder 20 à 25 % », avertit Antoine Tranchimand, gérant associé de K&P Finance. Ce n'est qu'en étant sélectif que vous obtiendrez un rendement d'au moins 3,5 % (avant fiscalité) et une plus-value potentielle à la revente.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt – elle peut atteindre 36 000 € sur 6 ans, 54 000 € sur 9 ans et 63 000 € sur 12 ans –, vous devez respecter l'ensemble des conditions imposées par la loi : commune éligible, plafonds de loyers et de ressources des locataires (voir le n° 1119 du *Particulier*, p. 40). Florent Belon, consultant chez Fidroit, met en garde contre une chaussette méconnue : « La durée minimale de l'investissement est de 6 ans, prorogable d'une ou deux périodes triennales. Attention, contrairement à ce que prévoyaient les dispositifs antérieurs, cette prorogation n'est

Osez l'investissement dans les murs de boutiques !

Un nombre croissant de particuliers s'intéresse aux murs de boutiques (voir le n° 1121 du *Particulier*, p. 45). Il est vrai que cette catégorie d'actifs présente de nombreux atouts, parmi lesquels la stabilité et la fiabilité des locataires ainsi que des rendements pouvant flirter avec les 8 à 10 % en province (3 à 6 % à Paris). Seul bémol, des budgets conséquents : à partir de 200 000 € en province et de 500 000 € dans la capitale. C'est le prix à payer pour avoir un local bien placé, bien agencé et

loué dans de bonnes conditions. Vous pouvez investir à plusieurs en vous regroupant dans une société (SCI, SARL, etc.). Lisez attentivement le contrat de bail, si besoin en vous faisant aider par un professionnel du droit (avocat, notaire...). Alternative à l'investissement en direct, l'achat de parts de SCPI investies dans des locaux commerciaux. Dès 5 000 € vous avez accès à un placement sécurisé (les risques locatifs sont mutualisés) et rentable (entre 4 et 5 % avant fiscalité).



pas tacite. Pour pérenniser l'avantage fiscal, l'investisseur doit impérativement remplir une déclaration 2044 EB, l'année précédant la prorogation. Il ne peut le faire ni plus tôt, ni rétroactivement. »

Pour bénéficier d'un avantage fiscal majoré (jusqu'à 96 000 € sur 12 ans), vous pouvez réaliser un investissement Pinel en outre-mer. Une opération plus compliquée à mettre en place qu'en métropole et qui nécessite, bien sûr, de se rendre sur place et de vérifier attentivement le dynamisme du marché locatif local.

► **Achetez en nue-propiété.** Vous souhaitez investir mais vous n'avez pas besoin, dans l'immédiat, de revenus complémentaires ? Achetez la nue-propiété d'un bien immobilier ! Vous en devenez propriétaire mais vous ne pouvez pas en disposer. En effet, la faculté de l'utiliser ou d'en tirer des revenus revient à l'usufruitier pendant 12 à 15 ans. Ce « démembrement de propriété » présente plusieurs avantages. À l'achat, vous bénéficiez d'une décote d'environ 40 % par rapport à la valeur en pleine pro-



Votre ÉPARGNE PLACÉE EN IMMOBILIER est immobilisée à long terme mais sécurisée

Disponibilité : un investissement immobilier suppose un engagement à long terme... ne serait-ce que pour amortir les « frais de notaire » (immobilier en direct) ou les frais de souscription (SCPI). Lorsque vous bénéficiez d'une réduction d'impôt (Pinel, Malraux, etc.), une durée minimale de détention est imposée par le législateur. Toute revente avant ce délai est difficile (surtout pour les parts de SCPI), car le nouvel acquéreur n'a pas accès à la « carotte fiscale ». De votre côté, vous perdez l'avantage obtenu.

Sécurité : dès lors que le logement n'a pas été surpayé, qu'il est de bonne qualité et bien situé, les risques de moins-value sont minimes.

priété. « Cet investissement est accessible dès 100 000 € », souligne Christine Chiozza-Vautrin, responsable de l'offre immobilière à la Banque privée 1818. Autre atout : vous n'alourdissez pas votre fiscalité. En effet, la nue-propiété n'entre pas dans l'assiette de calcul de l'impôt de solidarité sur la for-



L'ancien à rénover, des opérations à manier avec précaution

L'acquisition d'un logement ancien peut se révéler fiscalement et financièrement intéressante. Les dépenses de travaux sont, en effet, déductibles des loyers. Si un déficit est constaté, vous pouvez le déduire de votre revenu global dans la limite de 10 700 €. Le solde éventuel est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Attention, vous devez continuer à louer pendant au moins 3 ans après l'imputation du défi-

cit sur le revenu global. Le plus simple est d'acheter, en direct, un bien à rénover. L'offre est abondante, y compris en centre-ville. Si vous êtes fortement imposé, vous pouvez investir dans un immeuble à rénover classé « monument historique » (MH) ou situé dans un secteur éligible au dispositif Malraux. Dans le premier cas, vous pouvez déduire de votre revenu global l'intégralité du déficit foncier généré, notamment, par les travaux de restaura-

tion. Dans le second, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 22 ou 30 % des dépenses de rénovation engagées, dans la limite de 100 000 € par an pendant 4 ans. Ces deux dispositifs s'assortissent d'un engagement locatif de 6 ans (MH) ou 9 ans (Malraux). « En Malraux, vérifiez la demande locative car on trouve des opérations dans de très petites villes. Regardez aussi le prix de revient : il ne doit pas excéder le prix du neuf. C'est moins vrai en

MH car les architectes des bâtiments de France ont parfois des exigences qui peuvent faire s'envoler les coûts de rénovation», note Antoine Tranchimand, gérant associé chez K&P Finance. Vous pouvez aussi investir dans l'un de ces dispositifs via une société civile de placement immobilier (SCPI). La modicité du ticket d'entrée (quelques milliers d'euros) vous permet d'ajuster la somme investie à votre besoin de défiscalisation.

tune (ISF, celui-ci pourrait toutefois être supprimé après la prochaine élection présidentielle) et vous ne percevez pas de loyers imposables. De plus, si l'usufruitier est un bailleur social et si vous avez financé votre investissement à l'aide d'un emprunt vous pouvez déduire les intérêts des revenus fonciers que vous aurez perçus par ailleurs. Enfin, à l'issue du démembrement (15 ans, en moyenne), vous récupérez, sans frais ni fiscalité, la pleine propriété du bien. Les logements en nue-propriété sont, en général, commercialisés par les conseils en ges-

tion de patrimoine. Avant de vous lancer, vérifiez si la valeur de la pleine propriété n'a pas été surévaluée et lisez attentivement la convention de démembrement (voir le n° 1065 du *Particulier*, p. 48).

► **Optez pour le meublé.** Troisième piste à explorer : la location meublée. Lorsque vous mettez en location un logement meublé (la liste exhaustive des équipements et meubles à fournir a été fixée par le décret n° 2015-981 du 31.7.15), vous avez accès à la fiscalité des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Elle est plus favorable que celle des revenus fonciers applicable aux loyers issus d'une location vide. Si vos recettes excèdent 32 900 € (ou, sur option, si elles sont inférieures), vous accédez au régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Vous pouvez alors déduire de vos loyers la majeure partie de vos dépenses et charges. Vous pouvez, par ailleurs, amortir linéairement la valeur du bien sur 30 ou 40 ans (la durée dépend des caractéristiques du bien, s'il est neuf, ancien...) et celle du mobilier sur 7 à 10 ans. Prudence si vous envisagez de louer pour de courtes durées à des touristes. Les grandes villes (Paris, notamment) soumettent cette activité à autorisation

