

IMMOBILIER



Nouvelles réformes fiscales en 2018 Comment repenser l'investissement immobilier ?

De gros changements interviennent cette année au plan fiscal. « Année blanche » avant l'entrée du prélèvement à la source, 2018 est aussi celle des nouvelles règles du jeu avec un impôt sur la fortune désormais centré sur l'immobilier. Des nouveautés qui doivent évidemment être intégrées pour gérer au mieux vos investissements dans la pierre.

● 2018 sera une année très riche en matière de réforme fiscale : la mise en place du prélèvement à la source dès 2019 engendre une année 2018 « blanche » fiscalement. Couplée à la réforme de l'impôt de solidarité sur la fortune qui se transforme en impôt sur la fortune immobilière, l'actualité est plus que jamais riche pour l'immobilier !

Des transitions qu'il convient d'anticiper et d'appréhender si vous disposez de revenus fonciers ou que vous souhaitez investir dans l'immobilier.

L'instauration du prélèvement à la source : comment seront imposés vos revenus fonciers ?

L'objectif de la mise en place du prélèvement à la source consiste à supprimer l'année de décalage entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt portant sur ces revenus.

Ainsi, dès le mois de janvier 2019, la majorité des revenus (salaires, pensions de retraite...) feront l'objet d'un prélèvement à la source, selon un taux communiqué par l'administration fiscale, collecté par un tiers (employeur, caisse de retraite...).

Pour les revenus fonciers, le prélèvement à la source prendra la forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels, directement prélevés par l'administration fiscale. Pour l'année 2019, cet acompte sera calculé sur la base : des revenus fonciers perçus en 2017 (pour les acomptes allant de janvier à septembre 2019) ; des revenus fonciers perçus en 2018 (pour ceux versés à partir de septembre 2019).



Quelles stratégies pour vos investissements dans la pierre avec la nouvelle donne fiscale ?

En cas de fortes variations de revenus (si vous avez acquis un nouveau bien immobilier en 2018 par exemple ou si, inversement, vous vendez un tel bien), vous aurez la faculté d'actualiser le montant des acomptes.

Bien entendu, les acomptes versés constitueront un prélèvement non libératoire de l'impôt sur le revenu. Chaque année en effet, vous déclarerez vos revenus perçus l'année précédente et une régularisation s'opérera (choc de simplification paraît-il !). En 2020, vous déclarerez vos revenus de 2019 (revenus fonciers compris) puis, de votre impôt sur le revenu seront « déduits » les prélèvements à la source ainsi que les acomptes versés en 2019...

« L'année blanche », quel impact sur les travaux immobiliers ?

Pour que vous ne soyez pas imposé deux fois sur vos revenus de 2018, l'administration fiscale va mettre en place un « crédit d'impôt » afin d'annuler l'imposition dont vous étiez censé être redevable sur cette année. Est-il alors pertinent de réaliser des travaux sur vos biens

immobiliers locatifs en 2018 ou en 2019 ?

En effet, afin d'éviter un arrêt brutal des travaux de rénovation et de restauration portant sur le bâti en 2018, le législateur a instauré la possibilité de déduire, au titre des revenus de 2019, la moyenne des travaux réalisés en 2018 et en 2019.

Dans la plupart des cas, cette règle va vous pénaliser. Si vous faites 2 000 € de travaux en 2018 et 6 000 € en 2019, vous ne déduirez que : $(2\,000 + 6\,000) / 2 = 4\,000$ €. Et si vous repoussez vos travaux sur 2019, vous ne déduirez toujours que : $8\,000 / 2 = 4\,000$ €.

Toutefois, cette faculté transitoire peut s'avérer avantageuse si vous faites l'achat d'un bien immobilier en « déficit foncier ». Pour en préjuger, et sans entrer dans les détails, il conviendra de déterminer si le montant de travaux à réaliser est supérieur, égal ou inférieur à : $2 \times$ (revenus fonciers nets + 10 700 €). Si les travaux que vous souhaitez réaliser sont supérieurs, le gain fiscal sera plus important que celui que vous auriez pu escompter dans une année fiscale « classique » et ce, grâce au jeu des déficits fonciers reportables !

L'ISF est mort, place à l'IFI !

L'immobilier est aussi un sujet de fond sur cette nouvelle année concernant votre patrimoine. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune (ISF) a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Si le seuil d'imposition (1 300 000 €), le barème d'imposition et la décote sur la résidence principale (30 %) n'ont pas changé, l'impôt se recentre désormais uniquement sur les actifs immobiliers.

Seuls sont désormais taxés les biens immobiliers détenus en direct ou par le biais de sociétés immobilières, de type SCI (société civile immobilière), SCPI (société civile de placement immobilier) ou OPCI (organisme de placement collectif immobilier).

Pour cette dernière catégorie d'actifs, bonne nouvelle, seule la

quote-part relative à des actifs immobiliers est taxable ! Par exemple, un titre d'OPCI investi à 80 % sur des fonds immobiliers et à 20 % en liquidités n'entrera dans l'assiette de taxation que pour 80 s'il a une valorisation de 100.

Reste exclu l'immobilier dit « professionnel », c'est-à-dire relié à une activité opérationnelle (commerciale, industrielle, etc.), comme le cabinet médical.

Avec cette nouvelle formule, l'ensemble des redevables de l'ancien ISF sortiront forcément gagnants puisque, dans tous les cas de figure, la base de taxation sera moindre, les actifs financiers étant désormais exclus de l'assiette de taxation.

Dès lors, de nouvelles stratégies doivent être envisagées pour les « amoureux de la pierre » : comment continuer à développer ce type d'actif, sans pour autant alourdir le montant de l'IFI ?

Dans un premier temps, il convient de noter que les emprunts contractés pour l'achat d'un bien immobilier restent toujours déductibles. Ainsi, pendant toute la période d'emprunt, l'assiette taxable sera moindre.

Attention toutefois, si vous comptez investir par le biais d'un emprunt *in fine*. Celui-ci est désormais considéré comme étant « amortissables » au titre de l'IFI !

Par exemple, si vous faites l'acquisition d'un bien immobilier d'une valeur de 300 000 € par le biais d'un emprunt *in fine* de 300 000 € sur une durée de 15 ans, votre actif imposable sera écarté de 20 000 € par an (300 000 € / 15 = 20 000 €).

Rappelons que, dans un emprunt *in fine*, on ne verse que les intérêts pendant la durée de l'emprunt et que l'on rembourse la totalité de l'emprunt au terme choisi.

Vous pouvez également continuer à investir dans l'immobilier sans que cela n'ait d'impact sur votre facture IFI.

C'est le cas, par exemple, si vous faites un investissement en nue-propriété. Le principe est simple : vous faites l'acquisition d'un bien

à un prix décoté, en contrepartie d'une absence de loyers sur une durée de 15 à 20 ans.

Le nu-propriétaire étant par principe non redevable de l'IFI, vous pouvez acquérir un bien sans que cela ne vienne augmenter votre IFI et ce, pendant une très longue période.

À la fin de la période de démembrement, vous recouvrez la pleine propriété du bien qui intégrera ce moment l'assiette de taxation à l'IFI.

Autre solution : les fonds euros axés sur ce type d'actifs. En effet, le législateur n'a visé, dans le texte de loi, que les fonds en unités de comptes. Les fonds euros investis principalement en immobilier n'entreront donc pas dans l'assiette de l'IFI.

Certains fonds d'investissements immobiliers se développant sur des actifs immobiliers professionnels font aussi leur apparition. En effet, le texte de loi indique que les participations minoritaires directes ou indirectes dans des sociétés opérationnelles (moins de 10 % du capital et des droits de vote) font l'objet d'une exclusion spécifique de la base de l'IFI en ce qui concerne l'immobilier. Des solutions packagées existent sur le marché et permettront donc d'investir dans de l'immobilier à fort potentiel de rendement, sans impact sur votre facture IFI.

Enfin, les contrats financiers non rachetables investis dans des fonds immobiliers, ne se verront pas taxés pour leur quote part investie en immobilier, le texte de loi les excluant également d'office de l'assiette de taxation.

Ce panel de solutions démontre que, malgré un recentrage de la taxation sur l'immobilier, cette catégorie d'actif a encore de beaux jours devant elle !

En conclusion, que ce soit pour investir dans l'immobilier, pour gérer son patrimoine ou pour déclarer vos revenus fonciers, mieux vaut vous faire conseiller par des professionnels !

Sébastien Sissa
s.sissa@magnacarta.fr