



IMMOBILIER



Que faire de son bien acheté dans le neuf après avoir bénéficié d'un avantage fiscal ?

Nous arrivons sur une période avec un double questionnement : Que faire de mes anciens investissements immobiliers locatifs dont j'ai bénéficié d'un avantage fiscal ? Et est-ce que cette période de la Covid 19 reste avantageuse pour des investissements immobiliers locatifs avec ou sans avantages fiscaux ?

A ces deux questions la réponse est double: soit je garde, soit je vends et je réinvestis dans de l'immobilier locatif.

I/ je le garde

La plupart du temps, nous conseillons à nos clients d'investir pour une durée minimale de 9 ans voire jusqu'à 15 ans.... mais la question de revendre se pose souvent 6 mois avant le terme des 9 ans.

Au préalable, pour toute intervention sur un bien immobilier, vente, augmentation des loyers, transformation en meublé ..., le locataire doit être averti 6 mois avant la fin du bail.

La question de garder le bien immobilier locatif se pose sur la fiscalité de ces revenus, au-delà de répondre à une problématique de baisse de revenus ou d'anticipation pour la retraite.

En effet, les loyers Scellier, Pinel ou autres dispositifs plus anciens sont plafonnés, par conséquent, en sortant du dispositif fiscal initial, vous pouvez appliquer les loyers communément constatés dans la zone géographique et très souvent supérieurs aux plafonds.

Pour un investisseur ayant une TMI à 30 %, 41 % ou 45 % + 17,2 % (contributions sociales), la fiscalité sur les loyers serait de 47,2 %, 58,2 %, 62,2 %, soit, largement confiscatoire. Mais à cela, il ne faut pas oublier de soustraire certaines charges comme les intérêts d'emprunt, les assurances ou autres dépenses liées à l'amélioration du bien immobilier.

C'est la raison pour laquelle la conservation du bien immobilier peut être une solution adéquate pour générer des revenus complémentaires pour la retraite ou améliorer son quotidien.

Ensuite, nous pouvons également le garder mais en profitant d'un autre avantage fiscal, après celui de la réduction d'impôts, en profitant du statut du Loueurs en Meublés Non Professionnel.

L'avantage est de bénéficier en cas d'imposition au régime réel, de



L'amortissement de la valeur de votre bien immobilier et mobilier, pour une période allant jusqu'à 30 ans.

Mais attention, plusieurs critères sont obligatoires pour obtenir ce statut. Des mesures légales sont de rigueur : s'inscrire au Registre du Commerce, tenir une comptabilité et meubler votre bien selon le décret du 31/07/2019 avec 11 meubles au minimum...

Et des précautions sont à prévoir : ne plus être en déficit foncier avant le passage en meublé et attendre la fin du bail du locataire installé.

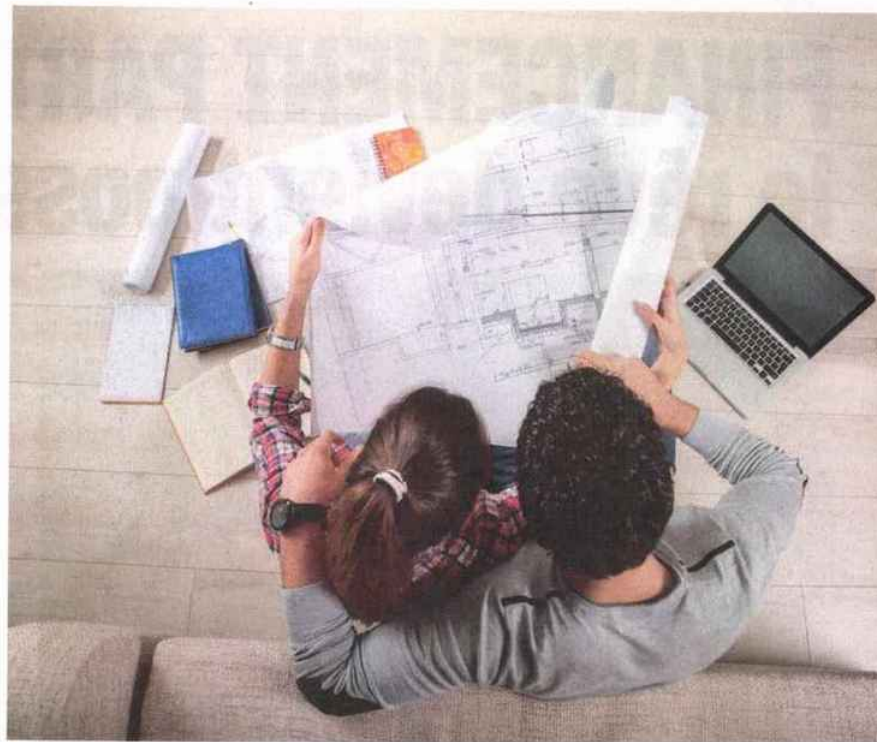
II/ Je le vends

Souvent, lors de son investissement, on se dit que l'on revendra au bout des 9 ans d'économie d'impôts. Cependant entre le jour de son investissement et les 9 ans, la situation patrimoniale a pu évoluer et il conviendra d'analyser la situation de chaque investisseur à l'instant T.

Les choix de revente peuvent s'effectuer pour plusieurs raisons :

- avoir besoin du capital pour rembourser d'autres crédits comme celui de la résidence principale, (régler une succession, l'achat d'une résidence secondaire ou encore diminuer son imposition à l'IFI, bien que des dispositifs permettraient de le faire).
- récupérer le prix de la vente, diminué du capital restant dû à la banque et le paiement de l'impôt sur la plus-value, afin d'investir, à nouveau, sur de nouvelles lois de réduction ou de déductions d'impôts. Ces nouveaux dispositifs permettront comme auparavant de percevoir des loyers qui contribueront au remboursement d'une partie du crédit tout en diminuant sa fiscalité.

Attention toutefois de revendre à la fin du bail (même si la vente d'un bien immobilier occupée est possible) avec les 6 mois de préavis obligatoire envoyés au locataire et ne pas oublier



son droit de préemption.

- récupérer cette même somme pour investir sur d'autres supports comme des SCPI qui permettront d'investir sur de l'immobilier thématique (résidentiel, bureaux, commerces, infrastructures, santé ...) et de manière mutualisée (différents biens immobiliers, différentes régions géographiques dans les SCPI).

Et là encore, il peut y avoir un intérêt à souscrire à ces SCPI en pleine propriété ou en nue-propriété

- enfin, en fonction de l'âge des investisseurs, il peut être préférable de revendre un patrimoine immobilier pour investir différemment, avec une liquidité de capitaux permettant de combler la baisse de revenus pour la retraite.

Il appartiendra d'être toujours bien conseillé afin de profiter de la compétence, de la connaissance et

de l'expérience de votre Conseiller en Gestion de Patrimoine pour vous accompagner au mieux sur les solutions d'investissement afin de répondre à vos objectifs.



Fabrice Artinian Après quelques années au sein d'une banque européenne en tant que CGP, Fabrice a décidé de créer son cabinet et a choisi de travailler avec un partenaire connu et reconnu sur le marché de la gestion de patrimoine : l'Institut du patrimoine. Depuis plus de 12 ans, il accompagne ses clients dans la réalisation de leurs objectifs patrimoniaux et dans l'optimisation de leur fiscalité personnelle et professionnelle.