

IMMOBILIER ET SCPI

Profitez du ou en meublé professionnel si vous êtes très

Acheter un logement pour le louer ne sera sans doute pas le meilleur plan de l'année: le mètre carré s'est tellement valorisé depuis six ans (+ 83% en moyenne) qu'une baisse n'est pas à exclure dans les prochains mois, notamment dans les grandes villes. Quant aux loyers, ils ont augmenté trois fois moins vite que les prix sur la période et commencent même à s'effriter dans les immeubles de standing moyen. Résultat: bien souvent, une rentabilité brute (avant charges et impôts) de seulement 3 à 5% par an.

Il y a évidemment des exceptions. C'est ainsi que les gros contribuables feront encore d'excellentes affaires en investissant dans un monument historique, en misant sur un programme de réhabilitation en loi Malraux ou en réalisant un montage en meublé professionnel, trois formules très efficaces pour réduire ses impôts. Autre placement intéressant, si votre

taux marginal d'imposition dépasse 30%: investir dans le neuf à travers l'un des deux nouveaux dispositifs défiscalisés (Robien «recentré» et Borloo populaire). Enfin, en attendant de voir ce que donneront d'ici quelques mois les OPCI, nouveaux organismes de placement en immobilier d'entreprise, vous pouvez acheter des parts de SCPI. Les rendements de ces sociétés spécialisées dans la location de bureaux ou de murs de boutiques tournent autour de 6% en 2007. *Aurélien Ferron*

Immobilier locatif classique ancien

- Risque: **moyen**
- Durée: **10 ans minimum**
- Rentabilité: **de + 3 à + 6,5% avant charges et impôts**

Avec des prix en hausse de 5% depuis le début de l'année et des loyers qui n'ont augmenté que de 3%, la rentabilité brute, guère attractive depuis trois ans, s'est encore dégradée en 2006. Elle varie entre 3 et 5%

TROIS PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT

Type d'acquisition	Trois-pièces de 60 m ² à Saint-Denis, proposé à 205 000 €	
Dispositif	Robien recentré	Borloo populaire
Loyer mensuel	830 € (prix du marché)	830 € (prix du marché)
Rendement/an (avant impôts)	4,90%	4,90%
Economie d'impôt sur 12 ans	26 664 €	32 357 €
Rendement/an* (après impôts)	6,80%	7,70%

* Sur douze ans, pour un couple marié imposé à la tranche marginale de 30%, ayant emprunté

pour un trois ou quatre-pièces central, et entre 4 et 6,5% dans les quartiers populaires ou en petites surfaces. Et une fois déduites les charges de copropriété, la taxe foncière et les assurances, on perd souvent un point de rentabilité. Sans compter l'impôt sur le revenu...

➔ **Fiscalité** Si vos revenus fonciers n'excèdent pas 15 000

euros par an (y compris ceux tirés des SCPI, lire page 131), le régime du microfoncier s'applique d'office. Il donne droit à un abattement de 30% sur le montant des loyers perçus, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 11%. Si vous en faites la demande sur votre déclaration de revenus, vous pouvez opter pour le régime réel, celui dont relève obligatoirement les propriétaires percevant plus de 15 000 euros de recettes locatives par an. Vous pourrez alors déduire la totalité des charges supportées dans l'année, c'est-à-dire les frais d'agence immobilière, les primes d'assurance habitation et de loyers impayés, la rémunération du syndic et les travaux d'entretien. S'y ajoutent les intérêts d'emprunt, dans la limite du montant des loyers perçus. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux 11% de prélèvements sociaux. S'il est négatif, il est imputable sur le revenu imposable, à hauteur de 10 700 euros. La part du déficit supérieur à ce plafond et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant des loyers sont alors reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

PHOTOS: D. RUMACHER, ERIC ROBERT POUR CAPITAL - INFOGRAPHIE CAPITAL



dispositif Borloo Investissez en loi Malraux taxé Visez les SCPI bureaux et boutiques

LOCATIF ET LEUR RENDEMENT SELON LE RÉGIME FISCAL CHOISI

Deux-pièces de 42 m ² à Châtillon, proposé à 200 000 €		Deux-pièces de 47 m ² à Dax, proposé à 151 000 €	
Robien recentré	Borloo populaire	Robien recentré	Borloo populaire
720 € (prix du marché)	668 € (plafond)	385 € (plafond)	309 € (plafond)
4,30%	4%	3,10%	2,50%
27 120 €	33 112 €	27 231 €	32 159 €
4,60%	4,30%	1,40%	0,40%

Ce tableau compare la rentabilité locative de trois appartements neufs, selon le dispositif fiscal choisi. Le Borloo s'avère plus intéressant que le Robien à Saint-Denis (7,70% net), une ville populaire où les loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds à respecter. Ce n'est pas le cas à Châtillon (banlieue de bon standing), où le Borloo est pénalisé par un plafond trop bas. Mais à cause des prix élevés, le Robien n'y est guère plus attractif. Dans tous les cas, il faut éviter d'investir dans les petites villes à loyers très modérés, comme Dax.

à 4,4% sur vingt ans (loyers et charges revalorisés de 1% par an et bien revendu au prix d'achat).

Notre conseil pour 2007

A éviter actuellement, vu les modestes rendements nets et les faibles espoirs de plus-values à la revente. A moins d'acheter un bien exigeant de lourds travaux (20% du prix au minimum), de le financer à crédit sur vingt ans et d'opter pour le régime fiscal «au réel»: grâce à la déduction des intérêts d'emprunt et des travaux, vous échapperez alors à toute taxation pendant quatre ou cinq ans, ce qui peut tirer la rentabilité nette à plus de 7%.

Immobilier locatif meublé ancien

- Risque: **moyen**
- Durée: **10 ans minimum**
- Rentabilité: **de + 3 à + 7% avant charges et impôts**

Près de 10% des annonces de biens à louer diffusées sur le site Internet Capital.fr concernent des meublés (15% à Paris). Pas étonnant, vu les avantages fiscaux de ce type de location. Pour que vous en bénéficiiez, le locataire doit disposer d'un logement prêt à habiter, avec, au minimum, un canapé-lit, une armoire, une table et deux chaises, un réfrigérateur et des plaques de cuisson. Cela entraîne un surcoût de 3 à 4% du prix

d'achat, compensé par des loyers plus élevés qu'à l'accoutumée, d'au moins 5%. A noter: la loi du 20 janvier 2005 a renforcé la protection des locataires de meublés. Les baux doivent être conclus pour une durée minimale de neuf mois pour les étudiants et d'un an pour les autres, l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder l'indice Insee (2,78% fin 2006) et la résiliation du contrat de location n'est possible qu'en cas de vente ou de reprise du logement pour l'habiter soi-même.

➔ **Fiscalité** Deux options possibles. La première consiste à choisir le statut de «locateur en meublé non professionnel» (LMNP). Si vos locations rapportent moins de 76 300 euros par an, le régime dit du «micro-BIC» s'applique alors d'office: il donne droit à un abattement forfaitaire de 68%, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 11%. Si vous en faites la demande, vous pouvez aussi bénéficier du «régime réel», celui dont relèvent les propriétaires percevant plus de 76 300 euros de recettes locatives par an. En plus des charges et des intérêts d'emprunt, vous pouvez alors déduire des loyers un amortissement égal à 4% du

prix du bien, mobilier compris. La part du déficit supérieur aux revenus perçus est reportable sur les bénéfices tirés de ce même type d'activité pendant les six années suivantes. La seconde possibilité est d'adopter le statut de «locateur en meublé professionnel» (LMP). Mais il faut pour cela que vous perceviez plus de 23 000 euros de loyers par an (ou qu'ils représentent plus de 50% de vos revenus) et vous devrez vous immatriculer au registre du commerce. Comme dans le régime réel, l'amortissement du bien (4%) et les charges sont déduits des loyers. Si le solde est négatif, il est en revanche intégralement imputable sur le revenu imposable de l'année et reportable, en cas de dépassement, sur les cinq années suivantes. En prime, ces logements échappent à l'ISF, et vous serez exonéré de l'impôt sur les plus-values au bout de cinq ans de détention si vos recettes locatives annuelles sont restées inférieures à 152 600 euros.

Notre conseil pour 2007

Même si cette formule est souvent plus rentable que l'ancien classique, mieux vaut, là aussi, s'en méfier vu les conditions de marché. Sauf si vous investissez plus de 420 000 euros:

c'est la mise minimale permettant d'obtenir 23 000 euros de loyers annuels et ainsi d'accéder au régime avantageux du loueur en meublé professionnel. Après fiscalité, la rentabilité peut excéder 8,5% l'an.

Immobilier locatif Robien "recentré"

- Risque: **moyen**
- Durée: **9 ans minimum**
- Rentabilité: **de + 3 à + 5% hors avantages fiscaux**

La loi Robien a été modifiée par le gouvernement à la fin 2005 pour donner naissance à un nouveau régime, le Robien «recentré». Entré en vigueur en septembre dernier, il octroie toujours des avantages fiscaux à l'acheteur d'un bien neuf qui le loue au moins neuf ans à titre de résidence principale à n'importe quel locataire (y compris ses enfants ou parents s'ils ne font pas partie de son foyer fiscal). Mais ces avantages ont été un peu réduits (lire plus bas), et les plafonds de loyers revus à la baisse dans les villes de moins de 250 000 habitants: au total, ils varient de 8,28 à 19,89 euros par mètre carré et par mois, selon les régions. A noter: comme avant, les logements anciens à rénover sont parfois éligibles au dispositif et donnent donc droit aux mêmes avantages fiscaux. Pour cela, ils doivent répondre à des critères d'insalubrité ou d'insécurité (système électrique vétuste, absence de sanitaires...), puis être réhabilités de sorte que le confort soit équivalent à celui du neuf.

➔ **Fiscalité** Vous pouvez déduire des loyers 6% du prix du bien (travaux y compris dans l'ancien) pendant les sept premières années, et 4% les deux années suivantes (50% du coût d'acquisition sont ainsi amortis au bout de neuf ans), les intérêts du prêt dans la limite du montant des loyers, et les charges. Le

Suite page 130 ▶