



# La pierre, un solide investissement

*Exclu des mesures d'allégement fiscal, l'immobilier reste malgré tout le placement préféré des Français, notamment grâce aux crédits attractifs.*

**V**isiblement, la pierre n'a pas la cote auprès du gouvernement. Les sorties sur la « rente immobilière » qui ne contribuerait pas à « l'économie productive » – répétées à l'envi par Emmanuel Macron durant sa campagne présidentielle, et même après – ont fait tiquer plus d'un propriétaire. En pratique, la loi de finances pour 2018 a profondément modifié la fiscalité immobilière. Le geste le plus symbolique du gouvernement aura d'ailleurs été de remplacer l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui, comme son nom l'indique, ne s'applique plus qu'aux seuls éléments immobiliers du patrimoine. Toutefois, le nombre de contribuables qui seront assujettis à l'IFI diminuera significativement par rapport à l'ISF, passant de 350 000 à environ 150 000. « Et une partie d'entre eux devrait voir leur impôt baisser, puisque le patrimoine taxable ne prend plus en compte les valeurs mobilières », indique Marion Capèle, directrice adjointe à l'ingénierie patrimoniale à Natixis Wealth Management.



Sur près de 130 000 logements neufs réservés en 2017, près de 70 000 l'ont été par des investisseurs. Une tendance qui devrait se poursuivre, la loi de Finances pour 2018 ayant pérennisé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Cela introduit donc une véritable distorsion entre propriétaires mobiliers (actions, obligations, livrets...) et propriétaires immobiliers. Distorsion accentuée par la création du prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30% sur les intérêts, dividendes ou plus-values réalisés sur des valeurs mobilières. Les revenus fonciers, eux, restent soumis aux prélèvements sociaux et à la tranche marginale d'imposition (de 0% à 45%, plus une surtaxe de 4% pour les très hauts revenus) de celui qui perçoit les loyers. La différence de traitement est d'autant plus sensible que la hausse de la CSG (contribution sociale généralisée) a alourdi d'1,7 point le montant des

prélèvements sociaux, passés de 15,5 à 17,2%. « Résultat, pour un propriétaire soumis à la plus haute tranche marginale d'imposition, la taxation de ses revenus fonciers s'élève à 66,2%, sans compter l'IFI et la taxe foncière. C'est confiscatoire! » déplore Charles-Marie Jottras, président du groupe Féau Belles Demeures. « Il suffirait que le gouvernement étende la flat tax aux revenus fonciers pour donner un coup d'accélérateur à l'offre locative », conseille, de son côté, Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet l'Immobilier. Mais en a-t-elle vraiment besoin ?

## Classe d'actifs résiliente

Les Français, malgré ces dispositions fiscales défavorables, continuent d'adorer l'immobilier. Selon le récent sondage d'OpinionWay pour Foncière Atland, 60% des épargnants plébiscitent la pierre (en direct, via un PEL ou une SCPI), devant l'assurance-vie (34%), le livret A (17%) et les actions (13%). Et, selon un autre sondage, réalisé par le Crédit foncier, 70% des épargnants ayant une somme d'argent à investir privilégieraient l'immobilier, loin devant l'assurance-vie (15%), l'épargne sécurisée (8%) et les marchés financiers (7%). « L'immobilier est une classe d'actifs résiliente, qui n'a pas connu de vraie crise depuis 1993, explique Fabrice Imbault, directeur général d'A Plus Finances. C'est une épargne classique de long terme, que sa détention soit directe ou indirecte via des SCPI ou des OPCL. »

L'investissement locatif, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, peut rapporter bien plus que de



laisser dormir son argent sur des livrets ou des assurances-vie en euros, placements traditionnellement prisés des Français. « Certes, la fiscalité n'est pas attractive pour la location nue classique, mais en fait, dans l'ancien, il est possible de l'optimiser via le mécanisme de déficit foncier qui permet de déduire du revenu global des travaux jusqu'à 10 700 euros, souligne Bas-sel Abedi, fondateur de Rendement-locatif.com. Les bailleurs peuvent également améliorer leur rendement en optant pour la location ou la colocation meublée et pour le régime du loueur en meublé non professionnel au régime réel, qui permet d'amortir le prix du bien. »

#### **Bénéfice du crédit plancher**

Dans l'immobilier neuf, les investisseurs peuvent regarder du côté du dispositif de défiscalisation Pinel (lire page 74), ou miser sur l'immobilier géré, dans les résidences services (page 78). Attention cependant, « la fiscalité ne doit pas être le seul moteur de l'investissement, rappelle Alexandre Claudet, directeur général adjoint de la société de gestion Voisin, filiale de Foncière Atland. Il faut diversifier son patrimoine entre les produits de taux, les actions et l'immobilier ». Les épargnants inquiets des risques d'impayés de loyers et autres dégradations du bien, ou qui ne peuvent ou ne veulent se confronter à la gestion locative, peuvent également investir dans les bureaux, commerces ou entrepôts via les SCPL. « C'est une bonne option de diversification, car les cycles de ces marchés ne sont pas les mêmes que dans le résidentiel », rappelle Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI. Autre avantage de la pierre-papier, il est possible d'investir à crédit, comme pour l'immobilier classique : « Il faut savoir profiter de l'effet de levier du crédit et emprunter au maximum sur les durées les plus longues possibles », affirme Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement. La demande est d'ailleurs en hausse : « Actuellement, 15% des dossiers de crédit sont ouverts par des investisseurs, contre 13% en 2017 », témoigne Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com. **Virginie Grolleau**