

Défiscalisation immobilière - Loi de finance 2012

Le réflexe fiscal n'est plus de mise



Taxation renforcée des plus-values immobilières, suppression du dispositif Scellier, disparition du prêt à taux zéro dans l'ancien... Les mesures de rigueur mises en place par le gouvernement font craindre aux professionnels de l'immobilier un blocage du marché. Les conseillers en gestion de patrimoine sont plus nuancés. Certes, le tour de vis fiscal pénalisera le secteur de l'immobilier. Pour autant, il fera disparaître du marché l'essentiel des boutiques de défiscalisation aux conseils parfois contestables. Au-delà, le plan de rigueur a le mérite de rappeler une évidence : à l'heure où les marchés financiers vivent des moments difficiles, la pierre reste une valeur sûre.

Les professionnels de l'immobilier ne cessent de le répéter depuis l'été. Entre le renforcement de la taxation sur les plus-values pour les résidences principales, la fin programmée en 2013 du dispositif Scellier et le recentrage du PTZ + (prêt à taux zéro) sur les logements neufs, leur secteur va payer un lourd tribut aux plans de rigueur annoncés depuis fin août. Les promoteurs et agents immobiliers, dont l'activité est dopée depuis des dizaines d'années par des stimuli fiscaux, montent logiquement en première ligne pour dénoncer des mesures qu'ils jugent contre-productives.

A les entendre, les griefs ne manquent pas. Le nouveau tour de vis fiscal est accusé pêle-mêle de détruire des emplois, de geler le marché du neuf, et de soutenir la hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans un marché à l'offre structurellement déficitaire. Du côté des investisseurs également, la donne change. L'an prochain, finis les charmes du Scellier, du Censi-Bouvard et autres Malraux. Les épargnants désireux de se constituer un patrimoine doivent se résoudre à abandonner le réflexe fiscal pour se concentrer sur l'essentiel : la qualité du bien.

Les professionnels sont unanimes pour rappeler que le rendement d'un bien, et plus encore son potentiel de plus-value à la revente, se déterminent tous deux au moment de l'achat. Avantage fiscal ou pas, un appartement dans l'ancien au cœur d'une grande ville, ou un bien neuf au cœur d'une agglomération en plein boom, restent aujourd'hui la valeur refuge par excellence. Pour autant, que les aficionados des niches fiscales se rassurent, il y a fort à parier que le prochain gouvernement, quelle que soit sa couleur, lance un nouveau dispositif d'incitation fiscale à la construction de logement neuf. Dans un environnement économique déprimé et face à un marché locatif structurellement déficitaire, le choix ne se pose pas.

La fin programmée du Scellier

Adopté par l'Assemblée nationale le 16 novembre dernier, amendé par le Sénat et examiné par la commission mixte paritaire à l'heure où ces lignes sont écrites, le projet de loi de finance 2012, censé permettre d'économiser 2,6 milliards d'euros en quatre ans, pénalise fortement l'immobilier. Le gouvernement a en effet décidé un coup de rabot supplémentaire, qui passe de 10 % à 15 % sur l'ensemble des niches fiscales (Scellier, Malraux, Girardin et Scellier Outre-mer, LMNP-Bouvard).

Autre coup dur, en 2012, les particuliers pourront cumuler les réductions d'impôt sans dépasser le plafond des niches fiscales de 18 000 euros plus 4 % de leur revenu imposable, et non plus 6 % comme actuellement. Mais le gouvernement ne s'arrête pas là, puisqu'il confirme dans la foulée la fin du dispositif Scellier en 2013, au grand dam des professionnels du secteur qui espéraient un prolongement du dispositif jusqu'à la fin 2015.

Rappelons que la loi Scellier BBC (Bien basse consommation) est un dispositif de défiscalisation immobilière pour l'investissement locatif. Il permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % du prix de revient, plafonnée à 300 000 euros et étalée sur 9 ans pour les actes 2011. En 2012, la réduction sera de 13 % du prix d'acquisition, plafonnée à 300 000 euros. Pour Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) "la France s'inscrit dans la spirale du déclin car la seule disparition du Scellier va coûter 100 000 emplois et diminuer de deux milliards d'euros les recettes de TVA".

Les promoteurs estiment en effet que le Scellier permet la construction et la vente de 60 000 logements par an. Avec sa suppression, il faut s'attendre, selon eux, à une diminution drastique des mises en chantier, car les investisseurs auront moins intérêt à acheter des logements destinés à la location. Or, les besoins en logements restent forts. Alain Dinin, PDG du promoteur Nexity, estime pour sa part que "ces mesures n'ont pas de sens car la disparition du Scellier risque de supprimer 60 % du marché de la promotion immobilière".

Hervé de la Tour d'Artaise, président de la CGPC (Association française des conseils en gestion de patrimoine certifiés) et fondateur de la société de conseil en planification financière A2PF, rappelle justement que "ces lois [Méhaignerie, Quilès, Périssol, Besson, Robien, Borloo, Scellier, ndlr] ont toutes le même but : soutenir la construction de logements et stimuler l'économie. Dans ce cadre, leur suppression pénalise inéluctablement le marché de l'immobilier locatif et l'économie".

Une mauvaise nouvelle donc pour le pouvoir d'achat des Français, le logement représentant 25 % de leur budget. Pour Arnaud Le Niniven, directeur commercial du groupe IZIMMO, il faudrait que les politiques puissent prendre des mesures de révisions

de Plan d'occupation des sols (POS) ou Plan local d'urbanisme (PLU) afin de libérer des terrains. Cette action permettrait de construire à moindre coût et d'attirer une nouvelle clientèle aux moyens moins importants. "Sans la mise en place de ces mesures, l'Etat connaîtra un manque à gagner en rentrées de TVA, ainsi que des suppressions d'emplois puisque, pour rappel, un logement construit équivaut à la création d'1,8 emploi", ajoute le spécialiste.

Un mal pour un bien ?

Lourdement pénalisante pour les promoteurs, la suppression annoncée au 1er janvier 2013 de la loi Scellier pourrait être bénéfique aux investisseurs. Elle permettra de mettre un terme à certaines dérives observées ces dernières années. De nombreux investisseurs ont été floués par des monteurs de défiscalisation qui se sont contentés de vendre de l'avantage fiscal sans se soucier de la qualité des biens vendus. Or un investissement hasardeux dans le cadre de la loi peut se révéler désastreux (réalisation d'une moins-value, perte de l'avantage fiscal, impossibilité de revente, sans parler des coûts liés à d'éventuelles malfaçons).

"La loi Scellier constitue un paradoxe : d'une loi utile sont nées des dérives qui participent à sa perte" souligne Hervé de la Tour d'Artaise. En effet, une véritable industrie de la défiscalisation immobilière s'est développée ces dernières années grâce aux avantages fiscaux accordés aux investisseurs. Or, la perspective d'un avantage fiscal à court terme conduit souvent à occulter les facettes moins favorables d'un investissement. Pourtant, les mauvaises surprises peuvent être nombreuses.

"Le système a été perverti au fur et à mesure des années par certains promoteurs qui ont construit à tort et à travers, dans des zones géographiques où les appartements ne pourraient pas trouver de locataires en raison d'une offre surabondante", dénonçait il y a deux ans l'association UFC-Que Choisir. "Une partie des investisseurs en Robien qui se sont précipités là où les promoteurs construisaient du neuf, pour bénéficier d'une réduction d'impôts, s'en mord aujourd'hui les doigts", souligne Claudy Giroz, une ancienne conseillère en défiscalisation qui a fondé l'ADIM, une association de défenses des victimes.

Si l'Ile-de-France est très recherchée, certaines villes de province peuvent devenir un piège. Ainsi, dans des pans entiers du territoire, le marché locatif est à la peine, avec une vacance qui augmente tandis que les loyers baissent. Dans ce cadre, note Hervé de la Tour d'Artaise, "les regrets face à la fin du Scellier sont à relativiser dans la mesure où, de toute manière, les emplacements et programmes de qualité se font de plus en plus en rares. Pour 2012, la plus grande vigilance s'impose aux candidats du Scellier qui risquent de se voir proposer des queues de programmes", prévient-il.

A cet égard, l'acquisition d'un bien de mauvaise qualité renforce le risque de moins-value. Avec la baisse des taux à des niveaux historiquement bas et la robustesse de l'immobilier d'habitation, les promoteurs et vendeurs de produits défiscalisés ont tendance à augmenter le prix des biens. Surtout si l'achat "packagé" inclut financement, assurance et gestion de l'appartement. "Les petites surfaces vendues à des investisseurs cherchant à bénéficier du régime Scellier sont proposées par certains promoteurs 15 % à 25 %, voire plus, au-dessus des prix du neuf hors Scellier, ce qui accroît le risque de moins-value", affirme Claudy Giroz. Or les officines de défiscalisation ne vous garantissent jamais le prix de revente de vos biens comme elles ne vous garantissent jamais la mise en location sur toute la période.

En attendant la prochaine majorité...

Les mesures de restrictions annoncées par François Fillon en novembre dernier et définitivement adoptées fin décembre, "donnent un éclairage supplémentaire au dispositif Scellier intermédiaire qui mérite qu'on s'y attarde", indique très justement Christine Valence-Sourdille, ingénieur patrimonial chez BNP Paribas banque privée. En effet, ce dispositif permet aux contribuables de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires lorsque la location du logement est consentie dans le secteur intermédiaire.

Pour bénéficier de ces avantages, la location doit être réalisée à des conditions de loyers plus restrictives et au profit d'un locataire qui satisfait certaines conditions de ressources. Les avantages accordés prennent la forme d'une déduction spécifique de 30 % des revenus fonciers, ce qui permet de réduire de la base imposable et d'un complément de réduction d'impôt lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire au-delà de la durée initiale de 9 ans. La prolongation est effectuée par période de 3 ans et pendant une durée maximale de 6 ans.

"Pour les investissements BBC réalisés à compter de 2012, le complément de réduction serait égal à 4 % du prix de revient de l'immeuble par période de 3 ans, renouvelable une fois, soit une réduction maximale de 21 % pour une durée de location de 15 ans, ce qui demeure une réduction tout à fait attractive, souligne Christine Valence-Sourdille. D'autant que la loi Censi-Bouvard - concernant l'investissement meublé locatif dans des établissements sociaux ou médico-sociaux, des résidences de services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences pour étudiants ou des résidences de tourisme classées - est également affectée par le coup de rabot fiscal de 15 %. La réduction d'impôt calculée sur le prix de revient des logements dans la limite globale de 300 000 euros fixée en 2011 à 18 %, devrait être ramenée à 11 % pour les investissements réalisés en 2012.

Des dispositifs de défiscalisation immobilière, le Scellier intermédiaire demeure donc le plus attractif en 2012. "D'autant que l'année 2012 connaîtra un effet d'aubaine car les investisseurs voudront en profiter ne sachant pas ce qui se passera avec la prochaine majorité (droite ou gauche)", affirme Arnaud Le Niniven.

Pour autant, les professionnels du secteur sont tous persuadés que le prochain gouvernement, quel qu'il soit, lancera de nouvelles mesures fiscales pour stimuler la création de nouveaux logements. "Depuis la guerre, les gouvernements successifs ont toujours soutenu la création de logements locatifs pour tenter de combler leur déficit structurel, lié à l'accroissement démographique et à la mobilité professionnelle", rappelle Alain Boyer Chammard, PDG d'Immovalor Gestion, une filiale d'Allianz spécialisée dans les SCPI.

"En outre, si les conditions de crédit se durcissent, ce qui est vraisemblable, une partie des ménages se reportera sur la location, créant mécaniquement le besoin d'une offre nouvelle. Dans cette perspective, nous pensons que le prochain gouvernement devra maintenir une politique d'incitation à la création de logements neufs locatifs, notamment pour les classes moyennes, fragilisées par la conjoncture." Forts de cet argument, les promoteurs mettent d'ores et déjà la pression sur le prochain gouvernement. Le groupe Bouygues s'est ainsi dit convaincu qu'une autre disposition remplacera après 2012 l'avantage Scellier.

"La question qui se pose, c'est qu'est ce qui remplacera le Scellier en 2013", a glissé

Philippe Marien, directeur financier du groupe de BTP, à l'occasion de la publication des résultats trimestriels en novembre dernier. "Historiquement, il y a toujours eu des mesures d'accompagnement du logement. Ce ne sera plus Scellier, ce sera autre chose, on verra bien", a-t-il ajouté.

Le salut hors niches

En attendant mai 2012 et le lancement hypothétique d'un nouveau Scellier, des stratégies alternatives existent-elles dans le domaine de l'investissement immobilier ? Sans aucun doute. Comme le reconnaît Christine Valence-Sourdille, "il est incontestable que la réduction du taux pour les investissements réalisés à compter de 2012 est sévère, et peut amener certains investisseurs, notamment ceux qui se trouvent dans les tranches d'imposition les plus élevées, à se détourner de la réduction d'impôt pour privilégier les avantages liés à l'imposition des revenus dans la catégorie des BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) et ainsi pratiquer la déductibilité de l'amortissement du bien de manière à réduire substantiellement la base imposable à l'impôt sur le revenu".

Dans ce cadre, la loi Location Meublé Non Professionnelle (LMNP) permet d'amortir linéairement sur 30 ans l'intégralité de l'investissement (murs hors terrain). La location des appartements doit se faire en meublé (amortissement possible du mobilier de 5 à 7 ans). Ce placement pierre permet non seulement de prendre de la valeur sur le long terme, mais en parallèle admet que l'on déduise des revenus l'amortissement purement comptable des logements. De plus, il est possible de déduire les dépenses d'entretien, les charges et les intérêts d'emprunts.

Du coup, l'amortissement et les déductions diverses du régime LMNP créent un surplus d'amortissement qu'il est possible de différer sur les années suivantes. La déduction des charges cumulées et l'amortissement comptable permettent de limiter fortement l'impact fiscal sur les revenus locatifs de l'opération. En effet, les amortissements non déduits des années passées sont alors imputés sur les loyers actuels et les revenus générés par la LMNP sont donc totalement exonérés.

Les sociétés de gestion de patrimoine privilégient également, pour certains clients, le régime de droit commun, avec l'utilisation du mécanisme du déficit foncier. Ce mécanisme, qui n'est pas considéré comme un avantage fiscal, ne rentre pas dans l'enveloppe du plafonnement des niches fiscales. "C'est donc un régime très avantageux pour les contribuables disposant d'un patrimoine locatif important", souligne Philippe Gury, responsable produits chez Avenir Finance.

Ainsi, un investisseur ayant des revenus fonciers important et un taux d'imposition marginal de 41 %, qui achète un bien ancien de 100 000 euros et réalise pour 100 000 euros de travaux échelonnés sur deux ans pourra, grâce au déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation, économiser jusqu'à 27 000 euros la première année et autant la seconde. A la différence de certains régimes de défiscalisation dans le neuf, l'investisseur peut parfaitement donner en location le bien rénové à un membre de sa famille. Contrairement au Malraux et aux monuments historiques, le régime du déficit foncier peut s'appliquer sans aucune contrainte géographique. Par conséquent, il donne accès à un large choix de villes et immeubles.

Enfin, pour les gros revenus, propriétaires d'un patrimoine immobilier payé, fiscalisé à l'ISF, le démembrement représente une alternative de plus en plus prisée. Le principe est simple : acquérir un bien à 60 % de sa valeur. Comment ? L'investisseur achète à crédit la nue-propriété représentant 60 % de la valeur du bien dont l'usufruit est détenu par un

bailleur social (office d'HLM ou 1 % patronal par exemple). Pendant 15 ans, la gestion locative, les frais et charges sont supportés par le bailleur social. L'investisseur ne perçoit pas de revenus locatifs mais les intérêts d'emprunt de son crédit sont déductibles de ses autres revenus locatifs. Le bien ne rentre pas dans l'actif de son ISF. Au bout de 15 ans, il récupère la pleine propriété du bien qu'il pourra alors louer, occuper ou revendre.

En résumé il apparaît que l'avantage fiscal ne doit pas être le seul critère de sélection d'un investissement. "Les qualités de l'investissement sont primordiales (qualité de l'emplacement, marché locatif, qualité de construction, qualité des travaux de restauration...) et lui confèrent une véritable valeur patrimoniale", rappelle Philippe Gury. Fondamentalement, l'immobilier reste donc un placement solide, considéré à raison comme une valeur refuge à condition de s'attacher à trois fondamentaux de ce type d'investissement : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. Et de négocier le prix d'achat car, autre principe fondamental : "la plus value se fait à l'achat", conclut Hervé de la Tour d'Artaise.

L'immobilier coté

Les foncières à la peine

Les titres des sociétés foncières cotées auront vécu une année 2011 difficile dans le sillage du reste de la cote. Les foncières travaillent pourtant dans un secteur - l'immobilier - recherché pour la confiance qu'il inspire. Pour preuve, les derniers résultats publiés par Unibail-Rodamco, Icade ou Klepierre, sont plutôt rassurants. Les foncières exploitant des centres commerciaux ne voient pas le chiffre d'affaires de leurs commerçants locataires s'effondrer. Quant à celles louant des bureaux d'entreprises, elles ne constatent pas non plus d'envolée du taux de vacance. Alors que l'incertitude économique reste forte en 2012, l'immobilier coté retrouvera-t-il son statut de valeur refuge ? Rien n'est moins sûr, estiment analystes et gérants. Malgré des fondamentaux solides, les foncières risquent de continuer à partir des difficultés des banques, très présentes au capital de certains groupes, soulignent les analystes, s'attendant même à un exercice boursier difficile en 2012. "Si rebond technique sur les foncières il y avait, le 'rally' [Mouvement spéculatif de hausse prononcée mais éphémère dans une configuration de marché baissier, ndlr] ne devrait pas excéder le niveau actuel des décotes, soit environ 20 %, le marché se limitant à combler le fossé entre l'ANR (actif net réévalué) et le cours de Bourse. Cette situation devrait perdurer tant que l'environnement macroéconomique ne se redressera pas", estime La Française AM. "Si la perspective d'une contagion de la crise des dettes souveraines se matérialise, c'est un véritable scénario catastrophe pour l'économie, et donc l'immobilier, les valeurs locatives devraient chuter", prédit Magali Marton, directrice des études chez DTZ. La situation pourrait s'avérer d'autant plus difficile que se profile le fameux "mur de la dette" dans un environnement marqué par les difficultés des banques. Selon les estimations des groupes de conseil, un tiers des 10 à 15 milliards d'euros de dette immobilière arrivant à échéance entre 2011 et 2015 pose un problème de financement. Pour les analystes, l'alourdissement de la fiscalité de l'immobilier pourrait également pénaliser les foncières. "La pression fiscale sur l'immobilier va en s'intensifiant (hausse des taxes foncières, abandon du dispositif Scellier, etc.). L'immobilier a été identifié comme une source de recettes fiscales pour l'Etat", relève Magali Marion. D'ailleurs, les députés de la commission des Finances à l'Assemblée nationale, partis en chasse des niches fiscales oubliées, ont fait adopter, en octobre dernier, deux amendements qui réduisent le rendement d'un placement en actions de foncières cotées. Un premier amendement prévoit de supprimer l'abattement de 40 % sur les dividendes. En outre, les nouveaux achats de titres ne pourront plus être logés dans un Plan d'épargne en actions (PEA), à

compter du 1er janvier 2012. En revanche, un amendement bien plus redoutable a été repoussé. Il s'agissait de remettre en cause intégralement le statut fiscal des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) : une exemption d'impôt sur les sociétés compensées par l'obligation de distribuer aux actionnaires 85 % du résultat courant et 50 % des plus-values de cessions d'actifs immobiliers. Or, tout l'intérêt des foncières vient de là : une capacité à distribuer des revenus locatifs stables, offrant ainsi des dividendes rapportant plus de 6 % l'an.

La suppression du Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien

Un coup dur pour les primo accédants

Sauf coup de théâtre lors de la dernière lecture par l'Assemblée nationale, fin décembre 2011, du projet de loi de finance 2012, la suppression du Prêt à taux zéro (PTZ+) sera effective au 1er janvier 2012 pour l'achat de biens dans l'ancien. En conséquence, ceux qui achèteront pour la première fois ce type de logement, à titre de résidence principale, ne pourront plus intégrer ce prêt aidé dans leur plan de financement. Cette décision n'est pas sans conséquence sur le montage financier des primo accédants intéressés par ce crédit sans intérêt. Ce prêt complémentaire peut représenter jusqu'à 40 000 euros. Mais en pratique, ce maximum est rarement atteint, le montant moyen octroyé avoisine en effet 20 000 à 22 000 euros. Du coup, pour acquérir un bien équivalent sans ce prêt, le ménage devra s'endetter plus à taux plus élevé. Résultat, le coût total de son crédit va grimper. Selon les calculs du courtier Empruntis, la suppression du PTZ+ équivaut à une majoration du taux du prêt principal comprise entre 0,20 % et 0,40 %. Clairement, cette décision risque de pénaliser les particuliers qui, malgré cette aide prise en compte dans l'apport personnel, sont déjà à leur capacité d'emprunt maximum de 33 %. Avec un crédit plus lourd et plus cher, ils dépasseront cette limite et auront davantage de difficultés à acheter. Cette mesure inattendue pénalisera le marché de la résidence principale, souligne René de Palincourt, président de la FNAIM. "Le PTZ+ a soutenu en 2011 l'activité du marché, en permettant à 300 000 ménages parmi les plus modestes d'accéder à la propriété." La fédération nationale des agents immobiliers "en appelle donc à la responsabilité du gouvernement afin de ne pas sacrifier les deux tiers du marché immobilier ancien sur l'autel de l'austérité". Les deux tiers des PTZ+ étant accordés pour des logements anciens, cette mesure va à elle seule permettre d'économiser 1,4 milliard d'euros par an, met pour sa part en avant le secrétaire d'Etat au Logement Benoist Apparu. Le gouvernement veut en fait recentrer le PTZ+ sur le neuf, et donc la construction. Ce que demandaient les promoteurs immobiliers dans un livre blanc récent. Mais l'enveloppe consacrée a été réduite à 800 millions d'euros contre 1,3 milliard d'euros initialement prévu en 2012. Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs immobiliers, réclamait lui que les sommes économisées sur le PTZ dans l'ancien soient redéployées pour financer la construction de logements neufs mis sur le marché avec des plafonds de prix et des plafonds de revenu pour les acquéreurs. La suppression du PTZ+ pour les acquéreurs dans l'ancien va diminuer le pouvoir d'achat immobilier. Sans compter que les banques, contraintes par la crise financière et les exigences de Bâle 3, risquent de rendre plus compliqué l'accès au crédit immobilier. En tout état de cause, la suppression du PTZ+ dans l'ancien risque de refroidir tous les primo-accédants qui se tournaient vers l'ancien, moins cher que le neuf. Pour y prétendre, ils devront acheter du neuf, quitte à s'éloigner des centres-villes et à opter pour une surface plus petite.

Par Pierre-Jean Leca

Publié le 12/01/2012