

## Trucs et astuces pour constituer une bonne retraite pour votre développement (le plus) durable...

# L'immobilier

Philippe Jean



**Après la loi Madelin (id n° 33 du 5 octobre), l'assurance vie et le PEE-PERCO (id n° 37 du 2 novembre), nous abordons un dernier type de placement disponible pour se constituer un complément de retraite fiable et pérenne: l'immobilier.**

### L'immobilier défiscalisé

Les avantages sont le gain d'impôts, le patrimoine palpable et les revenus immédiats.

L'inconvénient principal est l'avantage fiscal trop souvent réduit à néant par l'augmentation du prix du mètre carré par les promoteurs et par les frais notariés. Par ailleurs, il ne faut pas oublier: une gestion assez lourde; les impayés (même avec les contrats impayés), les rendements faibles (encore plus si l'on délègue la gestion), les frais et gestion des travaux, les frais de copropriété, les droits de succession, l'impossibilité de scinder le bien en cas de donation ou de succession, la difficulté à la revente ou la vente en dessous du prix du marché. En fait, la meilleure façon de placer en immobilier défiscalisé est de réaliser

soi-même l'opération en utilisant, dans la mesure du possible, les lois existantes.

Dans un article précédent paru dans L'Information Dentaire n° 22 du 3 juin 2015, nous avons abordé la loi Pinel. Lisez-le ou relisez-le avant de faire ce type d'opération.

Il existe une solution très intéressante pour acheter de l'immobilier avec une partie défiscalisable: la loi sur le déficit foncier, dite loi Balladur.

Elle consiste à acheter un bien immobilier locatif (appartement, local commercial ou local industriel), et à y réaliser des travaux d'amélioration, de réparation et/ou d'entretien. Ces dépenses permettent de créer une charge qui sera déductible en totalité des revenus fonciers, et, s'il y a dépassement des revenus fonciers, ce dépassement est déductible des autres revenus, y compris d'activité, dans la



Tableau 1 - Exemple de gain fiscal

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
Revenu net foncier	10000	10000	10000	10000
Travaux	30000	30000	0	0
Déficit ou revenu foncier imputable sur le revenu global	-10700	-10700	0	1400
Déficit à reporter sur les revenus fonciers ultérieurs	9300	18600	8600	0
Gain d'impôt y compris CSG et CRDS sur loyers	9587	9587	5650	4472

Soit une économie totale sur 4 ans de 29 296 €

limite de 10700 €. Tout déficit foncier supérieur sera reporté sur les revenus fonciers pendant dix ans.

Le **tableau 1** présente un exemple de gain fiscal.

Lorsque l'on parle d'immobilier défiscalisé, on comprend immobilier locatif. Mais l'achat des murs du cabinet reste aussi très intéressant.

- **Première option** : vous achetez à titre privé et vous louez à l'activité professionnelle. Dans ce cas, les loyers payés seront déductibles des revenus professionnels. En contrepartie, les loyers perçus par la partie privée seront imposables. Et contrairement à la SCI, vous n'aurez pas besoin de faire un transfert de propriété le moment venu. C'est donc moins compliqué et moins taxé.

- **Deuxième option** : vous achetez à titre professionnel et vous pourrez

déduire fiscalement au moins 80 % du montant de l'achat sous forme d'amortissement linéaire sur une durée de quinze à vingt ans. Dans ce cas, vous ne pourrez pas déduire les loyers puisqu'*a fortiori* il n'y en a pas. Au départ à la retraite, lors de la vente (s'il s'est écoulé plus de quinze ans depuis l'achat), il n'y a pas d'imposition sur les plus-values à long terme. En revanche, il y a une taxation sur les plus-values dites à court terme, c'est-à-dire sur le montant total de l'amortissement.

- **Troisième option** : il s'agit de la SCI. Mais, compte tenu des deux solutions précédentes, elle commence à être obsolète.

Mieux vaut tout de même réaliser un comparatif précis afin de vérifier quelle est la meilleure solution en fonction de votre situation. Ce n'est pas parce qu'une chose est bonne pour le voisin qu'elle est automatiquement bonne pour vous et inversement...

## L'immobilier non défiscalisé

Le premier bien immobilier à acheter est sans aucun doute la résidence principale. Ce qui est fait n'est plus à faire

et vous n'aurez pas de loyer à payer pendant votre retraite. L'achat de la résidence principale évite la constitution d'un revenu de retraite de l'ordre de 10000 à 12000 € par an.

Par ailleurs, l'immobilier locatif non défiscalisé peut être d'un meilleur rapport, car le prix d'achat est souvent très inférieur aux produits défiscalisés proposés par les promoteurs. Mais il existe les mêmes inconvénients que pour les produits défiscalisés. La revente est toutefois un peu plus facile.

Enfin, l'achat de la résidence principale et des murs du cabinet reste l'un des meilleurs placements financiers.

## Quelques conseils

Malgré une réelle baisse de 5 à 8 %, le prix du mètre carré actuel reste prohibitif; le rendement en est fortement diminué et donc pas assez attractif compte tenu des contraintes et de la gestion. La patience en la matière reste de rigueur, sauf à trouver soi-même une bonne opération hors promotion immobilière. Dans tous les cas, il ne faut pas se précipiter. Rien n'oblige à se presser d'acheter un mauvais produit. Si une opération intéressante se présente – il en existe –, le bien immobilier doit se situer dans la

