

Continuer à investir avec l'IFI



Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Magnacarta.

Acheter la nue-propiété d'un bien neuf: un investissement immobilier exonéré d'IFI

Investir dans la nue-propiété d'un bien immobilier, c'est acquérir un bien pour environ 60 % de sa valeur en contrepartie d'un abandon de loyers pendant quinze ans, au profit d'un bailleur institutionnel.

Dès l'acquisition, l'investisseur perçoit, sous la forme d'une réduction immédiate sur le prix d'achat, l'équivalent de la totalité des loyers de marché, actualisés et nets de frais, taxes

La période de déclaration de revenus est ouverte et, s'il est désormais trop tard pour agir sur l'IFI 2019(1), le timing est cependant parfait pour commencer à anticiper cette imposition sur 2020. Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Magnacarta, détaille cinq options à envisager afin de développer et sécuriser son patrimoine immobilier malgré l'IFI.

Le temps de l'immobilier n'étant pas celui de la finance, toute opération d'arbitrage ou d'acquisition de nouveaux biens peut s'étaler sur plusieurs mois, c'est donc dès maintenant qu'il faut commencer à y penser ! La solution la plus évidente est aussi la plus radicale : désinvestir son patrimoine des actifs immobiliers pour investir sur des actifs financiers.

Bien évidemment, une stratégie patrimoniale ne peut pas s'opérer uniquement au travers d'un prisme fiscal, mais on peut y voir l'occasion de faire un bilan de son patrimoine immobilier

(rendement, vacances locatives, parc vieillissant entraînant des travaux de plus en plus récurrents, etc.), afin de prendre les décisions patrimoniales les plus opportunes.

Pour les inconditionnels de la pierre, des solutions existent pour continuer à investir dans cet actif malgré l'IFI. Mieux encore, cela peut aussi être l'occasion de commencer à transmettre un patrimoine, ou encore aider un enfant en étude par exemple !

Cinq pistes de réflexions sont reprises dans cet article afin de démontrer que l'IFI ne sonne pas la fin de l'investissement dans l'immobilier.

Pendant la durée du démembrement, les actifs détenus en nue-propiété ne rentrant pas dans l'assiette de l'IFI, l'investisseur en est donc exonéré sur ce bien.

et charges, qu'il aurait encaissé sur la période s'il avait investi en pleine-propriété.

Pendant la durée du démembrement, les actifs détenus en nue-propriété ne rentrant pas dans l'assiette de l'IFI, l'investisseur en est donc exonéré sur ce bien. Il ne perçoit aucun loyer, ni ne supporte aucune charge (sauf une quote-part des frais de syndic) : l'opération est donc sans impact fiscal.

A la sortie, le bailleur remet le bien à neuf, et l'investisseur devient plein propriétaire sans formalité ni taxation. Il perçoit les loyers et est redevable des charges afférentes (dont l'IFI).

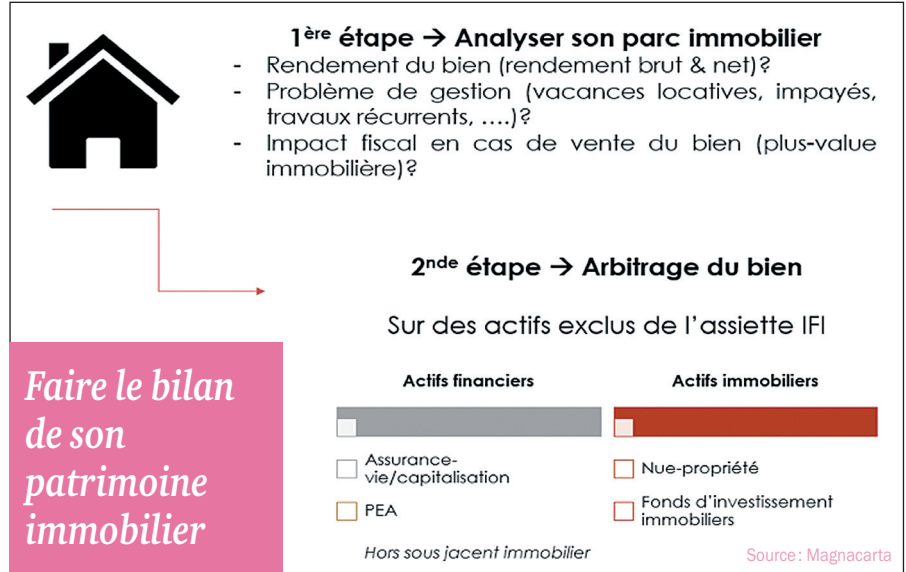
Le point fort

L'investisseur bénéficie, sur toute la période d'investissement, d'un double effet de levier, hors de toute réévaluation immobilière :

- une valorisation mécanique et « contemplative », qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine-propriété ;
- une valorisation économique liée à l'inflation, et ceci sur toute la durée de l'investissement.

Devenir actionnaire d'un fonds d'investissement immobilier

Il faut savoir que certaines participations au capital de société détenant de l'immobilier sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière :



- les faibles participations (- 10 %) dans des sociétés opérationnelles détenant de l'immobilier imposable ;

- les faibles participations (- 10 %) dans des fonds d'investissement dont l'actif est composé de biens et droits immobiliers dans la limite de 20 % de leur actif ;

- l'immobilier affecté par une société opérationnelle à sa propre activité ou, dans certains cas, à l'activité d'une ou plusieurs sociétés du groupe.

Certains acteurs reconnus dans le marché de l'immobilier ont ainsi mis en place des produits sur mesure, permettant au particulier d'investir dans l'immobilier en totale franchise d'IFI, et lui donnant accès à des véhicules d'investissements immobiliers et hôteliers

innovants qui ont vocation à investir dans des projets situés dans des villes de premier plan.

Outre de continuer à investir sur un sous-jacent immobilier sans impact sur l'IFI, les investissements permettent de diversifier son patrimoine, sans aucun souci de gestion, les actifs étant gérés par des professionnels du secteur.

De plus, selon les opérations proposées, l'objectif de performance peut également être élevé (de l'ordre de 6 à 8 % en moyenne, en contrepartie d'un risque de perte en capital).

Le point fort

Certaines de ces acquisitions de titres peuvent être opérées dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (PEA), ce qui permettra également, *in fine*, de bénéficier d'une fiscalité avantageuse lors de la revente des titres.

Quels biens entrent désormais dans l'assiette de taxation ?

Si le seuil d'imposition (1 300 000 €), ainsi que le barème d'imposition et la décote sur la résidence principale (30 %) n'ont pas changé, l'impôt se recentre désormais uniquement sur les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle du contribuable, que ces immeubles soient détenus en direct ou par le biais de sociétés (sont notamment visées les parts de SCI, SCPI, OPCI) ou encore, qu'ils soient logés dans un contrat financier rachetable. Concernant la valorisation des parts de sociétés détenant des actifs immobiliers, le législateur n'a pas facilité les choses pour leur détenteur.

En effet, si le principe de base est simple, à savoir que les titres de sociétés sont imposables à l'IFI pour leur fraction représentative des biens et droits réels immobiliers non affectés à une activité opérationnelle, la réalité est bien plus complexe, notamment concernant la prise en compte ou non des comptes courants d'associés, selon qu'ils aient été ou non matérialisés pour l'acquisition du bien immobilier.

Redécouvrir l'investissement plaisir

GFV, GFF, ces acronymes désignent un investissement dans les vignes (groupements fonciers viticoles) ou les forêts (groupements fonciers forestiers) qui, en plus de leurs richesses environnementales et patrimoniales, sont fiscalement favorables. Mais vignes et forêts étant avant tout des métiers de passion, difficile d'investir seul dans ces domaines. →

Il est cependant possible d'investir dans des parts de groupements qui seront gérés par des professionnels de ces secteurs. Investissement dit plaisir (pour les vignes) ou de convictions (pour les forêts), ces actifs vont venir diversifier un patrimoine, tout en réduisant la facture fiscale de leur propriétaire.

En effet, s'ils ne sont toutefois pas totalement exonérés, ces actifs ont cependant le mérite d'être, sous conditions, exonérés d'IFI à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 € et de 50 % au-delà de ce seuil. Pour cela, il conviendra de conserver les parts acquises pendant deux ans.

Au-delà de la diminution de l'assiette imposable au titre de l'IFI, la décote est également applicable pour la transmission de ces parts (75 % jusqu'à 300 000 €, 50 % au-delà).

Le point fort

Certains groupements viticoles prévoient la possibilité de rémunérer leurs associés en bouteille, liant ainsi l'utile à l'agréable !

Anticiper la transmission de son patrimoine

Diminuer son IFI tout en conservant les biens immobiliers dans le giron familial, c'est possible par le biais de la donation.

Quelles déductions des passifs ?

La nouvelle mouture de l'impôt sur la fortune a réduit les possibilités de déduire les passifs liés à l'immobilier, puisque sont désormais éligibles uniquement les emprunts pour l'acquisition d'un bien, prêts pour travaux et taxe foncière. L'IFI théorique, quant à lui, reste déductible.

Des règles particulières s'appliquent quant à la déduction des emprunts in fine qui ne peuvent plus être déduits pour leur montant total, un amortissement fictif devant être pratiqué : le capital restant dû est ainsi diminué d'un amortissement linéaire pour chaque année écoulée.



Diminuer son IFI tout en conservant les biens immobiliers dans le giron familial, c'est possible par le biais de la donation.

Le donateur bénéficiera, en plus, des abattements en vigueur sur les droits de mutation à titre gratuit (100 000 € par parent et par enfant).

La transmission d'un bien immobilier en pleine propriété à des enfants majeurs permettra de sortir ce bien du patrimoine taxable à l'IFI des parents, tout en commençant à transmettre progressivement le patrimoine.

Attention cependant, en contrepartie, le bien ne vous appartenant plus, vous n'en percevez plus les revenus et n'en supportez plus les charges (impôts locaux, impôt sur le revenu, prélèvements sociaux et IFI).

Le point fort

La donation purge définitivement les plus-values ayant pu être réalisées sur le bien, du moment où il a été acquis jusqu'à sa transmission.

Transmission de l'usufruit temporaire à un enfant étudiant

Le droit de propriété est un droit réel qui confère à celui qui en est titulaire toutes les prérogatives qu'il est possible d'avoir sur un bien, à savoir :

- l'*usus* : le droit de détenir et d'utiliser la chose ou le bien ;
- le *fructus* : le droit de percevoir les revenus d'un bien ;
- l'*abusus* : le droit de disposer de la chose ou du bien (vendre, donner, modifier).

Ces droits peuvent être transmis ou cédés isolément, et leur valeur sera fonction de l'âge de l'usufruitier au moment où s'opérera le démembrement.

Dans ce cas de figure, c'est l'usufruitier qui se retrouve imposé, au titre de l'IFI, sur la valeur en pleine propriété du bien.

Ainsi, la transmission du seul droit en usufruit d'un bien immobilier à un enfant permettra d'atteindre un double objectif : sortir

ce bien du patrimoine taxable à l'IFI, temporairement, et aider financièrement un enfant, étudiant encore par exemple, en lui permettant de percevoir les loyers.

Cette solution ne doit être mise en œuvre que lorsque l'usufruit sera destiné à aider financièrement le bénéficiaire. Le cas contraire, l'administration fiscale pourrait requalifier l'opération comme étant constitutive d'un abus de droit.

L'IFI ne sonne pas le glas !

La mise en place de l'IFI ne sonnera pas le glas des investissements immobiliers, à condition cependant que chacun prenne en compte ses objectifs à long terme (transmission, réinvestissement, etc.).

2020 approche à grand pas, le timing est aujourd'hui plus que parfait pour commencer à anticiper votre prochaine imposition ! ■

Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Magnacarta

1. Seules les réductions pour dons peuvent encore être prises en compte pour réduire son IFI au titre de 2019