

Propriétaires bailleurs : vous arrivez au terme de votre crédit, vendez !

[Stéphane Desquartiers](#)



[Investissement locatif](#)

Publié le 19/04/2017 à 12:39 - Mis à jour le 19/04/2017 à 12:43

Quand vous n'avez plus d'intérêts à déduire de vos revenus fonciers, les impôts s'envolent. La solution : vendre et réaliser un nouvel investissement locatif, explique Stéphane Desquartiers, fondateur de «La maison de l'investisseur»

C'est une des règles de base de l'immobilier et elle sera valable tant que la fiscalité des revenus fonciers ne sera pas réformée. L'investissement locatif est imbattable pour créer du capital mais quand celui-ci est constitué il faut changer de stratégie. L'imposition rend la conservation d'un gros

patrimoine immobilier antiéconomique. Sauf pour ceux qui ne seraient pas ou très peu imposés sur le revenu.

Les revenus fonciers ? C'est la double peine ! Car ils supportent l'impôt progressif et les prélèvements sociaux.

Moins bien que l'assurance vie

Ils sont donc taxés entre 29,5% (14% de tranche marginale d'imposition +15,5% de CSG) et 60,5% (45% +15,5%) ! Pour peu que vous soyez assujetti à l'ISF c'est la triple peine et de grandes chances que votre rentabilité nette soit négative.

Prenons un exemple simple, vous êtes propriétaire d'un T2 d'une valeur de 150 000 €, vous le louez 500 € par mois (loyer principal), vous n'avez pas (ou plus) d'intérêts d'emprunt à déduire, pas de gros travaux, et bien la fiscalité et la CSG vont créer, pour une tranche marginale d'imposition à 30%, plus de 200€ de retenue sur vos 500€ de loyer et près de 250€ pour une TMI à 45%.

Votre rentabilité nette sera comprise entre 1 et 2%, moins l'éventuel ISF. Bref, vous ne faites pas mieux que l'assurance-vie, avec les soucis de gestion en plus... Ce n'est pas satisfaisant.

La solution ? Reprenons notre exemple. Pour continuer en immobilier, vous revendez le bien. Vous disposez alors de 150 000 € (nous supposons qu'il n'y a pas d'impôt sur la plus-value) que vous placez sur une assurance vie en euros.

Rentabilité brute à 6%

Vous investissez ensuite dans un studio ou T2 ancien en zone tendue (Lyon, Bordeaux, Lille, Nantes, 1^{ère} couronne parisienne) pour 150 000 à 200 000 €, avec un financement à crédit à 100% (hors frais de notaire) sur une durée de 15 ou 20 ans. Et vous louez en meublé, avec la possibilité sur

le plan fiscal d'amortir le bien et les meubles (BIC, régime réel).

Votre rentabilité brute en meublé sera de 6%, avec des taux d'emprunt à 2% votre mensualité sera proche de vos loyers. Votre effort d'épargne sera donc faible. Surtout, vous n'aurez pas d'impôts à payer après déduction de vos intérêts d'emprunt et de vos amortissements (immobilier, travaux, mobilier), et ce pendant plus ou moins 20 ans (avec les reports de déficits illimités dans le temps en régime « meublé »).

A cet horizon, votre assurance vie aura «fait des petits», le crédit du nouvel investissement sera soldé et vous aurez doublé votre capital sans fiscalité !

La sécurité de la pierre

Immobilier ne rime pas avec immobilisme ! De nombreux propriétaires sont viscéralement attachés à leurs biens. Je n'ai pas de jugement en la matière, soyez juste conscient du coût de ce lien «affectif...».

Deux éléments raisonnables peuvent toutefois inciter à la conservation d'un patrimoine surfiscalisé : l'impôt sur la plus-value et l'aspect «sécurité» de la pierre face à un environnement politique et social anxigène. Quand tout s'écroule les placements tangibles rassurent. Bonne nouvelle, plusieurs candidats à la présidentielle promettent de ramener à 15 ans la durée de détention pour être exonéré d'impôt sur la plus-value.

Message à tous ceux qui conservent leurs biens immobiliers avec l'espoir de réaliser une plus-value significative au cours des dix prochaines années. Soyons clair, je n'y crois pas. Le marché immobilier est sain, la demande est forte en zone tendue.

Mais les seuils de solvabilité sont atteints pour les acheteurs alors même que les taux sont anormalement bas et ne peuvent que remonter, excluant au passage du marché des dizaines de milliers d'acheteurs à chaque augmentation de 0,1 point. D'ici 2025, les prix devraient suivre l'inflation.

Les fortes plus-values sont derrière nous, certainement pas devant.

Alors, faites tourner le stock, soldez vos positions et réinvestissez !