

Dans un contexte en constante mutation, quels sont les choix d'investissements immobiliers et leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire ?

Romain Vinay

▶ **To cite this version:**

Romain Vinay. Dans un contexte en constante mutation, quels sont les choix d'investissements immobiliers et leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire ?. Gestion et management. 2020. dumas-03152178

HAL Id: dumas-03152178

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03152178

Submitted on 19 Mar 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



Mémoire de recherche

Dans un contexte en constante mutation, quels sont les choix d'investissements immobiliers et leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire ?

Présenté par : VINAY Romain

Tutrice universitaire : ALFIERI Elise

Master 1

Finance

2019 - 2020



Mémoire de recherche

Dans un contexte en constante mutation, quels sont les choix d'investissements immobiliers et leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire ?

Présenté par : VINAY Romain

Tuteur universitaire : ALFIERI Elise

Master 1

Finance

2019 - 2020

Avertissement :

Grenoble IAE, au sein de l'Université Grenoble Alpes, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

RÉSUMÉ

Ce mémoire a pour objectif de présenter les principaux supports d'investissements immobiliers ainsi que leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire. En effet, les placements dans la pierre attirent et occupent aujourd'hui une place prépondérante dans le portefeuille d'actifs des investisseurs qui perçoivent l'opportunité de dégager de la rentabilité tout en se constituant un patrimoine immobilier sur le long terme. Néanmoins, la fiscalité accrue qui impacte l'immobilier est un critère essentiel à prendre en compte dans sa stratégie patrimoniale.

Ainsi, nous allons d'abord, adopter un point de vue théorique, en détaillant les investissements immobiliers directs et indirects auxquels les épargnants français peuvent avoir recours. Nous aborderons ensuite le sujet de la fiscalité immobilière, de l'IFI et de l'optimisation fiscale à travers l'exemple de la holding. Pour compléter cette analyse, une étude qualitative concernant l'arbitrage des épargnants dans leurs choix d'investissements immobiliers nous permettra d'avoir une approche plus concrète.

SUMMARY

The purpose of this thesis is to present the main supports of real estate investments as well as their tax impacts for the bank saver. In fact, investments in stone today attract and occupy a prominent place in the assets portfolio of investors who perceive the opportunity to generate profitability while building long-term property assets. However, the increased taxation that impacts real estate is an essential criterion to consider in its asset strategy.

Thus, we will first take a theoretical point of view, detailing the direct and indirect real estate investments that French savers can use. We will then discuss the subject of property taxation, the IFI and tax optimization through the example of the holding company. To complete this analysis, a qualitative survey concerning the arbitration of savers in their choices of real estate investments will allow us to have a more concrete approach.

MOTS CLÉS : Investissements immobiliers (real estate investments), épargnant (saver), patrimoine immobilier (property assets), rentabilité (profitability), portefeuille d'actifs (assets portfolio).

SOMMAIRE

INTRODUCTION 9

PARTIE 1 : - L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR L'EPARGNANT BANCAIRE : UN MARCHE AVEC UNE OFFRE DIVERSE ET HETEROCLITE 11

CHAPITRE 1 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT 12

I. L'acquisition d'un bien locatif 12

II. Les dispositifs de défiscalisation immobilière 16

CHAPITRE 2 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT : LA PIERRE-PAPIER 22

I. SIIC 22

II. SCPI et OPCI 23

CHAPITRE 3 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER A L'ETRANGER 27

I. Les notions clés 27

II. L'investissement locatif et les SCPI internationales 28

PARTIE 2 - L'IMPACT ET L'OPTIMISATION FISCALE ASSOCIES AUX SUPPORTS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS 30

CHAPITRE 4 – LA FISCALITE IMMOBILIERE 31

I. L'investissement immobilier en nom propre 31

II. L'investissement immobilier en société : la SCI 36

CHAPITRE 5 – LE PASSAGE DE L'ISF A L'IFI 38

I. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune 38

II. L'Impôt sur la Fortune Immobilière 39

CHAPITRE 6 – L'OPTIMISATION FISCALE : LE CAS DE LA HOLDING 42

I. Le principe de la holding 42

II. Les avantages de la holding 42

PARTIE 3 - ÉTUDE QUALITATIVE : L'ARBITRAGE DES EPARGNANTS DANS LEURS CHOIX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS 46

CHAPITRE 7 – LA METHODOLOGIE 47

CHAPITRE 8 – LES RESULTATS 48

CHAPITRE 9 – L'INTERPRETATION 53

CONCLUSION 56

INTRODUCTION

Les récentes crises financières et sanitaires qui ont impacté le monde social et économique ces dernières années ont bouleversé le système financier et les mœurs des épargnants bancaires.

Dans une conjoncture où l'évolution des rémunérations n'est pas en adéquation avec celui du coût de la vie, les particuliers recherchent aujourd'hui des opportunités pour se créer des revenus complémentaires. Le fait d'exploiter et de faire fructifier l'épargne par l'intermédiaire des placements financiers apparaît alors comme une solution qui pourrait répondre à cette demande.

S'adaptant aux besoins des agents économiques, les produits bancaires se multiplient et permettent de répondre, en partie, aux besoins d'épargne et de rentabilité recherchés par les particuliers : assurance vie, immobilier, OPC, produits structurés, livrets… Cependant, il y a quelques années ces placements qui paraissaient sécurisés et rentables, peinent aujourd'hui à séduire une clientèle qui est de plus en plus volatile et mieux informée grâce aux NTIC. Cette baisse d'attractivité se traduit notamment par des taux de rendement historiquement bas et une fiscalité accrue, qui ternissent l'image des placements financiers qui sont devenus moins attrayants auprès des épargnants bancaires. La chute des rendements des fonds euros depuis 2007, les livrets bancaires rémunérant sous le niveau de l'inflation, les tendances imprévisibles des marchés boursiers ou encore la hausse de la CSG-CRDS sont autant de facteurs qui poussent les ménages à repenser leurs placements en arbitrant entre risque et rendement dans un environnement économique incertain comme le confirme la récente crise sanitaire du COVID-19.

Le couple rendement-risque est une notion primordiale dans une stratégie de placement financier. Cette approche traduit la corrélation entre les deux facteurs et le fait que l'on ne peut pas obtenir un rendement élevé avec un risque relativement faible. En fonction de l'aversion au risque de l'épargnant bancaire, celui-ci définira les produits financiers qu'il souhaite privilégier ainsi que la stratégie à mettre en place. Ainsi, la diversification du patrimoine et la prise de risque sont aujourd'hui des facteurs essentiels pour optimiser le rendement tout en essayant de minimiser le risque. Les français cherchent des alternatives de placements rentables sur un marché hétéroclite affichant des propositions de valeurs multiples.

Dans le contexte actuel, l'immobilier conserve quant à lui d'importants atouts pour les épargnants bancaires et reste la pierre angulaire de toute stratégie patrimoniale. Considéré comme une valeur refuge par beaucoup de français, l'immobilier attire et semble offrir des rendements élevés avec des risques maîtrisés. Ainsi, cet engouement nous amène à nous poser la question suivante : **dans un contexte en constante mutation, quels sont les choix d'investissements immobiliers et leurs impacts fiscaux pour l'épargnant bancaire ?**

Pour répondre à cette problématique, nous aborderons trois parties afin de cerner au mieux le sujet exposé. La première partie présentera les différents supports qui permettent d'investir dans l'immobilier. La deuxième partie sera axée sur le volet fiscal impactant les revenus tirés de l'immobilier. Quant à la troisième partie, elle apportera une dimension réelle et concrète au travers d'une étude qualitative permettant d'étudier les choix d'investissements des ménages.

PARTIE 1 :

-

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR L'EPARGNANT BANCAIRE : UN MARCHE AVEC UNE OFFRE DIVERSE ET HETEROCLITE

Cette partie a pour objectif de présenter et d'analyser les différents supports et dispositifs d'investissements immobiliers dans lesquels l'épargnant français peut aujourd'hui investir.

CHAPITRE 1 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT

L'immobilier direct ou **l'investissement locatif** est généralement perçu comme une solution pertinente pour générer des revenus complémentaires et se constituer un patrimoine rentable et solide. Sur ce marché, des offres diverses et variées permettent de répondre aux besoins et attentes spécifiques de chaque investisseur. Trois grandes familles d'investissement immobilier semblent se dessiner : l'immobilier de **rendement**, **patrimonial** et **défiscalisant**. Ce chapitre a pour but de détailler les principales solutions liées à l'investissement locatif auxquels un particulier pourra avoir accès avec ou sans intermédiaire.

I. L'ACQUISITION D'UN BIEN LOCATIF

Aujourd'hui le marché de l'investissement locatif en France offre une multitude d'avantages aux épargnants souhaitant faire fructifier leur capital : création de revenus complémentaire, constitution et transmission d'un patrimoine, préparation de la retraite, vision concrète de l'investissement... Cette forme de placement a pris une place **prépondérante** dans le portefeuille d'actifs des investisseurs qui y trouve une alternative aux placements réputés comme étant sûrs. En 2019, selon une récente étude du réseau Century 21[1], plus d'1 acquisition sur 4 serait destinée à l'investissement locatif (+25% entre 2018 et 2019). Ce phénomène est en partie favorisé par les taux d'intérêt historiquement faibles, l'allongement de la durée des prêts, la guerre commerciale à laquelle les banques se livrent et les incitations fiscales mises en place par l'État.

Contrairement aux placements financiers pour lesquels il est difficile d'emprunter, le recours à l'effet de levier par le crédit bancaire est très souvent utilisé dans l'immobilier et permet à l'investisseur d'augmenter la rentabilité de son opération. En fonction des opérations, le rendement d'un investissement locatif oscille en moyenne entre **3% et 12% brut** et variera selon plusieurs critères (type de bien, emplacement, etc.) et notamment de la stratégie adoptée par l'investisseur. On distingue généralement 2 grands types d'investissements locatifs : l'investissement dit « **patrimonial** » qui n'offre pas de très haut rendement, mais va plutôt miser sur la plus-value lors de la revente (vision long terme) et l'investissement dit de « **rendement** » qui à l'inverse ne va pas forcément prendre de la valeur, mais offrir un rendement élevé avec du « cash-flow » (vision courte/moyen terme). Les deux n'étant pas indissociables.

[1] D'après : https://argent.boursier.com/immobilier/actualites/toujours-plus-dinvestisseurs-sur-le-marche-immobilier-francais-5700.html

Lors d'une opération d'investissement locatif, l'investisseur à la possibilité de se faire accompagner ou non par un intermédiaire (cabinet ou banque) qui pourra apporter ses connaissances et compétences au profit du succès de l'opération.

Les sections suivantes ont pour objectif de détailler les principales formes d'investissements locatifs.

A. L'investissement locatif en location vide ou meublée

Cette sous-partie va nous permettre d'étudier l'acquisition d'un bien locatif sur le marché de l'immobilier **neuf** ou **ancien**. L'investissement dans un bien locatif amène l'investisseur à se poser plusieurs questions concernant l'exploitation de ce dernier, notamment, s'il faut louer en location vide ou meublée, les deux ayant des caractéristiques bien distinctes.

Avant d'analyser plus en détail ces dernières, il semble tout à fait opportun de faire la distinction entre la **rentabilité brute** et de la **rentabilité nette** – avant imposition – d'un investissement locatif au travers d'un exemple concret qui permettra d'apprécier l'écart entre ces deux notions.

Caractéristiques du bien
Coût d'acquisition : 100k€ - Frais d'agence : 5k€ - Frais de notaire : 8k€ - Frais de dossier : 1k€ - Frais d'hypothèque : 2k€ - Travaux : 10k€ - Loyer annuel 12k€ (1 mois de vacance locative) – Travaux d'entretien annuel : 1k€ - Assurance PNO : 0.2k€ - Charges de copropriété annuelle : 0.4k€ - Taxe foncière : 1k€ - CFE : 0.2k€ - Crédit annuel : 7.2k€ - 5% de frais de gestion locative
Rentabilité brute : Chiffre d'affaires / Coût d'acquisition
$\frac{12-1}{100+5+8+1+2+10} * 100 = \mathbf{8.73}\%$
Rentabilité nette (avant impôt) : (Chiffre d'affaires – Frais liés à l'exploitation) / Coût d'acquisition
$\frac{(12-1)-(1+0.2+0.4+1+0.2+0.55)}{100+5+8+1+2+10} * 100 = \mathbf{6.07}\%$

Cet exemple montre notamment l'importance des frais liés à l'exploitation du bien qui justifient l'écart de 2.66% entre la rentabilité brute et nette d'un investissement locatif. L'imposition et le coût du crédit permettront de définir la rentabilité nette après impôts ainsi que les « cash-flow » (différentiel positif entre les produits et les charges) dégagés par l'investisseur.

Nous allons maintenant étudier les différences entre les deux grands types de location qui s'offrent à l'investisseur : la location vide et la location meublée.

La **location vide** concerne une grande partie du secteur locatif. Régi par la loi du 6 juillet 1989 et modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 et la loi croissance du 6 août 2015, la location vide se définit comme un bien mis en location sans meubles. Dans ce type de location, la durée du bail est de 3 ans minimum pour une personne physique et 6 ans pour une personne morale et renouvelable par tacite reconduction. Sauf réglementation particulière (plafonnement des loyers, etc.), le montant du loyer

est fixé librement par l'acquéreur. La location vide offre l'avantage d'une certaine **stabilité** du locataire, mais l'inconvénient d'un loyer moins élevé qu'en location meublée. Le faible « turnover » induira également des tâches administratives moins contraignantes.

Les revenus tirés de la location vide, qu'ils soient ou non bâtis, peuvent être déclarés par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société (SCI à l'IR par exemple). Pour le contribuable, ces revenus sont à déclarer dans la catégorie des **revenus fonciers** de la déclaration de revenus n°2044 et ajoutés aux autres revenus catégoriels du foyer fiscal. En revanche, en société, les revenus fonciers peuvent être imposés soit à l'IS soit à l'IR selon la forme juridique de la société. Dans les deux cas, que l'investisseur soit une personne physique ou morale, il aura le choix entre le régime « micro-foncier » ou le régime réel (ce point sera abordé dans la partie 2).

La **location meublée** quant à elle, engage le propriétaire à proposer un bien à la location habitable immédiatement, la liste du mobilier et des équipements obligatoires étant publiée dans le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 (en vigueur depuis septembre 2015). Dans ce type de location, le contrat entre le bailleur et le locataire est généralement conclu pour un an et se renouvelle par tacite reconduction. Le bail de neuf mois (pour les étudiants) et le bail de mobilité d'une durée d'un à dix mois sont également des contrats qui peuvent être mis en place dans le cadre d'une location meublée. En fonction de l'emplacement du bien, l'acquéreur pourra également louer son appartement en location saisonnière courte durée ou en colocation afin d'optimiser la rentabilité de son investissement.

Concernant la rentabilité d'un bien meublé, il est loué en moyenne **30%** plus cher qu'un bien loué vide (***cf. Annexe 1***). Les mesures fiscales très avantageuses du statut LMNP/LMP permettront de minimiser l'imposition voir la neutraliser. En revanche, les tâches liées à la gestion d'un bien meublé sont lourdes et les locataires ont tendance à occuper le bien sur de plus courtes durées que dans une location vide. Les loyers perçus sont déclarés par l'investisseur en tant que **Bénéfices Industriels et Commerciaux** qui peut opter pour le statut *Loueur Meublé Non Professionnel* (régime « micro-BIC » ou réel). Ce dernier impose que les recettes locatives de l'investisseur ne doivent pas excéder plus de 23000€/an et ne pas représenter plus de 50% de ses revenus globaux. Si l'une des deux condition n'est pas respectée, le statut de *Loueur Meublé Professionnel* lui est attribué. Ces deux statuts pouvant être exercés en nom propre, mais également au travers d'une société soumise à l'IR (SARL de famille, SNC, SAS, SCI, etc.).

Que ce soit en location vide ou meublée la rentabilité nette de l'investissement locatif, estimée en moyenne entre **2% et 9%**, dépendra de nombreux facteurs et notamment de son coût d'acquisition,

du montant du loyer, de son emplacement, des travaux de rénovation réalisés, des charges liées à l'entretien ou encore de la délégation des tâches administratives.

	Avantages	Inconvénients
Location vide	. Bail de location de 3 ans minimum . Stabilité du locataire . Démarches administratives simplifiées sous le régime micro-foncier. . Déficit foncier possible	. Plafonnement des loyers possible . Fiscalité plus lourde qu'en location meublé . Loyers moins élevés qu'en location meublé
Location meublée	. Fiscalité avantageuse (LMNP/LMP) . Loyers plus élevés qu'en location vide . Possibilité de faire de la location saisonnière ou de la colocation	. Risque de vacance locative . Démarches administratives plus contraignantes . Plafonnements des loyers possibles

B. Les résidences de services

Régies par la loi du 10 juillet 1965, les résidences de services peuvent être définies comme un ensemble de logements meublés pouvant être liés à des copropriétés avec services. Elles pallient à une demande sociétale qui est financée par le biais des investisseurs privés. Aujourd'hui on compte 4 grandes catégories de résidences de services : résidence de **tourisme**, résidence **étudiante**, résidence **d'affaire** et résidence **senior**. Ces dernières sont vouées à aider le public concerné dans leurs quotidiens et doivent proposer au moins 3 des 4 prestations parmi l'accueil, la laverie, le petit-déjeuner et le ménage. Selon le type de résidence, l'investisseur peut acquérir un logement meublé (allant du studio au T5 en passant par des maisons individuelles) dont la gestion sera déléguée à un exploitant.

Les résidences de services permettent la rencontre d'une demande très mobile et modeste avec une offre cherchant du rendement locatif et des relations sécurisées avec les locataires. Un investissement dans une résidence de service offre l'opportunité à l'investisseur de se constituer un patrimoine pour la retraite tout en profitant d'un revenu complémentaire faiblement fiscalisé grâce au statut LMNP/LMP et dispositif Censi-Bouvard (point développé dans la partie suivante). La rentabilité annuelle de cet investissement étant de l'ordre de **4 à 5% brut.**

Sur ce marché très réglementé, le bien meublé dans lequel a investi le propriétaire est géré par l'intermédiaire d'un **gestionnaire** avec lequel il conclut un bail commercial d'une durée de 9 à 11 ans précisant le montant du loyer ainsi que son indexation dans le temps, sa durée et la répartition des charges. Ce dernier prévoyant en général le versement trimestriel à terme échu des loyers assujettis à la TVA.

Dans la théorie, de nombreux facteurs prédisent la naissance d'un marché porteur pour chaque catégorie de résidence : augmentation de la population étudiante de 1.2% entre 2018 et 2019[2]

[2] D'après : https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/pid24683/l-enseignement-superieur-en-chiffres.html

(résidence étudiante), 44% des Français auront plus de 65 ans en 2030 selon l'INSEE (résidence senior), l'INSEE souligne également une progression de la fréquentation des hébergements collectifs touristiques de 5.6% entre 2017 et 2018 (résidence de tourisme), etc.

Seulement, dans la pratique de nombreux paramètres peuvent altérer la rentabilité et le risque de ce placement. En effet, l'investisseur doit porter une attention toute particulière à la qualité et à la fiabilité du gestionnaire qui sont des facteurs essentiels au bon fonctionnement de l'investissement. Le positionnement sur un marché où la concurrence est accrue, comme celui des résidences de tourisme, peut engendrer une forte diminution des marges des exploitants. Ces dernières peuvent néanmoins être maintenues notamment dans les résidences seniors et étudiantes. Le contexte économique et la stratégie commerciale de la résidence peuvent également causer une baisse des loyers, la revente de la résidence, des charges importantes ou encore d'éventuels travaux qui viendront probablement impacter la rentabilité de l'investissement.

	Avantages	Inconvénients
Résidences de services	. Marché des résidences de services porteur . Délégation de la gestion locative . Pas de risque de vacance locative . Optimisation fiscale intéressante . Revenus réguliers	. Fiabilité et qualité du gestionnaire . Charges et travaux pouvant impacter la rentabilité . Valorisation du bien faible, voire inexistante . Concurrence accrue sur le marché des RS

II. LES DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION IMMOBILIERE

Il est ici question de traiter de l'investissement locatif via des programmes immobiliers bénéficiant des dispositifs de défiscalisation mis en place par le gouvernement. Ces derniers ont été créés afin d'inciter les investisseurs à financer les besoins en logements dont l'État n'arrive pas faire face. Avec des rendements bruts qui oscillent entre **3% et 6%** en fonction du type d'opération, ces dispositifs n'ont pas la prétention d'offrir de très hauts rendements, mais plutôt de proposer une solution de **défiscalisation** à l'épargnant. Nous traiterons dans cette partie les 4 dispositifs principaux qui ont été, pour la plupart, reconduits par la Loi de finances 2020 : la loi PINEL, Censi-bouvard, DeNormandie et le démembrement de propriété. Contrairement aux solutions exposées dans la sous-partie précédente, ces dispositifs requièrent des engagements et conditions pouvant être plus contraignants pour l'investisseur.

A. Loi PINEL

La loi PINEL a succédé au dispositif Duflot en septembre 2014 et a été reconduite au moins jusqu'en décembre 2021. Les opérations immobilières en loi PINEL sont généralement réalisées avec l'intermédiaire d'un promoteur immobilier. Le recours à ce dispositif s'inscrit dans une stratégie de défiscalisation en permettant à l'acquéreur d'obtenir une réduction d'impôt calculée sur le prix

d'acquisition d'un logement neuf. Plusieurs conditions sont à respecter pour pouvoir bénéficier de cet abattement fiscal.

Tout d'abord, le logement éligible à la loi PINEL doit être construit dans une zone dite « tendue » » où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones A, A bis, B1, B2 et C). Le bien devra également être conforme aux normes énergétiques en vigueur fixées par l'article *« 46 AZA octies-0 A de l'annexe 3 du code général des impôts »* [3].

De son côté, l'acquéreur s'engage à louer son bien sur une durée minimale de 6 ans, 9 ans ou 12 ans lui permettant de récupérer **12%**, **18%** ou **21%** de la valeur bien en réduction d'impôt sur le revenu (2%/an jusqu'à 9ans et 1% de plus par an jusqu'à 12 ans). L'avantage fiscal est donc croissant et échelonné sur la durée de l'engagement dans la limite d'un plafond de 300 000€ par personne et par an et de 5500€/m² de surface habitable. Le bien doit être loué **vide**, comme habitation principale, dans les 12 mois après son achèvement. Afin de privilégier les ménages modestes, les revenus du locataire ne doivent pas excéder un certain plafond fixé par l'article « *2 terdecies D de l'annexe 3 du code général des impôts »*[3] et respecter la réglementation afin de fixer le montant du loyer. Les revenus perçus par le propriétaire seront déclarés en tant que **revenus fonciers**.

Cet avantage fiscal est indéniablement l'argument qui incite aujourd'hui les investisseurs à se positionner sur ce type de produit. En revanche, le taux de rendement interne d'un investissement PINEL sera impacté par le surcoût lié à l'acquisition d'un bien neuf et le plafonnement des loyers. Quant au risque inhérent à la location du bien, il pourra être minimisé grâce à une étude de marché approfondie du secteur.

Les investissements réalisés par le biais d'une SCPI profitent du dispositif PINEL dans les mêmes conditions que ceux réalisés par un particulier. Nous détaillerons ce point dans la partie suivante intitulée « la pierre papier ».

B. Loi Censi-Bouvard

Contrairement à la loi PINEL, le dispositif Censi-Bouvard 2020 est réservé pour les investissements locatifs **meublés**, situés en résidence de services, réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2020. La loi Censi-Bouvard est applicable sur l'ensemble de la France et concerne l'acquisition d'un bien neuf, en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis au moins 15 ans, mais ayant subi une importante réhabilitation.

Comme le démontre l'***Annexe 2***, les avantages de la loi Censi-Bouvard sont nombreux. En effet, cette loi permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en faisant l'acquisition d'un ou plusieurs

[3] D'après : https://www.economie.gouv.fr/cedef/pinel-investissement-locatif

biens dans la limite d'un coût de revient de 300 000€ HT par an. L'avantage fiscal, à hauteur de **11%** du prix d'acquisition HT du bien, est étalé de manière linéaire sur 9 ans. L'excédent de réduction d'impôt par rapport au montant à payer pouvant être reportable sur les 6 prochaines années à condition que le logement soit toujours en location. L'autre atout de ce dispositif réside dans le fait qu'il est possible de récupérer la TVA payée lors de l'acquisition. La demande de remboursement auprès des services fiscaux peut se faire sous certaines conditions : l'assujettissement des loyers à la TVA, la conservation du bien pendant au moins 20 ans, l'inscription en tant que LMNP et la proposition de 3 services supplémentaires en plus de l'hébergement par l'exploitant de la résidence.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'acquéreur du bien sera soumis à plusieurs obligations. Tout d'abord, il doit s'engager à louer le bien meublé, selon une liste minimale de mobilier défini par la loi, sans interruption pendant au moins **9 ans** auprès de l'exploitant de la résidence de service (en cas de changement d'exploitant, une période de vacance d'un an est tolérée). Comme pour la loi PINEL, le bien devra également être mis en location dans les 12 mois suivant sa livraison, mais ne doit pas être loué aux ascendant et descendant. Cependant cette loi ne prévoit pas de plafonds de ressources et de loyers.

Quant à la relation entre le gestionnaire et le propriétaire, elle est régie par un bail commercial (pour 9 ans minimum) qui définit le montant des loyers, la répartition des charges, la durée de l'engagement et le taux de revalorisation des loyers.

Le propriétaire en Censi Bouvard devra exercer son activité sous le statut LMNP et non en tant que professionnel, obligeant ce dernier à déclarer les loyers perçus dans la catégorie des BIC.
Sauf raisons exceptionnelles, la rupture des engagements du propriétaire ou la revente du bien entraîne l'annulation de l'avantage fiscal.

Les principaux avantages de ce dispositif se traduisent par la délégation de la gestion locative au gestionnaire et le versement garantit des loyers (contractuel au bail commercial) que le bien soit occupé ou non. Les inconvénients, quant à eux, se caractérisent par un avantage fiscal plus faible que celui du PINEL et une rentabilité et un risque intimement lié à la fiabilité et qualité du gestionnaire.

Exemples d'investissements en loi Censi Bouvard 2020			
A	Investissement de 150 000€ TTC TVA : 25 000€ Réduction d'impôt : 13750€ sur 9ans soit 1528€/ an Total des avantages fiscaux (Réduction d'impôt + Récupération de la TVA) : **38 750€**	**B**	Investissement de 300 000€ TTC TVA : 50 000€ Réduction d'impôt : 27 500€ sur 9ans soit 3056€/ an Total des avantages fiscaux (Réduction d'impôt + Récupération de la TVA) : **77 500€**

C. Loi DeNormandie

Mise en place depuis le 1er janvier 2019, la loi DeNormandie a été renforcée par la loi finance 2020 afin d'optimiser son d'efficacité. Dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, ce dispositif a pour objectif d'accélérer la rénovation des biens en mauvais état pour redynamiser certains centres-villes et répondre aux besoins de logement d'une population croissante. Se basant sur la loi PINEL, ce nouveau dispositif d'investissement locatif est une aide fiscale accordée aux acquéreurs souhaitant investir dans l'immobilier ancien.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt lié à la loi DeNormandie, plusieurs engagements devront être respectés par l'acquéreur. Tout d'abord, le bien à rénover doit être acquis dans l'une des 225 villes labellisées « Cœur de ville » entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022. Concernant celui-ci, le propriétaire doit effectuer des **travaux** de rénovation à hauteur de **25%** du coût total de l'opération puis le louer **vide** en tant que résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans. De plus, le bailleur a l'obligation de respecter les plafonds de ressources et de loyer fixés par la loi.

Les travaux qui sont éligibles à la loi DeNormandie doivent être effectués par un professionnel certifié RGE et concernent l'assainissement, la modernisation ou l'aménagement des surfaces habitables, l'amélioration de la performance énergétique et la création de surfaces habitables nouvelles.

Le montant de la réduction d'impôt est calculé à partir du prix de revient net du logement, ce qui correspond à l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris celles pour la rénovation. L'avantage fiscal est lissé sur la durée de location du bien et son montant est calculé à partir d'un pourcentage (appliqué au prix de revient net) variant en fonction de la durée de mise en location : **12%** du prix du bien pour une location de 6 ans, **18%** pour 9 ans et **21%** pour 12 ans. La réduction d'impôts, qui est plafonnée à un investissement total de 300 000€ et 5500€/m², peut alors atteindre 63 000€.

Les avantages de ce dispositif résident également dans l'avantage fiscal octroyé, mais aussi dans l'accès à un marché porteur où un large choix d'investissements est possible. En effet, les 222 villes sélectionnées sont pour la majorité des zones où la demande locative est forte et l'offre très large s'adaptant aux besoins de l'investisseur.

Les inconvénients sont l'engagement du propriétaire de louer le bien vide au moins 6 ans, la réalisation d'importants travaux de rénovation, le respect des délais (achat, travaux et location) et le plafonnement des loyers qui peut potentiellement limiter la rentabilité.

D. Le démembrement de propriété

L'investissement en démembrement de propriété consiste à partager le **droit de propriété** entre 2 personnes distinctes, le nu-propriétaire et l'usufruitier, pendant une durée définie contractuellement (en général de 5 à 20 ans).

Pendant la période de démembrement, l'usufruitier détient **l'usus,** qui est le droit d'habiter dans le bien, et le **fructus,** qui est le droit de percevoir les fruits de ce dernier (loyers), tandis que le nu-propriétaire détient **l'abusus.** Ce dernier profitant de **l'absence de fiscalité** durant toute la période de démembrement. De plus, cet outil permet d'investir dans un bien immobilier à moindre coût et de devenir propriétaire de plein droit sans frais supplémentaires lorsque la période de démembrement est terminée.

USUFRUITIER = Usus + Fructus	NU-PROPRIÉTAIRE = Abusus
Il peut utiliser le bien, le louer et en percevoir les loyers, pendant la période de démembrement. En contrepartie, il doit veiller à sa conservation, effectuer toutes les réparations d'entretien et régler l'ensemble des charges afférentes (dont les impôts locaux).	Il ne supporte aucune charge d'entretien et de gestion pendant la durée du démembrement. À son issue, il devient automatiquement plein propriétaire, sans frais ni démarches supplémentaires.

Figure 1 : Le démembrement de propriété : définition (Capture d'écran issue du site perl.fr)

En effet, l'acquisition d'un bien en démembrement de propriété permet à l'investisseur d'acheter un bien immobilier avec une décote pouvant atteindre 50%. En contrepartie, il accepte de laisser l'usufruit, qui peut être **viager** ou **temporaire**, à un institutionnel ou bailleur social pendant une durée prédéfinie dans le contrat de démembrement. À l'issue de cette période, appelé le remembrement, l'investisseur récupère la pleine propriété du bien et dispose donc de la nue-propriété et de l'usufruit.

Il existe 3 grandes techniques de démembrement : **simple**, **croisé** ou **par le biais d'une SCI**. Le démembrement simple désigne le fait qu'une personne achète l'usufruit et l'autre la nue-propriété ; il est souvent utilisé dans le cas où les parents souhaitent léguer le bien à leurs enfants. En démembrement croisé deux personnes acquièrent chacun la moitié de la nu propriété et de l'usufruit ; cette technique permet que lorsque l'une des deux personnes décède la personne survivante puisse continuer à profiter du bien (souvent utilisé pour des couples non mariés ou issus de famille recomposée). Enfin la technique du démembrement croisé via une SCI permet, grâce à une opération d'« Owner Buy Out », de transmettre le bien immobilier à son/ses enfant(s) sans avoir à payer des droits de donation et tout en produisant des liquidités.

Ce montage juridique est souvent utilisé dans le cadre des stratégies patrimoniales long terme notamment pour les investisseurs souhaitant diversifier leur patrimoine immobilier sans avoir les contraintes de la gestion locative. Le démembrement s'avère également être une alternative pertinente pour préparer sa retraite. En effet, si l'investisseur bénéficie de la pleine propriété du bien au moment de la retraite il pourra se créer des revenus complémentaires en percevant des loyers ou un capital en vendant le bien à la valeur de la pleine propriété.

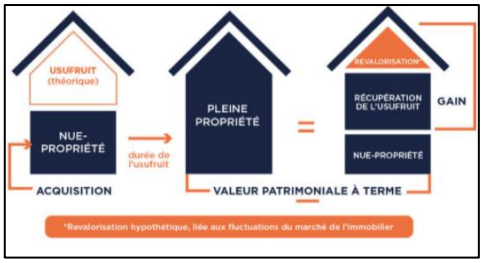


Figure 2 : Le schéma du démembrement (Capture d'écran issue du site nue-proselect.fr)

C'est également un outil d'optimisation fiscale puissant notamment dans le cadre d'une **transmission** de patrimoine ou si l'investisseur est soumis à **l'IFI** (ce point sera développé dans la partie 2).

	Avantages	Inconvénients
PINEL	. Réduction d'impôts . Revenus complémentaires par versements de loyers mensuels . Préparer sa retraite . Constitution d'un patrimoine immobilier	. Engagement sur une durée définie . Plafonnement des loyers qui limite la rentabilité . Surcoût li é à l'acquisition d'un bien neuf . Contrainte de gestion
Censi-bouvard	. Avantages fiscaux : réduction d'impôts + récupération de la TVA . Marché locatif pour lequel la demande est forte (résidence de services) . Délégation de la gestion locative . Garantie impayé	. Engagement sur 9 ans . Obligations contraignantes . Avantage fiscal limité (11%) . Montant du loyer prédéterminé
DeNormandie	. Avantage fiscal qui rembourse pratiquement le ¼ du bien. . Gain potentiel sur la plus-value lors de la revente . Large choix d'investissement . Marché porteur	. Engagement sur 6 ans minimum . Coûts supplémentaires travaux de rénovation . Respect des délais . Plafonnement des loyers
Démembrement de propriété	. Revalorisation du bien . Excellent outil de transmission . Possibilité de percevoir des loyers lors du remembrement . Décote du bien lors de l'acquisition	. Outil très réglementé . Impacts fiscaux pour l'usufruitier

CHAPITRE 2 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT : LA PIERRE-PAPIER

Ce chapitre va aborder le sujet de l'investissement immobilier locatif indirect et traitera plus précisément de la **pierre-papier**. Cette dernière peut prendre la forme de **SIIC**, **SCPI** et **OPCI** qui constituent des solutions pour investir dans l'immobilier en mutualisant les placements de nombreux épargnants afin d'acquérir des immeubles qui seront mis en location. Néanmoins, il existe entre ces 3 produits d'importantes différences que nous allons détailler au travers de 3 sous parties.

I. SIIC

Une SIIC ou Société d'Investissement Immobilier Cotée, est une société foncière qui crée, acquiert et gère un patrimoine locatif immobilier. Elle a pour vocation d'investir les **capitaux collectés** afin d'acquérir des immeubles qu'elle exploite en location. Cette activité lui permet de générer des loyers et plus-values qui sont reversés aux actionnaires sous forme de dividende. La SIIC, contrairement aux OPCI et SCPI, est **cotée en bourse** et est donc exposée aux variations du marché (***cf. Annexe 3***).

La SIIC bénéficie d'un statut de « transparence fiscale » qui lui permet de ne pas être soumise à l'impôt sur les sociétés. Cela signifie que la fiscalité des revenus locatifs et des plus-values de la SIIC s'applique directement aux actionnaires qui la composent et non à la société elle-même. Ce statut permet aux entités d'être plus réactives sur le marché et de céder plus aisément des immeubles. En contrepartie de cet avantage, depuis le 1er janvier 2019, la SIIC est soumise à l'obligation de redistribution et doit reverser au moins **95%** des loyers perçus et **70%** des plus-values réalisées aux actionnaires. Quant aux actionnaires, ils devront s'acquitter de l'impôt sur les dividendes selon le régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers.

Dans les faits, les SIIC ne sont plus éligibles au PEA depuis 2011, mais l'investisseur a la possibilité d'investir dans celles-ci via un **CTO** (Compte Titres Ordinaire) ou sur de rares **assurances-vie**. Un compte-titres ordinaire peut être ouvert par l'intermédiaire d'une banque, d'une compagnie d'assurance, d'un courtier ou encore d'une société de bourse. Celui-ci permettra d'acheter des actions d'une SIIC et l'intermédiaire facturera des droits de garde suivant le nombre de titres détenus et la valeur totale de ces derniers. Également, quelques rares contrats d'assurances-vie proposent d'investir en SIIC via des unités de compte. Dans ce cas, des frais de gestion seront facturés par l'assureur, mais la fiscalité d'une assurance vie restera néanmoins plus avantageuse que celle d'un compte titre. Les dividendes versés seront automatiquement réinvestis sur le fonds euro rémunéré.

Les SIIC françaises Unibail Rodamco Westfield, Gecina, Klepierre, Covivio, Icade et Altarea sont les foncières réputées pour avoir une capitalisation boursière solide (***cf. Annexe 4***) et versant de bons dividendes. En fonction de la stratégie adoptée, ces dernières peuvent concentrer leur patrimoine en

France ou le diversifier à l'échelle européenne ou internationale. Leurs portefeuilles d'actifs étant principalement composés de **bureaux** et de **commerces**. En 2019, le rendement moyen des SIIC françaises a été d'environ **6% brut,** soit environ 4% net après l'application de la flat tax de 30%.

Les SIIC sont très appréciées des actionnaires souhaitant réaliser un investissement dans l'immobilier et percevoir des dividendes élevés. La combinaison d'un rendement potentiel lié à l'immobilier et la simplicité d'un investissement boursier constituent les principaux atouts de ce placement. D'autres avantages de la SIIC permettent de séduire les investisseurs par rapport à l'investissement immobilier direct. En effet, lorsque l'investisseur devient actionnaire d'une SIIC par l'intermédiaire d'un CTO, il supportera uniquement le coût de transaction et n'aura aucun frais d'entrée. Les SIIC éliminent également tous les inconvénients liés à la gestion locative et administrative et permettent d'acheter et de vendre rapidement des actions qui cotent à la bourse de Paris. Contrairement à l'immobilier locatif classique, cette forme de société est un excellent moyen de **diversifier** son patrimoine dans plusieurs foncières avec un coût d'entrée de 100€. Enfin, l'instauration de la flat tax permet à l'investisseur d'avoir une vision claire de la fiscalité des dividendes et paiera 30% d'impôts, prélèvements sociaux compris (possibilité d'être imposé au barème de l'IR).

Les SIIC ont 2 principaux inconvénients. Le premier est que l'investisseur ne peut pas avoir recours à **l'emprunt** immobilier pour acquérir les actions d'une foncière. Le deuxième est dû au fait que les actions des SIIC, cotées à la bourse de Paris, subissent de fortes variations en suivant la tendance du marché immobilier. L'investisseur devra alors prendre du recul par rapport à la situation et avoir une vision long terme de son placement.

	Avantages	Inconvénients
SIIC	. Possibilité d'investir le montant de son choix . Diversification du portefeuille immobilier . Aucun frais d'entrée et fiscalité claire . Marché de l'immobilier dynamique . Délégation de la gestion locative . Taux d'occupation des biens élevé	. Possibilité de variations importantes liées au cours de la bourse . Recours à l'emprunt immobilier impossible

II. SCPI ET OPCI

La **SCPI** ou Société Civile en Placement Immobilier, est un placement d'épargne qui propose aux investisseurs de détenir de l'immobilier sous forme de **parts**. Les SCPI, qui ne sont pas cotées en bourse, ont pour objet exclusif de collecter l'épargne de nombreux investisseurs afin d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier composé de plusieurs biens et consacré à la location. Elles entrent dans la catégorie des fonds ou **OPC** (Organisme de Placements Collectifs).

Créée et gérée par une société de gestion, la SCPI va vendre des parts directement aux investisseurs ou passer par des intermédiaires comme les conseillers indépendants ou les banques. Elle assure l'ensemble de la gestion locative (recherche des locataires, travaux, charges, états des lieux, etc.) et va reverser aux porteurs des parts des revenus sous la forme de dividendes. L'exactitude et la transparence des informations entre la SCPI et les associés sont contrôlées par l'**AMF**. Cette dernière, qui joue un rôle de régulateur et de contrôle, délivre également l'agrément aux sociétés de gestion et de mise sur le marché de la SCPI.

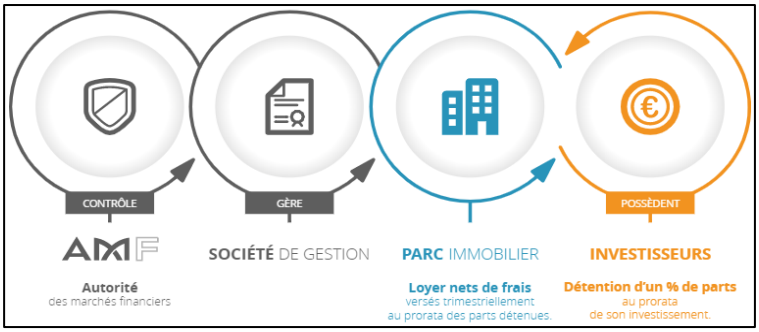


Figure 3 : Comprendre les SCPI (Capture d'écran issue du site scpi-8.com)

La diversification du portefeuille d'actifs d'une SCPI s'explique par la diversité des biens immobiliers qui le compose (commerces, bureaux, résidences étudiantes, etc.) ainsi que l'exploitation de différentes zones géographiques. La mutualisation des ressources grâce aux fonds apportés par différents épargnants permet la diversification des placements, grâce à un budget plus modeste que pour un investissement immobilier direct, et la mutualisation des risques. Chacun des épargnants perçoit des dividendes en fonction des loyers encaissés par la SCPI et du nombre de parts présentent dans la société. Néanmoins, ces derniers devront payer des frais lors de la souscription (entre 5% et 12%) et lors de la cession des parts (5%), mais également pour la gestion du patrimoine immobilier (entre 8% et 10%).

Les 3 grands types de SCPI permettent de répondre aux besoins et attentes spécifiques à chaque profil d'investisseur :

- La SCPI de **rendement** : elle représente la majorité du marché des SCPI car elle assure des revenus réguliers et une meilleure rentabilité pour les investisseurs. Elle peut se décliner en plusieurs catégories : SCPI de commerces, régionales, de bureaux, spécialisées ou diversifiées ;
- La SCPI **fiscale** : elle propose différents dispositifs de défiscalisation : SCPI de déficit foncier, Malraux ou PINEL ;
- La SCPI de **plus-value** : elle est plus rare sur le marché. L'investisseur va davantage miser sur une augmentation de son capital (entre la souscription et la cession des parts) que sur des revenus réguliers.

Comme cité plus haut, pour acquérir des parts dans une SCPI l'investisseur devra s'adresser aux sociétés de gestion directement ou aux distributeurs. Les modalités d'achats des parts dépendront de la famille à laquelle se rapporte la SCPI et peuvent être à capital fixe ou à capital variable. Si c'est une SCPI à **capital fixe**, l'investisseur devra attendre que de nouvelles parts se créent alors qu'à **capital**

variable il pourra devenir associé à tout moment. En fonction de ses objectifs, l'investisseur a le choix entre 4 méthodes d'investissement : au comptant, via le crédit immobilier, via un contrat d'assurance vie ou via le démembrement temporaire.

Concernant la cession des parts, dans une SCPI à capital fixe cette dernière pourra être réalisée si un acquéreur se manifeste et leurs prix de vente seront fixés en fonction de l'offre et de la demande. Dans une SCPI à capital variable c'est la société de gestion qui rachète les parts à l'investisseur et fixe le prix elle-même. La demande de cession de l'investisseur sera acceptée sous condition que la SCPI trouve un acquéreur souhaitant prendre sa place.

Avant d'investir dans une SCPI, l'investisseur doit être vigilant sur certains points. Tout d'abord, que ce type de placement correspond aux besoins et moyens de l'investisseur car la SCPI est un placement sur le **long terme** (10 à 20 ans). Avoir conscience que cela représente un placement qui reste risqué puisque ni le capital ni le rendement ne sont **garantis** et que les SCPI restent exposées aux fluctuations du marché immobilier. L'épargnant devra également s'informer sur la SCPI et la société de gestion dans laquelle il souhaite investir : modalités d'achat et de revente, frais à payer, politique d'investissement, responsabilités des associés, capitalisation boursière, niveau de réserves, etc.

Enfin, parmi les 162 SCPI qui composent le marché, le rendement d'une SCPI oscille entre **4 et 6% net** de frais, mais peut aller bien au-delà comme en témoigne la performance de Corum XL avec un rendement de 7.91% en 2019.

L'OPCI ou Organisme de Placement Collectif Immobilier, est un produit d'épargne long terme combinant actifs **immobiliers** et **financiers** (***cf. Annexe 5***). Fonctionnant sur le même principe qu'une SCPI, il est non coté en bourse et a pour objet principal de réunir l'épargne de nombreux investisseurs afin de l'investir dans un patrimoine immobilier locatif. Cependant, à la différence de la SCPI, l'OPCI est basée sur un modèle hybride comprenant au minimum **60%** d'actifs immobiliers et **5%** de liquidités, le reste étant placé dans des actifs financiers de type actions ou obligations. Ainsi, dans une tendance haussière des marchés boursiers, l'OPCI présentera une rentabilité plus élevée qu'une SCPI grâce à sa poche financière et permettra dans le cas d'une tendance baissière de supporter les pertes grâce à l'immobilier.

Une OPCI est également soumise à l'agrément de l'AMF et peut se baser sur le modèle des FCP en prenant la forme de **FPI** (Fonds de Placement Immobilier) ou alors sur le modèle des SICAV en prenant la forme de **SPPICAV** (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable).

Les différences entre ces 2 types d'OPCI étant :

- Les FPI sont des copropriétés de valeurs mobilières qui émettent des parts alors que les SPPICAV émettent des actions proportionnellement à la demande des souscripteurs qui deviennent actionnaires et peuvent s'exprimer sur la gestion de l'OPCI ;
- Les FPI ont l'obligation de reverser au minimum 85% des plus-values et revenus locatifs aux épargnants tandis que les SPPICAV sont tenus de distribuer au moins 85% des revenus locatifs, mais seulement 50% des plus-values ;
- La fiscalité qui impacte les FPI est celle relative aux revenus fonciers, tandis que pour les SPPICAV c'est celle des produits financiers (plus-values et dividendes d'actions).

Un placement dans une OPCI nécessite d'avoir une vision moyen voir long terme, mais reste naturellement plus **liquide** qu'une SCPI grâce à la diversité des actifs immobiliers détenus et à la variété des investissements (financiers et immobiliers). La souscription à des parts d'OPCI, directement auprès de la société de gestion ou via un intermédiaire, se fait généralement dans le cadre d'un contrat d'assurance vie via des unités de compte. Lors de la cession de ces dernières, l'OPCI est tenu de vous les racheter.

En 2019, les OPCI ont affiché d'excellents résultats avec un rendement moyen de 5,4%. Comme pour les SCPI on considère la rentabilité de ces dernières comprise entre **4% et 6% nets de frais**. À l'instar de BNP Paribas Diversipierre et SwissLife Dynapierre qui ont offert en 2019 une performance respective de 7.64% et 5.55% (Taux de Distribution sur Valeur de Marché).

	Avantages	Inconvénients
SCPI	. Accessibilité et flexibilité du support . Bon couple rendement/risque . Diversification du patrimoine . Liquidité des parts organisée . Taux d'occupation élevé	. Risque de perte en capital . Risque de vacance locative . Revente des parts non garanties . Faible liquidité
OPCI	. Produit d'épargne accessible . Diversification par un modèle hybride . Épargne disponible . Investissement immobilier sans contrainte	. Volatilité des marchés financiers et immobiliers . Risque de perte en capital . Vacance locative . Risque de crédit et de taux . Risque lié au recours à l'endettement

CHAPITRE 3 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER A L'ETRANGER

L'investissement immobilier à l'étranger peut s'avérer être une opportunité de placement pertinente à condition de tenir compte des règles successorales, fiscales et administratives propres au pays. Cette solution offre la possibilité à l'épargnant d'avoir accès à de nouveaux produits et de **diversifier** et **dynamiser** son patrimoine grâce à la libre circulation des capitaux. Ce type de placement peut également avoir pour objectif de profiter d'un cadre géographique, privilégié, fiscal ou économique. De nombreux facteurs sont à prendre en compte par l'investisseur (éloignement géographique, risque du marché, etc.) s'il souhaite atteindre ses objectifs et la rentabilité espérée.

I. LES NOTIONS CLES

Échapper à la **fiscalité** française, sans forcément passer par des paradis fiscaux, mais simplement en profitant de la fiscalité avantageuse dans d'autres pays, est un phénomène qui attire de plus en plus d'épargnants français. Cependant, le gouvernement impose aux personnes ayant leur résidence fiscale en France de déclarer et de payer l'impôt français sur l'ensemble des revenus catégoriels y compris ceux provenant de l'étranger. Dans ce contexte, rappelons que l'une des quatre conditions suivantes doit être respectée pour être considérée comme résident français : séjourner plus de 183 jours en France, avoir le centre de ses activités économiques en France, avoir en France son foyer familial ou exercer en France sa principale activité professionnelle. Ces critères traduisent la difficulté d'acquérir le statut de non-résident, il semble donc difficile d'échapper à la fiscalité française. Le non-respect de la réglementation fiscale constituant une fraude avérée, pouvant engendrer une amende pouvant aller jusqu'à 80% des sommes ainsi que des sanctions pénales.

Lors d'un placement immobilier à l'étranger il est important que l'investisseur s'entoure de professionnels compétents qui connaissent parfaitement le marché exploité. Le choix d'un interlocuteur sur place semble primordial si l'investisseur souhaite sécuriser son investissement. En effet, la **réglementation** et les **lois** concernant l'immobilier divergent d'un pays à un autre. L'investisseur devra prendre en compte le système de taxation ainsi que les règles de procédure civile du territoire sauf s'il existe un accord entre la France et le pays en question. À l'instar des études notariales qui réglementent le marché des transactions immobilières en France, ces dernières ne sont pas présentes dans tous les pays et demanderont à l'investisseur de faire preuve de vigilance.

Dans le cadre de l'acquisition d'un bien à l'étranger, l'épargnant ne devra pas négliger certains frais annexes notamment comme les prestations de services présentent dans les résidences étrangères ou les assurances qui peuvent varier en fonction des territoires où les risques climatiques sont courants. La situation **sociale** et **politique** ainsi que la stabilité du pays où l'épargnant réalise son placement sont

des facteurs indéniablement étroitement corrélés à la réussite de l'opération. Enfin, les caractéristiques, conditions et liquidités du placement doivent être en adéquation avec les objectifs et attentes de l'investisseur.

II. L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET LES SCPI INTERNATIONALES

Cette partie n'a pas pour objectif de dresser une liste exhaustive des placements immobiliers locatifs et SCPI à l'internationale, mais seulement d'exposer certaines opportunités qui s'offrent à l'investisseur.

Après la crise des Subprimes de 2008, les prix de l'immobilier aux **États-Unis** ont fortement chuté et restent aujourd'hui encore 50% en dessous de leurs niveaux de l'époque. Le pays attire aujourd'hui beaucoup d'investisseurs français qui peuvent espérer saisir des opportunités offrant de belles plus-values et des rendements pouvant atteindre deux chiffres. A titre d'exemple, l'État de Floride propose d'investir dans des maisons locatives avec un rendement avoisinant les **8% brut**. Cette rentabilité pouvant être améliorée par l'appréciation du dollar et la fiscalité plus faible comparée à la France. De plus, les États-Unis offrent plusieurs avantages, notamment en termes de garantis des loyers, avec le programme de subvention fédérale (similaire à l'aide au logement en France), nommé « section 8 », permettant de supprimer le risque d'impayé des locataires.

L'île Maurice présente également de nombreux atouts favorables à l'investisseur immobilier. L'argument phare étant la fiscalité unique de 15% (IR, IS et TVA) et l'absence de double imposition puisque l'état insulaire a conclu des traités, qui ont été ratifiés et applicables, avec plus de trente pays dont la France. De plus, le gouvernement mauricien a mis en place 3 systèmes d'investissements complémentaires pour permettre aux investisseurs étrangers d'acquérir un bien en pleine propriété : l'IHS, le RES et l'IRS. L'IHS ou Integrated Hotel Scheme est l'un des régimes qui symbolisent cette politique d'ouverture de l'île Maurice à des investisseurs étrangers et propose d'investir dans les suites hôtelières. L'exploitation du bien acquis par l'épargnant est confiée à l'établissement hôtelier qui sera géré dans le cadre d'un bail locatif. Les rendements d'un tel placement pouvant atteindre **4 à 5% brut**. En plus de la fiscalité avantageuse de l'île Maurice, le bien acquis par l'investisseur ne sera pas soumis à l'IFI.

Nouvelle tendance de l'investissement locatif à l'étranger, le **Portugal** semble offrir des biens abordables avec une fiscalité avantageuse aux investisseurs français. Le pays qui diminue sa récession grâce à une politique de rigueur, affiche une rentabilité moyenne des investissements locatifs entre 6 à **8% brut** et un bon potentiel de valorisation du parc immobilier. Le dynamisme de l'immobilier est fort, particulièrement dans les secteurs du Nord du Portugal, de la Costa de Prata et de Lisbonne et ses alentours.

Les **SCPI internationales** de rendement constituent une autre alternative de placement immobilier à l'étranger. Ces sociétés, qui investissent dans des actifs situés hors de la France, sont une valeur sûre pour l'investisseur souhaitant cumuler les avantages tels que la rentabilité, la revente et la souplesse de gestion tout en évitant les inconvénients.

De plus, ce type de placement permet de pallier aux problèmes que peut rencontrer l'épargnant lors d'un investissement direct à l'étranger. En effet, les modalités juridiques d'achat et de détention du bien ainsi que la barrière de la langue sont des facteurs pouvant rendre complexe une opération d'investissement immobilier à l'étranger. C'est dans cette logique qu'aujourd'hui certaines sociétés de gestion offrent aux investisseurs français la possibilité d'investir collectivement dans l'immobilier étranger via des produits régulés par l'AMF que sont les SCPI.

Pour éviter la double imposition des contribuables domiciliés en France et que les 2 états se prévalent de la compétence de taxation du revenu issu des SCPI, l'État français a mis en place 2 mécanismes : le système du **taux effectif global** et du **crédit d'impôt**. Ces systèmes ayant généralement pour objectif de déduire l'impôt payé à l'étranger à l'impôt dû en France qui a été généré par les revenus de la SCPI. Toutefois, il peut en être autrement si une convention évitant la double imposition a été associée aux droits nationaux des 2 pays concernés.

Concernant la rentabilité des SCPI étrangères, la distribution 2019 nette d'imposition étrangère pour la SCPI Neo, Corum XL et Corum Origin a été respectivement de **6,47%**, **6,26%** et **6,25%**.

Dans la partie suivante, nous allons étudier la dimension fiscale des supports d'investissements immobiliers présentés dans le chapitre 1, 2 et 3.

PARTIE 2

-

L'IMPACT ET L'OPTIMISATION FISCALE ASSOCIES AUX SUPPORTS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Cette partie abordera, sous plusieurs angles, l'aspect fiscal des investissements immobiliers en étudiant les thèmes suivants : la fiscalité immobilière, le passage de l'ISF à l'IFI et l'optimisation fiscale.

CHAPITRE 4 – LA FISCALITE IMMOBILIERE

Ce chapitre a pour objectif d'analyser les impacts de la fiscalité sur les revenus provenant des investissements immobiliers directs et/ou indirects. Pour avoir une vision assez large de la fiscalité immobilière, nous étudierons 2 approches qui sont fréquemment utilisées au sein d'une stratégie patrimoniale orientée vers l'immobilier : la détention de bien(s) immobilier(s) en **nom propre** (les revenus fonciers et BIC) et en **société** (la SCI).

I. L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN NOM PROPRE

L'objectif de cette partie est d'étudier la fiscalité impactant les revenus fonciers et les Bénéfices Industriels et Commerciaux.

A. Les revenus fonciers

Cette sous-partie va permettre d'étudier la fiscalité des revenus fonciers issus des investissements immobiliers direct et indirect.

L'investissement immobilier direct

Les revenus fonciers correspondent aux recettes locatives tirées de la location d'un bien loué **vide**. Ce bien pouvant être un local d'habitation (appartement, maison, etc.) ou professionnel (bureaux, commerce, etc.). S'ajoutant aux revenus catégoriels du propriétaire bailleur, les revenus fonciers sont à reporter soit sur la déclaration n°2042, 2044 ou 2044 SPE selon deux régimes d'imposition possibles:

- Le **régime « micro foncier » :** Le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire de **30%** (qui correspond aux frais et charges du propriétaire) appliqué sur les revenus fonciers. Il sera donc imposé sur 70% de ses revenus locatifs. Le régime du micro foncier peut être appliqué dans le cas où les recettes locatives (de la location nue) n'excèdent pas 15 000€/an. Concernant la déclaration des revenus, le propriétaire doit simplement reporter le montant brut des revenus fonciers sur la déclaration n°2042 ;
- Le **régime « Réel »** : Ce régime s'applique de fait si les revenus fonciers dépassent 15 000€/an. Si les recettes annuelles sont inférieures à ce montant et que les charges sont supérieures à 30%, il est possible de lever l'option au profit du régime réel (irrévocable pendant 3 ans). Celui-ci permet de diminuer les loyers perçus des **frais** et **charges réels** (travaux, frais d'administration, frais engagés pour la location, intérêts d'emprunt, charges de copropriété, etc.). Cependant, le propriétaire ne peut pas amortir le prix du bien. Le recours à ce régime

nécessite de souscrire une annexe avec la déclaration 2042 : la n°2044 ou la n°2044 SPE pour les propriétaires ayant opté pour un régime spécial (PINEL, etc.).

Il est important de préciser que dans le régime Réel seul les travaux d'amélioration, de rénovations ou de réparations de locaux d'habitation peuvent être admis en charge pour le calcul des revenus fonciers. Les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement sont retenus dans le calcul du prix d'achat de l'immeuble pour le calcul des plus-values de cession, mais ne sont pas déductibles des revenus de location.

Si le propriétaire génère un profit, il sera ajouté aux revenus imposables. Ainsi, ce résultat appelé **bénéfice net foncier** (recettes supérieures aux charges), est ajouté aux autres revenus catégoriels pour être soumis au **barème progressif de l'IR** (***cf. Annexe 6***) et aux **prélèvements sociaux (17,2%).**

Au régime Réel, lorsque les frais et charges sont supérieurs aux loyers, l'investisseur génère alors un **déficit foncier** qui est imputé en année N sur son revenu brut global sous certaines conditions et limites. En effet, les frais et charges, autres que les intérêts d'emprunt, peuvent être déduits des autres revenus catégoriels du déclarant dans la limite annuelle de 10 700€. Dans le cas où le revenu global de l'année N n'est pas suffisant pour absorber la totalité du déficit foncier, le reliquat pourra être imputable sur le revenu global des 6 années suivantes. Pour que cette diminution d'imposition soit valable, il faudra que le propriétaire s'engage à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation. La fraction du déficit foncier supérieure à 10 700€ et celle qui résulte des intérêts d'emprunt sont quant à elles reportées sur les revenus fonciers pendant les 10 années suivantes.

Lors de la cession du bien, si l'investisseur réalise une plus-value, celle-ci sera soumise au régime des plus-values des particuliers. Comme le démontre l'***Annexe 7***, la plus-value brute résulte de la différence entre le **prix de cession** (prix réel stipulé dans l'acte de vente diminué des frais supportés par le vendeur lors de la cession) et le **prix d'acquisition** (prix d'acquisition majoré de frais et dépenses diverses). Cette plus-value est ensuite diminuée des abattements pour durée de détention (***cf. Annexe 8***) avant d'être imposé au taux proportionnel de **19%** et aux prélèvements sociaux de **17,2%**. Les plus-values supérieures à 50 000€ étant soumises à une surtaxe (***cf. Annexe 9***). Néanmoins, il existe des cas spécifiques où le propriétaire sera exonéré d'imposition sur les plus-values (***cf. Annexe 10***).

<u>L'investissement immobilier indirect</u>

Bénéficiant d'un statut de transparence fiscale, les **SIIC** sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Ainsi, les recettes qu'elles perçoivent dans le cadre de leurs activités de location (principalement des revenus fonciers) et de cession (plus-values) ne sont pas imposées avant d'être distribuées. En contrepartie de cet avantage fiscal, la SIIC a l'obligation de distribuer 95% des bénéfices issus des revenus fonciers et 70% des bénéfices générés par les plus-values.

Depuis le 1er janvier 2018, les dividendes reversés aux actionnaires et déclarés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (**RCM**) sont imposés au PFU : 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux. Néanmoins, le contribuable peut opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'IR si celui-ci est plus avantageux (en plus des prélèvements sociaux). Cette fiscalité est la même pour les plus-values des valeurs mobilières et s'applique notamment pour les actions d'une SIIC.

La fiscalité afférente aux revenus d'une **SCPI** peut être interprétée en fonction de la nature des revenus. En effet, comme le démontre l'***Annexe 11*** on distingue 2 types de revenus dans une SCPI :

- Le revenu **foncier** : Provenant des recettes locatives produites par le patrimoine de la SCPI, ces revenus sont soumis, comme tous les produits d'épargne, au barème progressif de l'IR ainsi qu'aux prélèvements sociaux ;
- Le revenu **financier** : Les liquidités détenues par la SCPI au sein de son actif (provisions, montant en attente d'investissement, report à nouveau, dépôts de garantie, etc.) créent des produits financiers qui constituent une part des revenus distribués aux associés. Ces derniers sont imposés au barème progressif de l'IR et supportent un prélèvement à la source obligatoire (acompte) au taux de 24% en plus des prélèvements sociaux. Cet acompte est reporté sur l'impôt sur le revenu de l'année N et sera restitué s'il est supérieur à l'impôt à payer.

L'associé détenant des parts d'une SCPI peut avoir recours au régime micro foncier (abattement de 30%) dans le cas où le cumul de ses revenus fonciers n'excède pas 15 000€ par an, qu'il perçoit d'autres revenus fonciers autres que ceux de la SCPI et qu'il ne détienne pas de placement(s) immobilier(s) bénéficiant d'un régime fiscal dérogatoire.

La cession des parts d'une SCPI peut entraîner une plus-value qui sera soumise au régime général des plus-values immobilières (19% + 17,2%) prenant en compte les abattements pour durée de détention avec exonération de l'impôt au bout de 22 ans et des prélèvements sociaux au bout de 30 ans.

Comme nous l'avons vu précédemment, il existe 2 types d**'OPCI** : les **FPI** et les **SPPICAV**. Ainsi, la fiscalité appliquée aux revenus distribués, diffère en fonction du statut juridique :

- SPPICAV : les actionnaires, qui perçoivent les revenus de capitaux mobiliers, sont imposés aux PFU ou au barème progressif auquel viennent s'ajouter les prélèvements sociaux. Les plus-values réalisées lors de la vente des actions sont considérées comme des plus-values mobilières et soumises au PFU à 30% ;
- FPI : les associés déclarent les revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers tandis que les revenus financiers perçus sont soumis au PFU ou barème progressif. Les plus-values

réalisées lors de la vente des parts sont soumises au régime des plus-values immobilières (taux forfaitaire de 19% + prélèvements sociaux de 17,2%).

	SPPICAV	FPI
TYPOLOGIE DE REVENUS	Revenu de capitaux mobiliers	Revenus fonciers et de capitaux mobiliers
PLUS VALUES	Régime des plus values mobilières	Régime des plus values immobilières

Figure 4 : La fiscalité des OPCI (Capture d'écran issue du site primaliance.com)

Les OPCI font partie des produits financiers qui entrent dans le patrimoine taxable à l'IFI à hauteur de leurs actifs immobiliers. Le contribuable ayant l'obligation de déclarer la valeur des actions ou des parts d'OPCI.

B. Les Bénéfices Industriels et Commerciaux : Le LMNP - LMP

Le statut LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel, est un dispositif fiscal adapté à la location d'un bien **meublé**. Il concerne les locations en résidences de services (étudiante, hôtelière, etc.), en chambres ou logements meublés, saisonnières, en chambre d'hôte ou gîtes ruraux. Pour bénéficier de ce statut, 2 critères principaux doivent être respectés par le propriétaire : mettre en place un bail meublé (d'un an ou neuf mois) et louer le bien avec un minimum d'éléments mobiliers définis par la loi Alur de 2015.

En LMNP les loyers perçus ou recettes sont soumis au régime d'imposition des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et peuvent être imposés :

- Soit au « **micro-BIC** » : Les recettes annuelles ne doivent pas dépasser 70 000€ et un abattement forfaitaire de **50%**, représentant la totalité des charges, est appliqué sur les BIC (seuls 50% des recettes sont taxées). Dans le cas d'une mise en location en cours d'année, le montant du plafond du « micro-BIC » est ajusté au prorata du temps de location. Les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme bénéficient d'un statut particulier fixant le plafond des recettes à 170 000€ pour un abattement de 71% ;
- Soit au **Réel** : Ce régime est obligatoirement appliqué si le plafond du « micro BIC » est dépassé, mais peut également être choisi en dessous de celui-ci, sous option, notamment si les frais de l'investisseur sont supérieurs à 50%. Dans ce cas on déduit les charges réelles rattachées au bien (frais, intérêt d'emprunts, travaux, etc.), mais également l'amortissement de ce dernier. Pouvant être plus intéressant fiscalement, ce régime est plus contraignant en termes de formalités comptables.

  Dans le cas où les charges sont plus importantes que les recettes, on constate alors un **déficit** qui peut être appliqué seulement dans la catégorie BIC. Celui-ci pouvant être reporté sur

d'autres biens déclarés BIC ou être différé les années suivantes : jusqu'à 10 ans pour les charges et sans limites de temps pour les amortissements.

Si l'investisseur opte pour le régime « micro-BIC » et qu'il souhaite changer pour le régime Réel, sa demande doit être faite avant le 1er janvier et est irrévocable pendant 2 ans.

Les recettes perçues par le Loueur Meublé Non Professionnel doivent être déclarées sur la déclaration des revenus complémentaires n°2042 C PRO. Si le reliquat des recettes locatives diminué des charges est positif, alors l'investisseur sera imposé selon le **barème progressif de l'IR** en plus **des prélèvements sociaux** (17,2%) en déclarant ces revenus dans la catégorie BIC. Quant aux plus-values réalisées lors de la cession du bien meublé, elle est soumise au régime des plus-values des particuliers.

En France, le statut LMNP est une niche fiscale que beaucoup d'investisseurs prônent. En effet, il présente de multiples avantages comme :

- La **simplicité** des démarches administratives : L'activité LMNP s'exerce en nom propre et une seule démarche administrative est requise pour s'enregistrer sous ce statut ;
- La flexibilité du statut : Le statut LMNP n'engage pas le propriétaire dans la durée, il peut reprendre ou vendre son bien quand il le souhaite ;
- La **fiscalité** des loyers : Le régime « micro-BIC » et Réel permettent de minimiser voir de neutraliser complètement l'imposition des revenus locatifs. Le déficit pouvant se reporter dans son intégralité pendant au moins 10 ans ;
- La **plus-value** : L'amortissement du bien en LMNP n'est pas réintégré dans le calcul de la plus-value.

Le statut **LMP** (Loueur Meublé Professionnel) se différencie du **LMNP** par ses caractéristiques et conditions d'éligibilité. Selon le service public[4], deux conditions doivent être réunies pour être sous le statut LMP : les revenus générés par les loyers perçus doivent dépasser 23 000€ sur l'année civile ET doivent être supérieurs au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (inscription au RCS facultative).

Comme le démontre l'***Annexe 12***, le statut LMP se distingue du LMNP et a comme principales différences :

- L'imputation des **déficits** : Le déficit constaté peut être reporté sur le revenu fiscal global, sans limitation de montant, sous réserve qu'il ne provienne pas des amortissements non déductibles fiscalement ;

[4] D'après : https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805

- Les **plus-values** professionnelles : Lors de la cession d'un bien loué, celui-ci sera imposé au régime des plus-values professionnelles selon lequel il faut distinguer les plus-values court terme, imposées au barème progressif, et long terme imposées au taux de 16% en plus des prélèvements sociaux. De plus, si le bien est loué depuis au moins 5 ans et que les recettes locatives annuelles ne dépassent pas 90 000€ le cédant sera totalement exonéré (exonération partielle entre 90 000€ et 126 000€) ;
- **L'Impôt sur la Fortune Immobilière** : Au LMP, les biens meublés sont considérés comme des logements professionnels et ne sont donc pas soumis à l'IFI ;
- Cotisations aux charges sociales (**RSI**) : Le statut LMP est soumis aux charges sociales professionnelles au titre du revenu net professionnel et sur les plus-values court terme constatées.

Concernant la fiscalité des recettes locatives, elle reste la même que pour le statut LMNP et doit déclarer dans la catégorie BIC.

II. L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN SOCIETE : LA SCI

La SCI ou Société Civile Immobilière est la forme juridique la plus fréquemment utilisée pour les investissements immobiliers. Cette dernière a pour objet de gérer un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) faisant partie du patrimoine de celle-ci. Constituée au minimum de 2 personnes ayant le statut d'associé, cette structure juridique est une alternative apportant flexibilité et fiscalité avantageuse notamment dans le cadre d'une transmission.

Dans cette société, la responsabilité des associés est **illimitée,** ces derniers détenant des **parts sociales** proportionnelles au montant de l'apport. Lors de la rédaction des statuts, les associés désignent un gérant qui aura comme fonction d'assumer la gestion courante des biens détenus par la SCI.

La gestion simplifiée du patrimoine, la fiscalité avantageuse et la facilité de transmission du patrimoine constituent les principaux points forts de la SCI. Les inconvénients quant à eux sont le coût de création, la responsabilité illimitée des associés et le poids du formalisme administratif.

Concernant la fiscalité, la SCI est par défaut imposée au régime de **l'impôt sur le revenu** et considérée comme « transparente ». Pour déduire ses charges, elle peut faire le choix d'opter pour le régime « micro-foncier » ou au « Réel ». Les bénéfices imposables sont directement distribués aux associés et imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Ces derniers sont soumis au barème progressif de l'IR et aux prélèvements sociaux. Lorsque la société réalise un déficit foncier, les associés peuvent le reporter sur leur déclaration de revenus afin de diminuer l'impôt dû (plafonné à 10 700€). Les

éventuelles plus-values réalisées sont imposées au régime général des plus-values immobilières (19% + 17,2%).

Les associés ont toutefois la possibilité de soumettre la SCI à **l'impôt sur les sociétés** qui sera considérée comme « opaque ». Cette décision irrévocable pouvant être un choix stratégique des associés ou une obligation. En effet, l'option à l'IS est obligatoire lorsque l'objet social de la SCI a un caractère commercial notamment dans le cas où elle exploite la location meublée ou qu'elle construit ou acquiert des immeubles dans le but de les revendre.

La SCI à l'IS peut présenter une double imposition puisque la fiscalité peut impacter le résultat net de la société, mais également les dividendes distribués aux associés :

- **L'impôt sur les sociétés**
    - 15% si le résultat net est inférieur à 38 120€ (taux réduit applicable si le chiffre d'affaires est inférieur à 7,63 millions d'euros et si le capital est entièrement libéré et détenu à au moins 75% par des personnes physiques) ;
    - 28% si le résultat net est supérieur à 38 120€ (pour un exercice fiscal ouvert entre le 01/01/2020 et le 01/01/2021).
- **Les dividendes distribués aux associés**
    - 30% si l'associé choisit la flat tax ;
    - Ou imposition au barème progressif avec abattement de 40% + 17,2% de prélèvements sociaux.

En plus de déduire les charges réelles, la SCI à l'IS prend en compte les amortissements comptables, réduisant ainsi le résultat net imposable. Néanmoins, ces amortissements sont réintégrés dans le calcul de la plus-value faisant diminuer le prix d'acquisition et donc augmenter la plus-value et l'impôt à payer (les plus-values de cession étant considéré comme des revenus classiques imposés à l'IS puis à la flat tax). L'imputation de ces amortissements peut alors être considérée comme un **décalage d'imposition**. Enfin, les déficits fonciers générés par la société sont reportés sur les prochains exercices et ne peuvent donc pas être imputés aux revenus globaux des associés.

CHAPITRE 5 – LE PASSAGE DE L'ISF A L'IFI

Le passage de l'ISF à L'IFI est un sujet qu'il est important d'aborder dans le cadre d'une stratégie patrimoniale tournée vers les placements immobiliers. En effet, l'IFI peut représenter un impôt supplémentaire qu'il conviendra de prendre en compte dans la stratégie fiscale de certains épargnants. Cette partie présentera les principes de fonctionnement de l'ISF et de l'IFI ainsi que leurs conséquences pour les investisseurs immobiliers.

I. L'IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'ISF ou l'Impôt de Solidarité sur la Fortune a été instauré en France de 1982 à 2018. Mis en place en pleine crise économique sous le gouvernement de François Mitterrand, l'ISF avait un aspect financier (en augmentant les recettes fiscales), mais surtout social où le gouvernement souhaitait insister sur la redistribution des richesses en s'appuyant sur les classes les plus aisées. Ces derniers étaient redevables de l'impôt si leur patrimoine **financier** et **immobilier** dépassait 1 300 000€ au 1er janvier de l'année. Le mode de calcul de l'ISF était basé sur des tranches auxquelles l'État appliquait un barème progressif. Si le patrimoine dépassait 1 300 000€, la personne était imposée à partir de 800 000€ de patrimoine et selon le tableau ci-dessous.

Le barème de l'ISF au titre de l'année 2017

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine au 1er janvier 2017	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,5 %
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,7 %
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1 %
De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %
Au-delà de 10 000 000 €	1,5 %

Figure 5 : Le Barème de l'ISF au titre de l'année 2017 (Capture d'écran issue du site lafinancepourtous.com)

Pour les personnes physiques considérées comme des résidents fiscaux français, le patrimoine pris en considération pour le calcul de l'ISF était l'intégralité du patrimoine détenu en France et à l'étranger de chacun des membres du foyer fiscal. Si le domicile principal de la personne était en dehors de la France alors seuls les biens détenus en France étaient imposables à l'IFI. Étaient comptabilisés dans le patrimoine, la valeur des biens immobiliers et mobiliers, l'estimation de la valeur des droits tels que le droit d'usage ou l'usufruit et les valeurs de types actions, titres, ou encore obligations.

De cet impôt étaient exonérés certains placements comme les placements financiers des non-résidents, la nue-propriété des biens et les entreprises sous certaines conditions. Un abattement de 30% sur la résidence principale était également pris en compte dans le calcul de la valeur du patrimoine

et un mécanisme de décote (selon un barème en vigueur) avait été mis en place pour les personnes qui déclaraient un patrimoine net taxable entre 1,3 millions d'euros et 1,4 millions d'euros.

L'obligation déclarative de l'ISF pouvait se faire selon 2 cas de figure possibles : soit le patrimoine de la personne ne dépassait pas les 2 570 000€ et dans ce cas elle avait simplement à reporter le montant sur sa déclaration de revenus, soit il dépassait les 2 570 000€ et dans ce cas une déclaration spécifique d'ISF était requise ainsi que les justificatifs nécessaires.

En 2017, le nombre de contribuables redevables à l'ISF était d'environ 358 200 foyers pour une recette fiscale de 5 milliards d'euros soit 24% des « autres » recettes fiscales représentant **6%** des bénéfices totaux de l'État.

II. L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Créé initialement pour répondre aux inégalités et redistribuer les richesses, l'ISF a fait l'objet de nombreuses critiques notamment en ce qui concerne **l'exil fiscal**. Selon le journal challenges[5] ce serait plus de 800 ménages, possédant un patrimoine important, qui auraient quitté la France chaque année et ne paieraient par conséquent plus d'ISF ni autres impôts (IS, IR, TVA, etc.). Ainsi, sur les 30 dernières années cela représenterait une perte financière estimée entre 200 et 300 milliards, mais également économique puisque cela fait disparaître le tissu entrepreneurial français.

S'appuyant sur la théorie du ruissellement (***cf. Annexe 13***) et la courbe de Laffer (***cf. Annexe 14***), l'État français à décider de supprimer l'ISF pour le remplacer par l'**IFI**, au 1er janvier 2018, afin de rendre le pays plus attractif en ce qui concerne la fiscalité des personnes à hauts revenus. Cette décision contribue également à favoriser l'épargne des français en rendant les placements financiers plus transparents et neutres envers la fiscalité de l'IFI.

Contrairement à l'ISF, qui se basait sur le patrimoine immobilier et financier des contribuables français, l'IFI intègre seulement le patrimoine **immobilier**. Ainsi, ce sont par exemple les unités de compte ou les fonds en euros de l'assurance vie qui sont exclus de l'assiette de l'IFI. Concernant les modalités de taxation, on constate peu de changement avec l'ISF : le seuil de 1.3M€, les règles de plafonnement, le barème, le système de décote ainsi que l'abattement de 30% sur la résidence principale sont inchangés et les actifs professionnels restent exonérés. Quant aux dettes déductibles des actifs imposables à l'IFI, elles sont également préservées, mais font l'objet d'une liste restrictive et doivent répondre à 3

[5] D'après : https://www.challenges.fr/la-republique-en-marche/isf-pourquoi-macron-a-raison-de-s-en-debarrasser_507595#

critères définis par le gouvernement[6]: être afférente aux actifs imposables, être à la charge personnelle d'un membre du foyer fiscal et exister au 1er janvier 2019.

L'IFI se base sur le patrimoine net taxable au 1er janvier de chaque année. Ce patrimoine étant la somme des valeurs imposables des biens immobiliers détenus par toutes les personnes composant le foyer fiscal soustrait des dettes déductibles. Selon le gouvernement[7] les biens imposables sont :

- maisons, appartements et leurs dépendances ;
- bâtiments classés monuments historiques ;
- immeubles en cours de construction au 1er janvier 2019 ;
- immeubles non bâtis tels que terrains à bâtir, terrains agricoles, etc. ;
- immeubles ou fraction d'immeubles détenus indirectement via des titres et parts de sociétés ;
- biens et droits immobiliers qui ne remplissent pas les conditions pour être considérés comme des biens professionnels.

En 2019, le nombre de personnes assujetties à l'IFI était de 139 149 pour une recette fiscale évaluée à **2.1Mds€** au lieu des 1.5Mds€ prévu dans les budgets.

L'IFI oblige certains épargnants à redéfinir leur stratégie patrimoniale en arbitrant entre placement financier et immobilier. Certains verront l'opportunité d'investir davantage dans les placements financiers tandis que d'autres préfèreront gonfler leur patrimoine immobilier. Néanmoins ces 2 approches peuvent être complémentaires et permettront notamment à l'épargnant de s'inscrire dans une stratégie de diversification d'actifs.

Plusieurs solutions existent pour diminuer la base taxable liée à l'IFI et permettre aux contribuables de payer moins d'impôts :

- **réviser la structure de ses biens :** Pour les foyers détenant une part trop importante dans les placements immobiliers (investissement locatif, SCPI, OPCI, etc.) il serait opportun d'arbitrer certains de leurs avoirs dans les placements de valeurs mobilières afin d'abaisser voire neutraliser l'IFI ;
- **le démembrement de propriété :** Le contribuable peut avoir recours à la donation temporaire d'usufruit d'un placement immobilier direct ou indirect, par démembrement de propriété, puisque la nue-propriété d'un bien n'est pas comptabilisée dans l'actif de l'IFI. Il aura également la possibilité d'investir directement en nue-propriété ;

[6] D'après : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impot-fortune-immobiliere-ifi
[7] D'après : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impot-fortune-immobiliere-ifi

- **faire des dons** : Les dons adressés aux organismes d'intérêt général et aux associations permettent de déduire 75% de la somme versée de son impôt sur l'IFI. Cette niche fiscale étant plafonnée par an et par foyer fiscal à 50 000€ ;
- **la SCI :** Dans le cadre d'une SCI familiale, la personne imposable à l'IFI peut apporter un ou des bien(s) à cette société et donner des parts à ses/son enfant(s) majeur(s) qui ne font plus partie du foyer fiscal. À l'issue de cette opération, seront imposables à l'IFI seulement les parts des parents ;
- **le foncier rural** : Le foncier rural comme la souscription à des parts d'un Groupement Foncier Viticole ou encore le recours à des placements alternatifs (forêt, etc.) donne lieu à une exonération d'IFI de 75%.

Tous les contribuables ne sont ou ne seront pas assujettis à l'IFI. En revanche, pour les épargnants concernés il est primordial d'intégrer ce paramètre dans sa stratégie patrimoniale.

CHAPITRE 6 – L'OPTIMISATION FISCALE : LE CAS DE LA HOLDING

Dans le cadre d'une stratégie patrimoniale, l'intérêt de créer une holding est une solution pertinente lorsque l'épargnant détient un patrimoine immobilier important suite à de nombreux investissements immobiliers. Ainsi, dans une logique d'optimisation fiscale et patrimoniale, la holding présente des avantages financiers, juridiques et fiscaux.

I. LE PRINCIPE DE LA HOLDING

La holding est une société détenant des titres de participation dans une ou plusieurs sociétés imposées à l'**IS**. Ainsi, elle permet de centraliser la gestion et la direction de plusieurs entités grâce à la détention d'actions ou de parts sociales. Dans ce groupe de sociétés, la holding est la société « **mère** » tandis que les sociétés dans lesquels elle détient une participation sont les filiales, ou les « **filles** », qui peuvent être des SAS, SCI ou encore SARL aux activités diverses. On distingue 2 formes de holding :

- « **passive** » ou **pure** : Avec une activité qualifiée de civile, celle-ci a pour objet exclusif de détenir et de gérer des valeurs mobilières ;
- « **active** » ou **animatrice** : En plus de détenir et de gérer des valeurs mobilières, cette forme de holding exerce une activité commerciale propre.

Lors de la création d'une holding, plusieurs formes juridiques peuvent être choisies pour celle-ci. Toutefois, pour mettre en place ce type de structure 3 statuts sont couramment utilisés : la SAS, la SCI et la SARL. Il existe plusieurs façons de créer une holding :

- Création « **classique** » : cette méthode consiste à créer une nouvelle société indépendante qui utilisera son capital pour investir dans les sociétés « fille » ;
- Création **« par le bas »** : une société apporte de nouveaux actifs à la holding qui devient sa filiale (aussi appelé « apport partiel d'actif ») ;
- Création « **par le haut** » : lors de la création de la holding, les associés apportent des droits sociaux détenus dans d'autres entreprises pour constituer le capital social.

Patrimoniale, de rachat ou financière sont les principaux types de sociétés holding permettant chacune de répondre aux besoins spécifiques de chaque associé : conserver un patrimoine, racheter une société cible, regrouper des entités pour assurer leurs développements, etc.

II. LES AVANTAGES DE LA HOLDING

Les avantages de la holding peuvent être présentés en 3 grandes catégories : les avantages fiscaux, financiers et juridiques.

A. Les avantages fiscaux

La mise en place d'une holding permet de profiter de 2 régimes fiscaux avantageux : le régime **mère fille** et le régime de **l'intégration fiscale**.

Pour bénéficier du dispositif **mère-fille**, la société holding, imposée à l'IS, doit détenir au minimum 5% du capital social de la filiale soumise à l'IS et conserver ces titres plus de 2 ans. Ce régime permet à la holding d'être exonérée à **95%** sur les produits de participation perçus via la filiale (bénéfice ou déficit). Dans la pratique, la holding va déduire fiscalement l'intégralité des produits distribués et réintégrer une quote-part de frais et charges de 5%.

Le régime de **l'intégration fiscale** est plus contraignant au vu des conditions imposées. Sur option pour 5 ans, ce dispositif permet de constituer un groupe de sociétés dans lequel la holding est la seule redevable de l'IS sur l'ensemble des résultats des sociétés présentes dans le périmètre d'intégration. Néanmoins, comme pour le régime mère-fille, des conditions sont requises pour pouvoir prétendre à ce régime :

- la société mère doit détenir au minimum 95% du capital social des filiales ;
- les sociétés doivent être soumises à l'IS et imposées en France ;
- les sociétés doivent ouvrir et clôturer leurs comptes aux mêmes dates ;
- le capital social de la holding ne doit pas être détenu directement ou indirectement à 95% ou plus par une personne morale soumise à l'IS.

L'intégration fiscale permet donc au groupe de sociétés de centraliser et de globaliser l'imposition des bénéfices. En effet, ce dispositif permet de calculer le résultat imposable de la holding où les résultats déficitaires d'une société compensent les bénéfices des autres sociétés. De plus, les résultats perçus par la holding sont **totalement exonérés d'impôts**.

Exemple intégration fiscale : Le groupe B a pour holding la société Z et pour filiales les sociétés X et Y.
La holding Z a réalisé un résultat déficitaire de 150 000€, la filiale X un résultat bénéficiaire de 500 000€ et la filiale Y un résultat déficitaire de 200 000€.

***Sans intégration fiscale** :*

- *La holding Z n'a pas d'impôt à payer (résultat déficitaire)*
- *La filiale X doit soumettre son bénéfice de 500 000€ au taux applicable de 28% : 140 000€*
- *La filiale Y n'a pas d'impôt à payer (résultat déficitaire)*

⇨ ***Imposition du groupe : 140 000€***

Avec intégration fiscale :

- *Globalisation des résultats du groupe : -150 0000+500 000-200 000 = 150 000€*

⇨ ***Imposition du groupe : 150000*28% = 42 000€***

La fiscalité des plus-values sur les cessions de titres représente un autre avantage de la holding. La détention des titres d'une société via une holding permet de profiter de la fiscalité des **plus-values à long terme** quand ces derniers sont détenus depuis au moins 2 ans. Ces plus-values, réalisées sur les titres de participation, sont exonérées d'IS à l'exception d'une quote-part pour frais et charges de 12% de leur montant brut.

Enfin, la holding permet de faciliter les investissements des sociétés filles. En effet, les bénéfices qui sont réalisés par les sociétés « fille » et remontés à la société « mère » (à moindre coût grâce au régime mère-fille ou en intégration fiscale) constituent une trésorerie pouvant être réinvestie dans une société fille pour financer ses investissements. L'absence de la holding obligerait les associés à se verser des dividendes, imposés à la « flat tax », avant de pouvoir les réinvestir.

B. Les avantages financiers

La holding est un excellent outil de financement. Notamment, dans le cas du régime mère-fille, 95% des dividendes versés par l'une des filiales peuvent être affectés au remboursement des dettes financières éventuellement contractées pour racheter cette dernière.

Une holding permet également d'augmenter la capacité d'emprunt. Cette dernière, disposant d'un pouvoir de **négociation accru** face aux institutions bancaires, pourra emprunter des montants importants afin de les investir dans les filiales qui pourront elles-mêmes emprunter à leur tour. Cette optimisation de l'effet de levier impose néanmoins de faire face à plusieurs échéanciers de remboursement, augmentant le risque en cas de difficultés du groupe de sociétés.

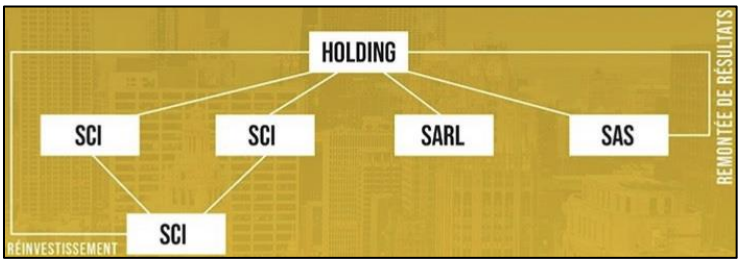
C. Les avantages juridiques et opérationnels

Dans une holding il est possible de diluer l'actionnariat, en faisant rentrer plusieurs investisseurs au capital, tout en gardant le contrôle de cette dernière. En effet, contrairement à une société seule, la holding peut accorder 49% du capital de celle-ci, mais également de ses filiales.

Au niveau opérationnel, cette forme de société permet de **mutualiser** tout ou une parties des fonctions (comptabilité, gestion administrative, etc.) au sein d'une même entité permettant aux filiales de se concentrer exclusivement sur ses activités.

En conclusion, une société holding peut être envisagée dans une stratégie patrimoniale. Celle-ci permettra notamment de structurer les investissements immobiliers direct et/ou indirect tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. En effet, les recettes locatives ou les plus-values générées par les filiales peuvent être remontées à la holding en bénéficiant d'une exonération fiscale totale ou à 95%.

La trésorerie de la société « mère » pourra être versée aux associés qui subiront seulement l'imposition à la flat tax (30%), stockée dans la holding ou réinvestie dans les filiales pour financer des investissements immobiliers. De plus, la holding patrimoniale est un montage adapté à la transmission et à la cession de la société grâce à 2 mécanismes :



- Le mécanisme de **l'apport cession** : ce mécanisme permet d'apporter des titres à la société « mère » afin de profiter du report d'imposition des plus-values tel qu'il est précisé dans l'article 150-0 B du CGI,
- Le mécanisme de la **donation avant cession** : ce montage permet dans un premier temps d'appliquer un abattement sur la valeur des titres qui sont transmis à titre gratuit selon les liens de parenté et dans un deuxième temps de diminuer les droits de donation à payer.

La partie suivante, consacrée à la réalisation d'une enquête, va nous permettre d'avoir une vision concrète concernant les arbitrages qu'exercent les épargnants bancaires dans leurs choix d'investissements immobiliers ainsi que de leurs stratégies patrimoniales. Cela permettra également d'apprécier les tendances des investisseurs.

PARTIE 3

-

ÉTUDE QUALITATIVE : L'ARBITRAGE DES EPARGNANTS DANS LEURS CHOIX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Pour compléter l'analyse théorique de la partie 1 et 2, il me semble pertinent d'enrichir celles-ci avec une approche plus concrète grâce à la mise en place d'un sondage centré sur ma problématique. Ainsi, cette partie 3 a pour but de présenter la méthodologie et les résultats de l'enquête que j'ai menée. Ces dernières apporteront des réponses concrètes à la problématique posée et permettront d'interpréter les tendances des épargnants dans leurs choix d'investissements immobiliers.

CHAPITRE 7 – LA METHODOLOGIE

Le sondage a pour objectif d'étudier, à partir d'un échantillon représentatif de la population, l'arbitrage des épargnants dans leurs choix d'investissements immobiliers. Pour que celui-ci soit significatif et se rapproche de la loi normale, le but est d'interroger au minimum **120 - 130 personnes**, avec des âges et des catégories socioprofessionnelles différentes. Aucune segmentation ni cible n'est définie si ce n'est d'orienter au maximum le questionnaire vers des personnes s'intéressant ou détenant des placements immobiliers.

L'enquête est structurée en 2 parties qui sont précédées d'une introduction délimitant le sujet abordé (***cf. Annexe 15***). La **première partie** porte sur une **étude qualitative** qui est composée de 11 questions avec des formats différents : ouvertes, fermées, à choix multiples, etc. Celles-ci, organisées en entonnoir, permettent d'obtenir des informations sur l'épargne des répondants, leurs choix d'investissements et leurs opinions concernant les placements immobiliers.

La **deuxième partie** permet de recueillir de l'information sur le **profil** des répondants grâce à 4 questions qui s'intéressaient au sexe, à l'âge, à la CSP et au montant des revenus mensuels. Ces 15 questions objectives, créées avec l'aide d'un enseignant en marketing, ont pour objectif de cerner le profil des personnes interrogées ainsi que leurs choix dans une stratégie patrimoniale. Les réponses aux questions peuvent être obligatoires ou facultatives en fonction du sujet abordé. En effet, ce sondage auto-administré offre la possibilité, aux personnes ne détenant pas de placements immobiliers, de quand même répondre à certaines questions formulées au conditionnel. Enfin, pour éviter les biais cognitifs, les réponses aux questions sont présentées sous forme aléatoire.

Pour ce sondage, créé sous Google Forms, plusieurs canaux de diffusion ont été définis à savoir les réseaux sociaux (LinkedIn et Facebook), le téléphone et l'e-mail. La complémentarité de ces différents supports a pour but d'atteindre un grand nombre de personnes s'intéressant de près ou de loin à l'immobilier. Le sondage a été envoyé en très grande partie sous forme **personnalisée** (message, e-mail, téléphone, etc.) avec des relances régulières. Avant d'être envoyée, l'enquête a été pré-testée auprès de mon entourage afin de confirmer et d'optimiser la compréhension, la clarté et la cohérence des questions posées. Ainsi, elle a été diffusée sur les réseaux sociaux pendant **2 semaines** (du 22 mai au 5 juin 2020) et envoyé à **162 personnes**.

CHAPITRE 8 – LES RESULTATS

La diffusion de l'enquête a permis de recueillir 103 réponses et se rapproche de l'objectif initial qui était fixé. Dans cette partie, nous allons simplement détailler les réponses aux questions qui sont présentées sous forme de graphiques dans l'***Annexe 16***.

PARTIE 1 DE L'ENQUÊTE

Question 1 : « Épargnez-vous de l'argent ?»

La première question, fermée, est générale et permet simplement d'évaluer si les répondants épargnent de l'argent. Sur les 103 réponses, on voit qu'une très grande majorité des personnes ont répondu « **Oui** » (96 répondants) et représente **93,2%** des réponses totales. À l'inverse 7 répondants ont répondu « **Non »** (6,8%).

Question 2 : « Quel montant mensuel épargnez-vous ? »

Cette question a pour objectif de mesurer le niveau d'épargne des personnes interrogées. Ainsi, on s'aperçoit que l'épargne mensuelle de **65%** des personnes interrogées est comprise entre 100€ et 1099€. Les 103 réponses données se répartissent de manière assez homogène excepté pour la tranche à plus de 1500€. Si on classe les réponses d'une manière croissante, voici les résultats :

- Plus de 1500€ : **5,8%** soit 6 personnes ;
- Moins de 100€ : **13,6%** soit 14 personnes ;
- Entre 1100€ et 1499€ : **15,5%** soit 16 personnes ;
- Entre 100€ et 399€ : **19,4%** soit 20 personnes ;
- Entre 800€ et 1099€ : **22,3%** soit 23 personnes ;
- Entre 400€ et 799€ : **23,3%** soit 24 personnes.

Question 3 : « Dans quel(s) type(s) de placement(s) investissez-vous votre épargne ? »

Cette question a pour objectif d'étudier la partialité de l'épargnant dans ses placements. Pour cela il peut classer de 1 à 3 (n°1, n°2 et n°3) les propositions qu'il lui étaient faites, avec la possibilité de ne sélectionner qu'un placement lorsque qu'il n'en avait pas d'autres. La présentation des résultats (en nombre de personnes) sous forme de tableau permettra d'avoir une vision claire de la situation.

	Immobilier	**Assurance vie**	**PEA**	**Livrets - Plans**	**Bourse**	**OPC**	**Autres**
Placement n°1	28	18	2	**36**	5	9	/
Placement n°2	18	19	8	22	14	11	**2**
Placement n°3	16	13	9	14	12	10	6

Question 4 : « Sur l'ensemble de vos placements, combien représente environ l'immobilier ? (en pourcentage) »

La 4ème question s'intéresse précisément à l'immobilier et permet d'évaluer l'importance de celui-ci dans le portefeuille des répondants. Sur les 63 réponses données, l'immobilier représente en moyenne **29%** de l'ensemble des placements des personnes interrogées.

Question 5 : « Concernant l'immobilier, sur quel(s) support(s) placez-vous votre épargne ? »

Cette question, où il est possible de sélectionner plusieurs réponses, s'intéresse aux supports d'investissement qu'utilise l'épargnant (détaillés dans la partie 1 du mémoire). Si on interprète les 103 réponses par ordre croissant on peut observer les résultats suivants :

- Investissement locatif (résidence étudiante ou seniors) : **13,6%** soit 14 personnes ;
- Programmes immobiliers : **26,2%** soit 27 personnes ;
- Pierre papier (SIIC, SCPI ou OPCI) : **26,2%** soit 27 personnes ;
- Je n'utilise aucun de ces supports : **29,1%** soit 30 personnes ;
- Investissement locatif (location vide ou meublée) : **40,8%** soit 42 personnes.

Question 6 : « Selon vous, quels sont les avantages de détenir de l'immobilier dans son patrimoine ? »

Cette 6ème question permet d'analyser les motivations des répondants (propriétaire ou non) à détenir de l'immobilier dans son patrimoine. Sous le même format que la question 3, elle permet de classifier les réponses données en déterminant l'avantage n°1, n°2 et n°3 de l'immobilier :

	Patrimonial	**Rendement**	**Défiscalisation**
Avantage n°1	27	**51**	23
Avantage n°2	45	29	21
Avantage n°3	18	**17**	41

Question 7 : « Sous quelle(s) forme(s) juridique(s) investissez-vous dans l'immobilier ? »

Cette 7ème question, où il est possible de sélectionner plusieurs réponses, a pour objectif d'étudier si l'épargnant, qui détient des placements immobiliers, investit en nom propre ou en société. Parmi les 72 réponses, **40,3%** (29 personnes) investissent dans l'immobilier en société et **73,6%** (53 personnes) en nom propre.

Question 8 : « À quel(s) type(s) de dispositif(s) de défiscalisation immobilière avez-vous recours ? »

Cette question, où il est possible de sélectionner plusieurs réponses, s'intéresse à l'aspect fiscal des placements immobiliers en abordant le sujet des dispositifs de défiscalisation immobilière. L'interprétation des 103 réponses par ordre croissant donne les résultats suivants :

- Démembrement de propriété : **5,8%** soit 6 personnes ;
- Holding : **7,8%** soit 8 personnes ;
- PINEL / MALRAUX / DENORMANDIE : **30,1%** soit 31 personnes ;
- Je ne défiscalise pas : **31,1%** soit 32 personnes ;
- LMNP / LMP : **32%** soit 33 personnes ;
- Déficit foncier : **36,9%** soit 38 personnes.

Question 9 : « Êtes-vous satisfait de vos placements immobiliers ? »

À cette question les personnes interrogées ayant investi dans l'immobilier doivent noter sur une échelle de 1 (très insatisfait) à 10 (très satisfait) s'ils sont satisfaits de leur(s) placement(s) immobilier(s). Les 64 réponses données donnent une moyenne de **7,22/10**.

Question 10 : « Quels sont les critères qui vous encouragent à investir dans l'immobilier ? »

Cette 10ème question, où il est possible de sélectionner plusieurs réponses, s'intéresse aux motivations des épargnants (détenant ou non des placements immobiliers) concernant l'investissement immobilier. L'interprétation des 103 réponses par ordre croissant donne les résultats suivants :

- Aucun critère ne m'encourage à investir dans l'immobilier : **2,9%** soit 3 personnes ;
- Risque faible : **19,4%** soit 20 personnes ;
- Défiscalisation intéressante : **25,2%** soir 26 personnes ;
- Constitution d'un patrimoine : **35%** soit 36 personnes ;
- Rendement élevé : **37,9%** soit 39 personnes ;
- Création d'un revenu complémentaire : **40,8%** soit 42 personnes.

Question 11 : « Quels sont les critères qui vous freinent à investir dans l'immobilier ? »

Cette dernière question de la partie 1, où il est possible de sélectionner plusieurs réponses, est en lien avec la précédente, mais étudie les freins des épargnants (détenant ou non des placements immobiliers) concernant l'investissement immobilier. L'interprétation des 103 réponses par ordre croissant donne les résultats suivants :

- Risque d'impayé : **1%** soit 1 personne ;
- Pas d'apport / manque d'argent : **2%** soit 2 personnes ;

- Gestion locative : **5,9%** soit 6 personnes ;
- Défiscalisation inintéressante : **8,7%** soit 9 personnes ;
- Risque élevé : **9.7%** soit 10 personnes ;
- Rendement faible : **13,6%** soit 14 personnes ;
- Effort d'épargne : **27,2%** soit 28 personnes ;
- Aucun critère ne me freine à investir dans l'immobilier : **39,9%** soit 38 personnes.

PARTIE 2 DE L'ENQUÊTE

Question 1 : « Quel est votre sexe ? »

Les hommes représentent **65%** des personnes interrogées contre **35%** de femmes.

Question 2 : « Quel est votre âge ? »

On voit que les réponses à cette question restent assez équilibrées sauf pour les tranches 60 – 69 ans et plus de 70 ans. Voici les réponses par ordre croissant :

- Plus de 70 ans : **1%** soit 1 personne ;
- 60 – 69 ans : **6,8%** soit 7 personnes ;
- 50 – 59 ans : **16,5%** soit 17 personnes ;
- 40 – 49 ans : **22,3%** soit 23 personnes ;
- 30 – 39 ans : **25,2%** soit 26 personnes ;
- 20 – 29 ans : **28,2%** soit 29 personnes.

Question 3 : « Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle ? »

Par ordre croissant on voit que les réponses s'organisent comme suit :

- Ouvrier : **2,9%** soit 3 personnes ;
- Agriculteur : **3,9%** soit 4 personnes ;
- Retraité : **3,9%** soit 4 personnes ;
- Artisan : **4,9%** soit 5 personnes ;
- Commerçant : **6,8%** soit 7 personnes ;
- Profession libérale : **7,8%** soit 8 personnes ;
- Profession intermédiaire : **8,7%** soit 9 personnes ;
- Étudiant : **9,7%** soit 10 personnes ;
- Employé : **13,6%** soit 14 personnes ;
- Chef d'entreprise : **14,6%** soit 15 personnes ;
- Cadre ou profession intellectuelle supérieure : **23,3%** soit 24 personnes.

Question 4 : « En moyenne, à combien s'élèvent vos revenus mensuels ?»

Les 101 réponses à cette question restent plutôt hétérogènes. Dans l'ordre croissant, voici comment elles se présentent :

- Supérieur à 6000€ : **2%** soit 2 personnes ;
- Inférieur à 999€ : **7,9%** soit 8 personnes ;
- Entre 4000€ et 5999€ : **8,9%** soit 9 personnes ;
- Entre 3000€ et 3999€ : **16,8%** soit 17 personnes ;
- Entre 1000€ et 1999€ : **29,7%** soit 30 personnes ;
- Entre 2000€ et 2999€ : **34,7%** soit 35 personnes.

CHAPITRE 9 – L'INTERPRETATION

Dans un premier temps, l'interprétation des réponses de la **partie 2** permettra de cerner le profil des répondants et permettra d'étayer les résultats de la partie 1. Dans ce sondage, les personnes interrogées sont majoritairement des hommes. Néanmoins la part des femmes représente 35% du panel. Concernant l'âge, on observe que 92,2% d'entre eux ont entre 20 et 59 ans et que la part des 20 – 29 ans est importante. La catégorie socioprofessionnelle prépondérante est celle des cadres ou professions intellectuelles supérieures suivies par celle des chefs d'entreprises. On pourrait considérer que ces dernières sont en lien avec les revenus moyens mensuels puisqu'on observe que les parts entre « 2000€ et 2999€ » et « 3000€ et 3999€ » sont importantes et représentent plus de la moitié du panel (51.5%). Pour la tranche comprise entre « 1000€ et 1999€ », elle représente 29,7% du panel ; en analysant les réponses de la question 3, on peut émettre l'hypothèse que les personnes appartenant à cette tranche sont des employés, étudiants, commerçant ou profession intermédiaire.

La **partie 1** du sondage montre que plus de 93% des personnes interrogées **épargnent de l'argent**. Ces réponses confirment la récente étude du journal *Les Échos*[8] révélant que la France détient l'un taux d'épargne les plus élevés d'Europe et que les flux annuels de placement des ménages sont en hausse. Le **montant mensuel épargné** par les répondants est naturellement corrélé avec leurs revenus moyens. Ainsi, on s'aperçoit que le niveau d'épargne mensuel est relativement élevé notamment pour la tranche entre « 400€ et 799€ » et « 800€ et 1099€ ». Ces sommes étant arbitrées entre placements financiers et immobiliers.

Les réponses de la question 3 apportent une multitude d'informations concernant **les placements privilégiés** par les épargnants. On observe que parmi les 7 placements proposés, les épargnants ont tendance à favoriser en placement n°1 les livrets – plans – épargne, en placement n°2 l'immobilier et en placement n°3 » l'assurance vie. Cette tendance traduit des choix de placements « sécurisés », comme en témoigne l'article du journal *Les Échos*[9], où l'épargnant tente d'arbitrer entre risque, rentabilité et liquidité pour faire face à d'éventuels imprévus. On voit en revanche que les personnes interrogées restent frileuses concernant les placements en « Bourse », « PEA » et « OPC », mais leurs permettent de diversifier leurs portefeuilles d'actifs.

Sur l'ensemble des personnes interrogées, 63 d'entre elles détiennent des placements immobiliers direct et/ou indirect **représentant en moyenne 29% de l'ensemble de leurs placements**. La question 5 permet justement d'étudier quels types de **supports immobiliers** utilisent ces personnes. Ainsi, on

[8] D'après : https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/ces-trois-chiffres-qui-permettent-de-mieux-connaitre-les-epargnants-francais-1150692

[9] D'après : https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/epargne-le-casse-tete-a-3300-milliards-des-banques-et-des-assureurs-francais-1164978

observe que 3 supports sont principalement privilégiés par les répondants. Le premier qui est « **l'investissement locatif** » – en location vide ou meublée – traduit la volonté d'obtenir des rendements élevés et d'avoir un revenu complémentaire. Le deuxième est la « **pierre-papier** », un placement qui permet à l'épargnant d'avoir des rendements compétitifs tout en déléguant la gestion locative. Enfin le troisième qui est le « **programme immobilier** » transcrit le souhait de vouloir profiter des dispositifs de défiscalisation immobilière (PINEL, MALRAUX, etc.).

Les réponses concernant le choix des supports d'investissement immobilier (question 5) sont corrélées avec celles de la question 6. En effet, nous pouvons voir grâce à celle-ci que les épargnants perçoivent comme premier **avantage de l'immobilier** le fait de pouvoir obtenir un revenu complémentaire (rendement). L'avantage n°2 étant la constitution et la transmission d'un patrimoine et l'avantage n°3 de payer moins d'impôts (défiscalisation). Ce favoritisme pour le rendement et le patrimoine répond à l'incertitude du contexte économique et financier actuel.

Les questions 7 et 8 s'intéressent à la stratégie patrimoniale des sondés. Ainsi, on s'aperçoit que ces derniers ont plus tendance à investir dans l'immobilier en **nom propre** (73,6%). Le statut juridique de la société, pour lequel ont opté 40,3% des répondants, est en général adopté lorsque le patrimoine immobilier devient important ou pour bénéficier d'avantages fiscaux notamment lors d'une transmission. Concernant l'aspect fiscal, abordé lors de la question 8, on voit que parmi les 148 réponses sélectionnées 116 d'entre elles sont liées à un dispositif de défiscalisation (78%). Cela signifie que **l'optimisation fiscale** est un critère pris en considération par une très grande majorité des personnes interrogées. Ces dernières se tournant vers les dispositifs les plus couramment exploités : le déficit foncier, le LMNP/LMP et le PINEL/MALRAUX/DENORMANDIE.

La question 9 permet de voir que plus de 86% des répondants sont **satisfaits** de leurs placements immobiliers (supérieur ou égal à 5/10) contre 14% qui sont insatisfaits. Les trois critères majeurs qui encouragent les épargnants à investir dans l'immobilier sont le rendement (25%), la possibilité de se créer un revenu complémentaire (25%) et un patrimoine (22%), mais également le risque qu'il juge comme étant faible (12%). À l'inverse, certains facteurs freinent les épargnants à investir dans l'immobilier comme l'effort d'épargne (26%), le faible rendement (13%) et le risque élevé (9%) qui quant à lui peut être lié à la gestion locative (impayés, etc.). Néanmoins, on remarque que la très grande majorité du panel n'est freiné par aucun facteur pour réaliser des investissements dans l'immobilier.

En conclusion et d'une manière plus générale, on observe grâce à ce sondage que les placements immobiliers prennent une place **prépondérante** dans le patrimoine des personnes interrogées. L'investissement immobilier direct est largement privilégié et poursuit principalement des objectifs de

rendement et patrimonial. Également, on remarque que la fiscalité est un critère pris en compte par la majorité des répondants qui profitent des dispositifs de défiscalisation et des montages juridiques pour optimiser leurs rentabilités nettes.

Afin d'approfondir et d'améliorer cette enquête, plusieurs actions peuvent être mises en place. Tout d'abord, l'augmentation du nombre de personnes interrogées permettrait d'avoir un échantillon plus représentatif de la population. De plus, pour avoir des réponses plus précises il pourrait être envisagé de créer plusieurs enquêtes en catégorisant chacune en fonction du profil des épargnants. Par exemple en s'intéressant seulement au 30 – 39 ans, aux chefs d'entreprises ou aux personnes ayant un salaire mensuel minimum de 2000€. Enfin, l'élargissement des questions posées pourrait être également une alternative qui permettrait de préciser les tendances des épargnants.

CONCLUSION

C'est un fait établi, l'immobilier occupe une place prépondérante dans le patrimoine des français. La diversité des choix d'investissements immobiliers répond à des attentes et des besoins spécifiques selon le profil de l'épargnant. Ainsi, deux grands types de placements semblent se dessiner.

D'un côté, l'investissement immobilier **direct** permet de « sécuriser » l'épargnant grâce à l'acquisition d'un bien physique dans l'immobilier neuf ou ancien. Cet investissement locatif a pour principales vocations de générer de la rentabilité et permettre une constitution de patrimoine dans un contexte économique et financier incertain. Ainsi, selon une récente étude réalisée conjointement par l'INSEE [10]et la Banque de France, le patrimoine net des ménages est composé à **60%** d'actifs non financiers représentés essentiellement par des biens immobiliers. Parmi l'ensemble de ces ménages, **7,6%** possèdent au moins un logement soumis à la location. Un chiffre qui ne cesse d'augmenter comme en témoigne la récente étude de l'agence Century 21 qui affirme que plus d'un achat immobilier sur quatre serait destiné à l'investissement locatif. Parmi les solutions d'investissements immobiliers directs exposés dans le Chapitre 1, on s'aperçoit que les épargnants ont tendance à privilégier l'investissement locatif en location vide ou meublée ainsi que les programmes immobiliers permettant de bénéficier des dispositifs de défiscalisation en vigueur.

D'un autre côté, l'investissement immobilier **indirect** ou la « pierre papier » est, quant à elle, composée de trois grands placements : la SIIC, la SCPI et l'OPCI. La mutualisation des risques, la diversification de patrimoine, la délégation de la gestion locative et le rendement sont les principaux avantages de ces placements pour lesquels les épargnants expriment un engouement de plus en plus marqué. L'état des variables structurantes comme les taux d'intérêt, les taux d'occupation et les niveaux de loyers restent actuellement très satisfaisants et confortent les épargnants dans ce choix d'investissement. Malgré un capital qui n'est pas garanti, la rentabilité liée à la faible volatilité des SCPI et OPCI rassure les épargnants dans un contexte où le système de retraite par répartition fait débat. De plus, certains facteurs exogènes comme la performance des livrets ou des fonds euros sont des catalyseurs notamment dans la collecte des SCPI qui ont attiré 8.6 milliards d'euros en 2019 (+ 36% par rapport à 2017 qui été déjà une année record).

Comme le démontre l'***Annexe 17*** la **fiscalité** immobilière française est la plus lourde d'Europe. L'imposition des revenus locatifs est un facteur essentiel à prendre en compte lors d'un investissement immobilier. En effet, la multiplication et la modification des règles fiscales immobilières française (flat tax, IFI etc.) peuvent faire fortement chuter la rentabilité prévue par l'épargnant comme en témoigne

[10] D'après : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3549502/REVPMEN18.pdf

l'***Annexe 18***. La fiscalité des plus-values constitue également un critère à intégrer lors d'un investissement immobilier direct ou indirect puisque ces modalités d'imposition sont parmi les plus lourdes au niveau international (***cf. Annexe 19)***. Néanmoins, l'épargnant peut avoir recours à des dispositifs de défiscalisation mis en place par l'État ou à des montages juridiques complexes, lui permettant de diminuer l'impôt dû au titre de ses revenus locatifs. Quant à la taxation de la plus-value, des abattements pour durée de détention du bien et des cas d'exonération ont été instaurés par le gouvernement pour atténuer l'impact de la fiscalité.

Jugé par une majorité des français comme une valeur refuge, l'immobilier doit aujourd'hui faire face à la crise sanitaire du COVID-19. Cette crise, d'un genre inédit, annonce des impacts déjà connus ou prévisibles notamment sur la rentabilité et la valorisation des investissements immobiliers direct et indirect. Ainsi, ce phénomène pousse certains épargnants à restructurer et à repenser leurs patrimoines financiers et immobiliers en se posant les questions suivantes : en période de crise, l'immobilier est-il toujours une valeur refuge ? Quels sont les risques associés à une telle crise ?

BIBLIOGRAPHIE

Monographie avec un seul auteur

Rédaction des Éditions Francis LEFEBVRE. *Locations meublées et investissement de loisirs*. 1ère édition. Francis Lefebvre, 2019. 282 p.

GUELFAND Georges. *Les études qualitatives : Fondamentaux, méthodes, analyses, techniques*. 1ère édition. Édition EMS, 2013. 318 p.

Monographie avec deux auteurs

SCHMIDT Jean. et KORNPROBST Emmanuel. *Fiscalité Immobilière.* 13e édition. LexisNexis, 2018. 782 p.

DEREIX Jean. et KISLIG Stéphane. *Les investissements Immobiliers & Défiscalisation*. 2019. 128p.

Mémoire

DA SILVA COSTA, Guillaume. *Stratégie de rendement : obtention de revenus complémentaires : les produits structurés, au sein d'une allocation d'actifs, peuvent-ils apporter une réponse pertinente pour un client désirant principalement vivre des fruits de son capital avec une prise de risque calculée ?* Mémoire de Master 2. Grenoble : Université Pierre Mendès France, 2014. 49 p.

HERRAULT, Axelle. *La société civile : instrument de gestion et de transmission patrimoniale*. Mémoire de Master 2. Grenoble : Université Pierre Mendès France, 2013. 65 p.

GALLAND, Alexandre. *Le passage de l'ISF à l'IFI. Les conséquences de cette réforme*. Mémoire de Master 1. Grenoble : Université Grenoble Alpes, 2018. 98 p.

SITOGRAPHIE

Article de périodique en ligne

Comment investir dans l'immobilier en 2020 ? *Figaro Immo* [En ligne]. 8/01/2020. [consulté le 16/05/2020]. Disponible sur : <https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/acheter/je-me-prepare/comment-investir-dans-immobilier>.

POUZIN, Gilles. Sachez investir dans la pierre-papier. *Le Monde* [En ligne]. 19/10/2018. [consulté le 25/05/2020]. Disponible sur : < https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/10/19/sachez-investir-dans-la-pierre-papier_5371547_1657007.html>.

MAZUIR, Valérie. IFI, le nouvel ISF version Macron. *Les Échos* [En ligne]. 30/09/2019. [consulté le 30/05/2020]. Disponible sur : <https://www.lesechos.fr/economie-france/budget-fiscalite/ifi-le-nouvel-isf-version-macron-130072>.

BONNEAU, Cécile. Suppression de l'ISF et création de l'IFI : quels effets économiques attendus ? *Cairn.info* [En ligne]. 07/01/2020. [consulté le 31/05/2020]. Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2019-1-page-213.htm>.

Site WEB

Nalo. *Performances des placements financiers depuis 10 ans* [En ligne]. Disponible sur : <https://blog.nalo.fr/performances-historiques-placements-financiers-10-ans/> (consulté le 14/05/2020).

Service-Public.fr. *Loi Pinel/Duflot : réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151> (consulté le 16/05/2020).

Nexity. *Loi Pinel 2020 : comprendre le dispositif de défiscalisation* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.nexity.fr/investir/dispositifs-defiscalisation/loi-pinel> (consulté le 16/05/2020).

Impôts.gouv.fr. *IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel »* [En ligne]. Disponible sur : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8425-PGP> (consulté le 17/05/2020).

Loi Censi-Bouvard.fr. *Loi Censi-Bouvard 2020 : location meublée et réduction d'impôt* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.loi-censi-bouvard.info/> (consulté le 18/05/2020).

K&PFINANCE. *Loi Bouvard : Question fréquentes* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.kp-finance.com/conseils/defiscalisation-immobiliere/loi-bouvard/loi-bouvard-questions-frequentes/> (consulté le 20/05/2020).

Tacotax. *La loi Censi-Bouvard : investir dans les résidences de service* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.tacotax.fr/guides/defiscalisation/defiscalisation-immobilier/loi-censi-bouvard> (consulté le 21/05/2020).

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. *À qui s'adresse le dispositif Denormandie* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-la-renovation-et-la-location> (consulté le 21/05/2020).

Bercy Infos. *Rénovation dans l'ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt Denormandie* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie> (consulté le 22/05/2020).

Avenue des investisseurs. *SIIC – Le Guide Complet pour Investir en 2020* [En ligne]. Disponible sur : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/societe-dinvestissement-immobilier-cotee-siic/> (consulté le 23/05/2020).

IG. *Comment investir dans les SIIC ?* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.ig.com/fr/strategies-de-trading/comment-investir-dans-les-siic---191210#information-banner-dismiss> (consulté le 23/05/2020).

AMF. *SCPI : un autre moyen d'investir dans l'immobilier* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/placements-collectifs/immobilier-scpi-opci/scpi-un-autre-moyen-dinvestir-dans-limmobilier> (consulté le 24/05/2020).

L'Express Placements. *Le mécanisme du déficit foncier : calcul, imputation et report* [En ligne]. Disponible sur : <https://votreargent.lexpress.fr/conseils-placements/le-mecanisme-du-deficit-foncier-calcul-imputation-et-report_2122509.html> (consulté le 25/05/2020).

Tacotax. *Faire du déficit foncier pour réduire vos impôts* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.tacotax.fr/guides/defiscalisation/defiscalisation-immobilier/deficit-foncier> (consulté le 28/05/2020).

Impôts.gouv.fr. *Location meublée* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee> (consulté le 28/05/2020).

Gestiondepatrimoine.com. *Quelles sont les différences entre le statut LMP et LMNP ?* [En ligne]. Disponible sur : <https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/comparatif-lmp-lmnp.html> (consulté le 29/05/2020).

Primaliance. *La fiscalité des SCPI* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.primaliance.com/scpi/guide-des-scpi-fiscalite-scpi> (consulté le 29/05/2020).

Bercy Infos. *Société civile immobilière : comment ça marche ?* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/societe-civile-immobiliere-comment-faire> (consulté le 30/05/2020).

LegalPlace. *La Société Civile Immobilière (SCI)* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.legalplace.fr/guides/sci-societe-civile-immobiliere/> (consulté le 30/05/2020).

Bercy Infos. *Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impot-fortune-immobiliere-ifi> (consulté le 31/05/2020).

LegalPlace. *Holding d'une SCI* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.legalplace.fr/guides/holding-sci/> (consulté le 01/06/2020).

BPI France. *Réaliser un questionnaire dans le cadre de votre étude de marché* [En ligne]. Disponible sur : <https://bpifrance-creation.fr/encyclopedie/letude-marche/comment-faire-son-etude-marche/realiser-questionnaire-cadre-votre-etude> (consulté le 02/06/2020).

Le Coin des Entrepreneurs. *Étude de marché : comment réaliser une enquête par questionnaire* [En ligne]. Disponible sur : <https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/etude-de-marche-comment-realiser-une-enquete-par-questionnaire/> (consulté le 03/06/2020).

SurveyMonkey. *Comment analyser vos données de sondage ?* [En ligne]. Disponible sur : <https://fr.surveymonkey.com/mp/how-to-analyze-survey-data/> (consulté le 05/06/2020).

TABLES DES FIGURES

FIGURE 1 : LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE : DEFINITION (CAPTURE D'ECRAN ISSUE DU SITE PERL.FR) 20
FIGURE 2 : LE SCHEMA DU DEMEMBREMENT (CAPTURE D'ECRAN ISSUE DU SITE NUE-PROSELECT.FR) 21
FIGURE 3 : COMPRENDRE LES SCPI (CAPTURE D'ECRAN ISSUE DU SITE SCPI-8.COM) 24
FIGURE 4 : LA FISCALITE DES OPCI (CAPTURE D'ECRAN ISSUE DU SITE PRIMALIANCE.COM) 34
FIGURE 5 : LE BAREME DE L'ISF AU TITRE DE L'ANNEE 2017 (CAPTURE D'ECRAN ISSUE DU SITE LAFINANCEPOURTOUS.COM) 38

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

AMF : Autorité des Marchés Financiers

BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

CGI : Code Général des Impôts

CSP : Catégories Socio-Professionnelles

FPI : Fonds de Placement Immobilier

IHS : Invest Hotel Scheme

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

IR : Impôt sur le Revenu

IS : Impôt sur les Sociétés

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière

ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune

LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel

LMP : Loueur Meublé Professionnel

NTIC : Nouvelles Technologie d'Information et de Communication

OBO : Owner Buy Out

PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique

RES : Real Estate Scheme

RCM : Revenus de Capitaux Mobiliers

SARL : Société À Responsabilité Limitée

SAS : Société par Actions Simplifiée

SCI : Société Civile Immobilière

SNC : Société en Nom Collectif

SICAV : Société d'Investissement à Capital Variable

SPPICAV : Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

TABLES DES ANNEXES

ANNEXE 1 : LOCATION VIDE VS LOCATION MEUBLEE 65

ANNEXE 2 : POURQUOI INVESTIR EN CENSI-BOUVARD ? 66

ANNEXE 3 : PERFORMANCES DES SIIC, SCPI ET OPCI SUR 9 ANS 66

ANNEXE 4 : POIDS RELATIF DES SIIC, EN TERMES DE CAPITALISATION 67

ANNEXE 5 : LE FONCTIONNEMENT DE L'OPCI 67

ANNEXE 6 : BAREME PROGRESSIF APPLICABLE AUX REVENUS 2020 68

ANNEXE 7 : DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE 68

ANNEXE 8 : LES ABATTEMENTS SUR LA PLUS-VALUE POUR DUREE DE DETENTION 69

ANNEXE 9 : LA SURTAXATION DES PLUS-VALUES SUPERIEURES A 50000€ 69

ANNEXE 10 : LES CAS D'EXONERATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES 70

ANNEXE 11 : LA FISCALITE DES REVENUS D'UNE SCPI 70

ANNEXE 12 : DIFFERENCES ENTRE LES STATUTS LMNP ET LMP 71

ANNEXE 13 : LA THEORIE DU RUISSELLEMENT 72

ANNEXE 14 : COURBE DE LAFFER 72

ANNEXE 15 : QUESTIONNAIRE DE L'ETUDE QUALITATIVE 73

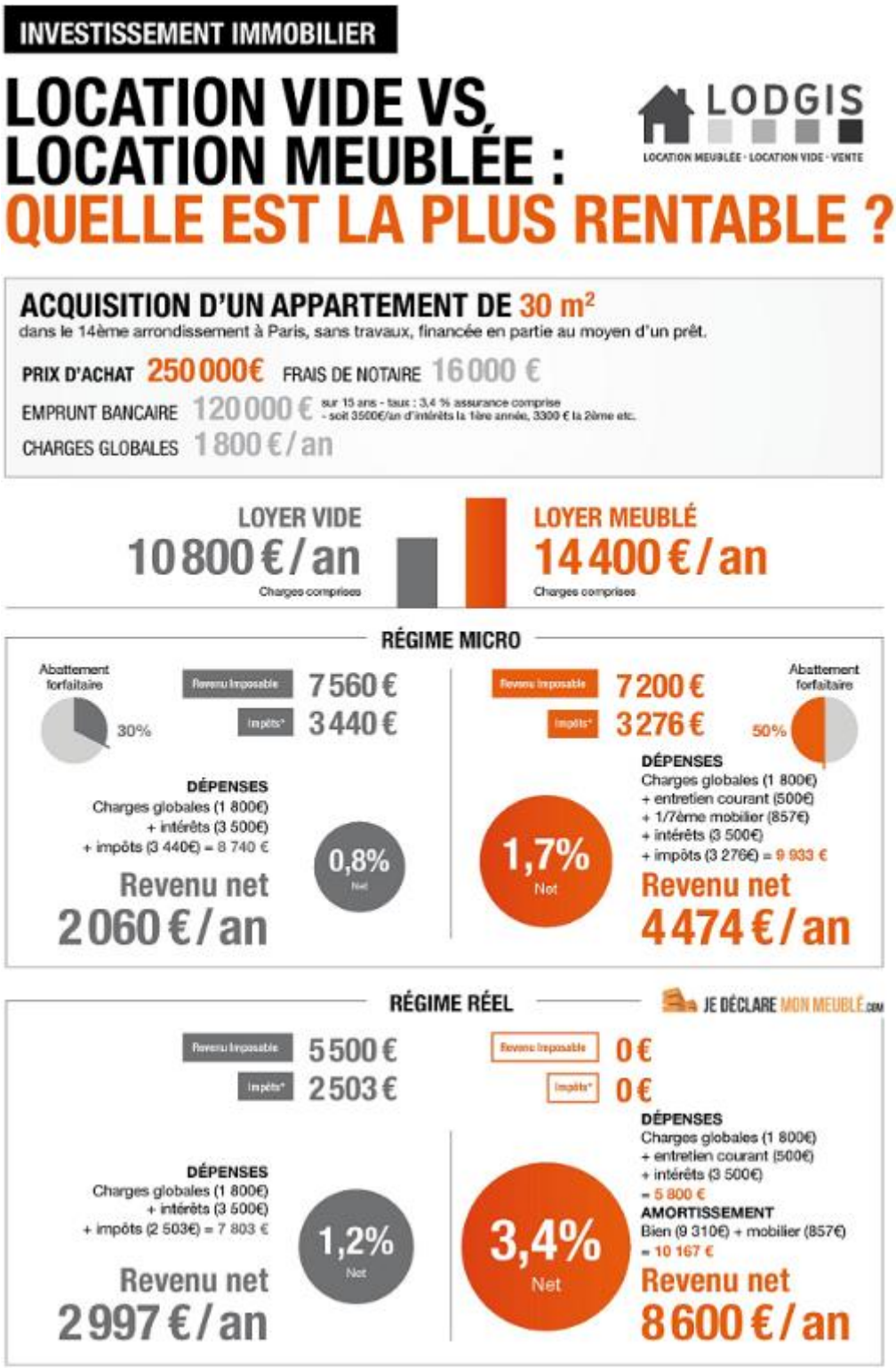
ANNEXE 16 : REPONSES AU QUESTIONNAIRE DE L'ETUDE QUALITATIVE 77

ANNEXE 17 : LES TAXES LIEES A L'ACQUISITION D'UN BIEN 81

ANNEXE 18 : RENDEMENT LOCATIF SELON DIFFERENTES CONFIGURATIONS D'IMPOSITION 81

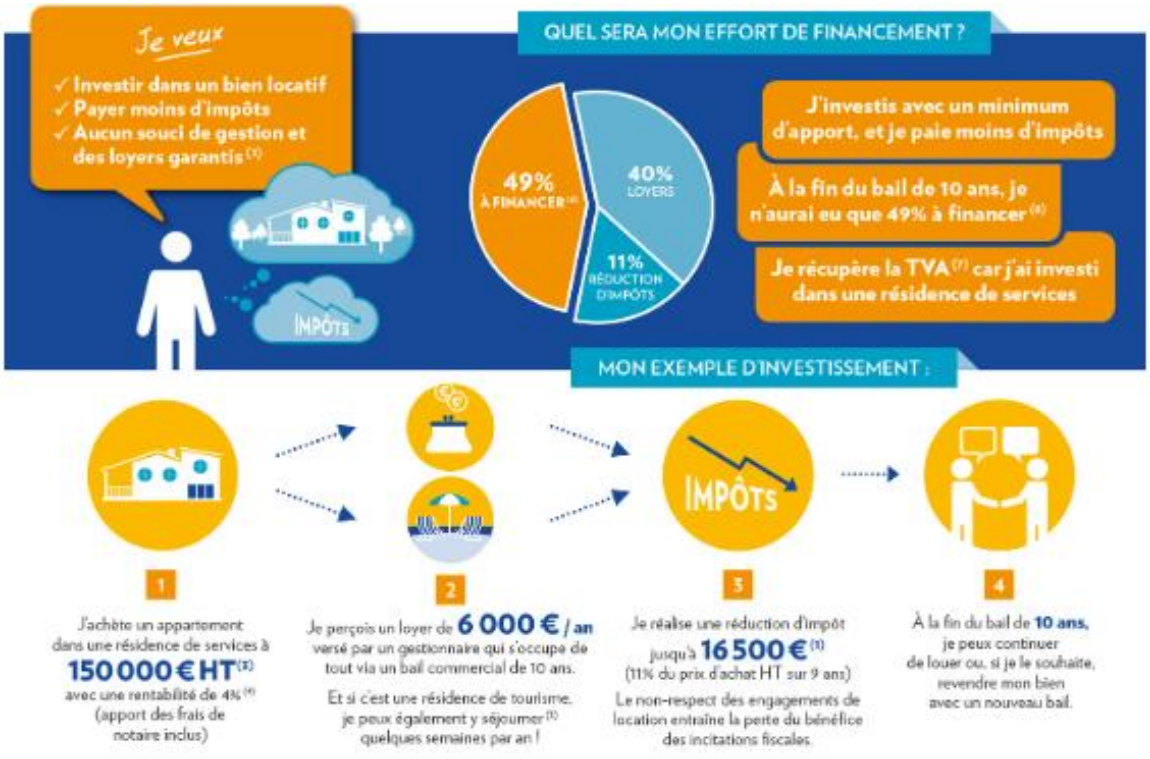
ANNEXE 19 : COMPARAISON INTERNATIONALE DE LA TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES 82

ANNEXE 1 : LOCATION VIDE VS LOCATION MEUBLEE



Capture d'écran issue du site : https://www.lodgis.com/fr/l-agence-lodgis/espace-presse/communiques-de-presse/infographie-location-vide-vs-location-meublee/

ANNEXE 2 : POURQUOI INVESTIR EN CENSI-BOUVARD ?



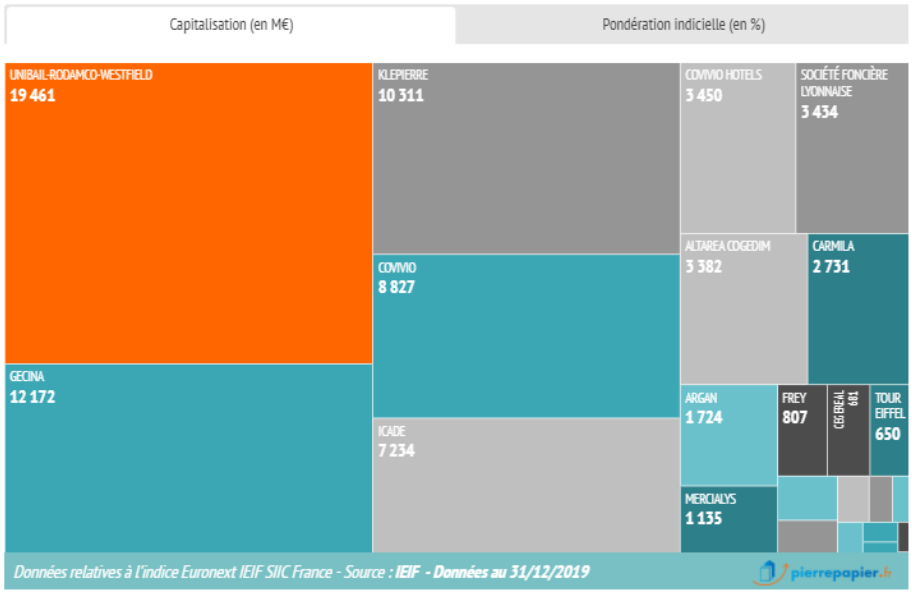
Capture d'écran issue du site : https://www.pierreetvacances-immobilier.com/fr/defiscalisation/infographie-pourquoi-investir-en-censi-bouvard-972-cp

ANNEXE 3 : PERFORMANCES DES SIIC, SCPI ET OPCI SUR 9 ANS



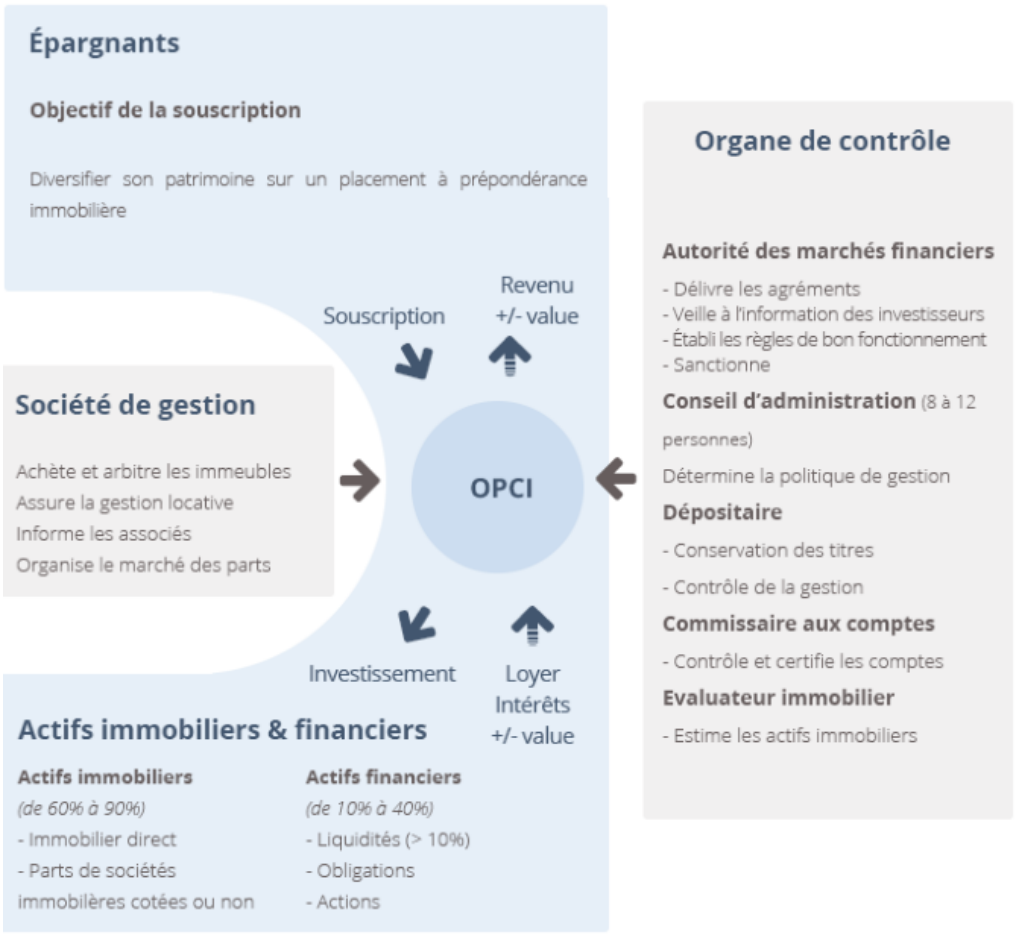
Capture d'écran issue du site : https://www.ieif.fr/revue_de_presse/scpi-opci-atteignent-records-de-collecte

ANNEXE 4 : POIDS RELATIF DES SIIC, EN TERMES DE CAPITALISATION



Capture d'écran issue du site : https://www.pierrepapier.fr/indicateurs/capitalisation-des-siic/

ANNEXE 5 : LE FONCTIONNEMENT DE L'OPCI



Capture d'écran issue du site : https://www.primaliance.com/opci/guide-des-opci-fonctionnement-opci

ANNEXE 6 : BAREME PROGRESSIF APPLICABLE AUX REVENUS 2020

Barème progressif applicable aux revenus de 2020	
Tranches	**Taux d'imposition à appliquer sur la tranche correspondante (ou tranche marginale d'imposition)**
Jusqu'à **10 064 €**	**0 %**
De **10 065 €** à **25 659 €**	**11 %**
De **25 660 €** à **73 369 €**	**30 %**
De **73 370 €** à **157 806 €**	**41 %**
Plus de **157 807 €**	**45 %**

Capture d'écran issue du site : https://institutfiscalvauban.org/taux-dimposition-marginal-des-salaries-dans-les-pays-de-locde/

ANNEXE 7 : DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

Prix net de cession ***(I)***	. Prix stipulé à l'acte . Moins frais de cession effectivement supportés par le vendeur - commissions sur ventes, - certifications et diagnostics obligatoires *(termites, amiante, ...)*, - honoraires d'architecte, - TVA acquittée par le vendeur.
Prix d'acquisition ***(II)***	. Prix stipulé dans l'acte . Majoré forfaitairement de **7,5 %** pour tenir compte des frais d'acquisition *(sauf option pour frais réels : honoraires, DMTO, etc...)*.
Dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration ***(III)***	. Montants retenus pour leur valeur réelle. . Exclusion des dépenses déjà retenues pour le calcul de l'***IR***. . Seuls peuvent être retenus les travaux effectués par une entreprise. . Les travaux effectués sur **immeubles bâtis acquis depuis plus de 5 ans** peuvent être pris en compte sans justificatif selon un forfait égal à ***15 % du prix d'acquisition***.

Frais de voirie, réseaux et distribution ***(IV)***	Montant réel des frais de viabilisation des terrains à bâtir
Plus-value brute ***(V)***	***I*** – (***II*** + ***III*** ou ***IV***) = ***V***
Abattement pour durée de détention ***(VI)***	• **Abattement pour durée de détention : cf suiv**
Plus-value imposable	***V*** – ***VI***

Capture d'écran issue du cours « Fiscalité approfondie » de Mme GONTHIER-BESACIER Nathalie : « L'imposition des revenus et du capital des particuliers »

ANNEXE 8 : LES ABATTEMENTS SUR LA PLUS-VALUE POUR DUREE DE DETENTION

	Taux de l'abattement applicable chaque année de détention pour l'impôt sur le revenu	Taux de l'abattement applicable chaque année de détention pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1.65 %
22ème année révolue	4 %	1.60 %
Au-delà de la 22ème année		9 %
	Exonération au bout de 22 ans	Exonération au bout de 30 ans

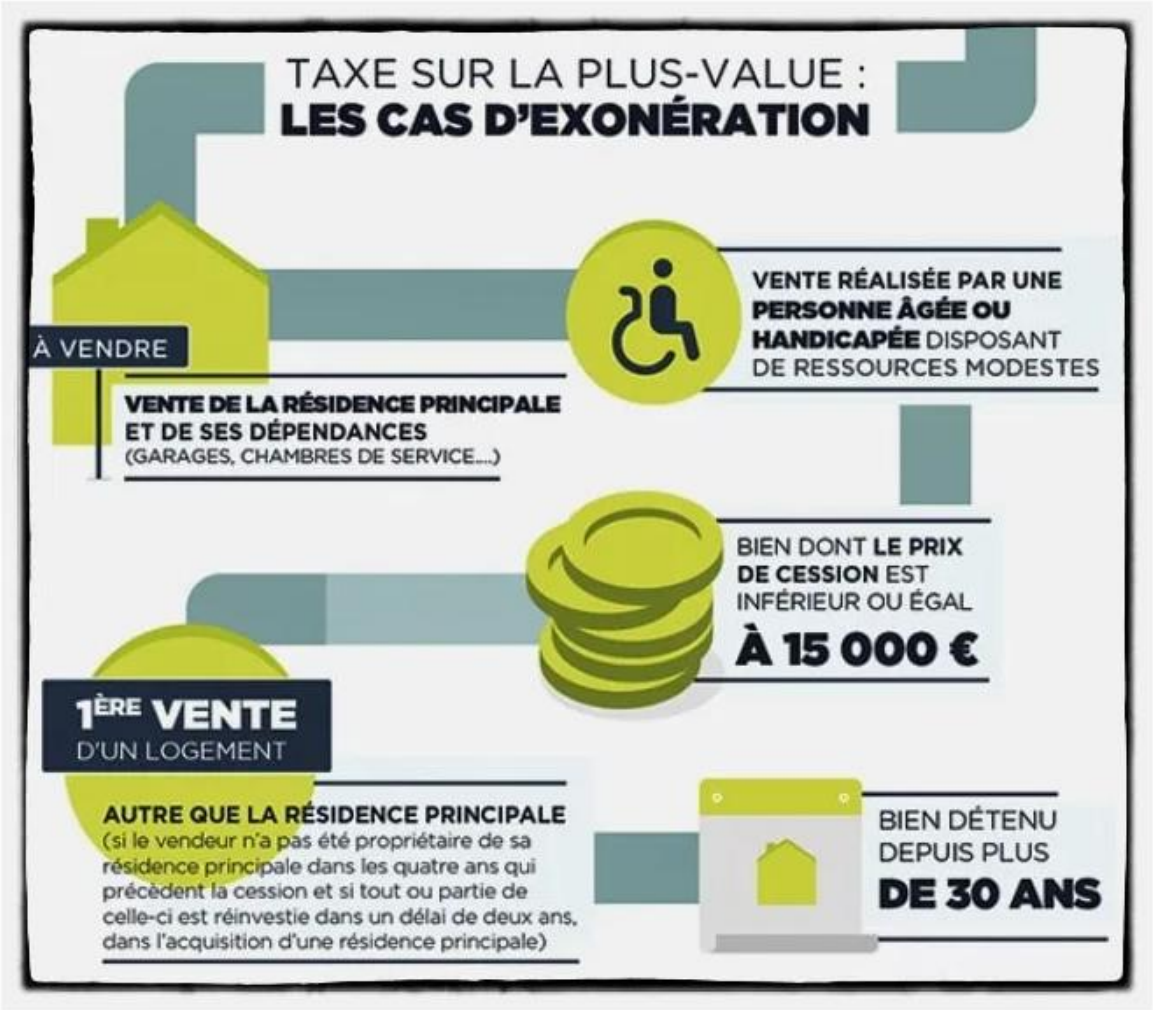
Capture d'écran issue du cours « Fiscalité approfondie » de Mme GONTHIER-BESACIER Nathalie : « L'imposition des revenus et du capital des particuliers »

ANNEXE 9 : LA SURTAXATION DES PLUS-VALUES SUPERIEURES A 50000€

Montant de la plus-value imposable	Taux applicables
Supérieur à 50 000 € et inférieur ou égal à 100 000 €	2 %
Supérieur à 100 000 € et inférieur ou égal à 150 000 €	3 %
Supérieur à 150 000 € et inférieur ou égal à 200 000 €	4 %
Supérieur à 200 000 € et inférieur ou égal à 250 000 €	5 %
Supérieur à 250 000 €	6 %

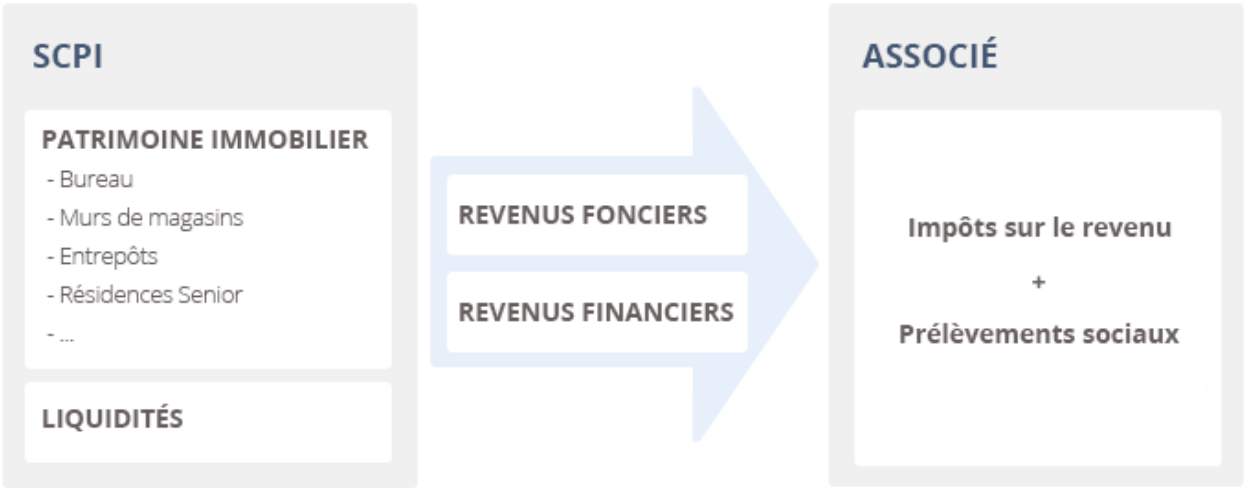
Capture d'écran issue du cours « Fiscalité approfondie » de Mme GONTHIER-BESACIER Nathalie : « L'imposition des revenus et du capital des particuliers »

ANNEXE 10 : LES CAS D'EXONERATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES



Capture d'écran issue du site : https://immobilier-versus-wild.blog/2018/02/28/plus-values-immobilieres/

ANNEXE 11 : LA FISCALITE DES REVENUS D'UNE SCPI



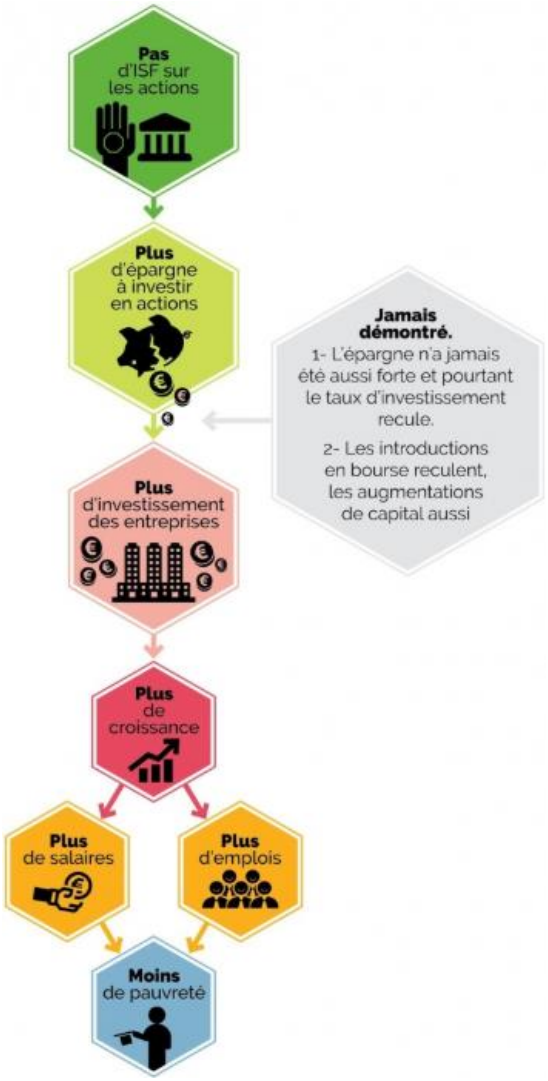
Capture d'écran issue du site : https://www.primaliance.com/scpi/guide-des-scpi-fiscalite-scpi

ANNEXE 12 : DIFFERENCES ENTRE LES STATUTS LMNP ET LMP

	LMP	LMNP
Conditions	Les revenus de la location meublée doivent être : ■ supérieurs à 23.000 € TTC par an ■ supérieurs à 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal	Les revenus de la location meublée ne doivent pas excéder l'un de ces deux seuils et aucune inscription au RCS n'est nécessaire
Catégorie d'imposition IR	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
Déficits	Imputables sur le revenu global (de tous les revenus)	Imputables sur le revenu des revenus issus de la location meublée seulement
Amortissement	Amortissement possible sous le régime réel	Amortissement possible sous le régime réel : ■ LMNP classique : oui ■ LMNP Censi-Bouvard : non (réduction d'impôt dans ce cas)
Frais adhésion CGA	Réduction frais de comptabilité et adhésion CGA (plafonnement à 915 €)	Réduction frais de comptabilité et adhésion CGA (plafonnement à 915 €)
Plus-values de cession	Régime des plus-values professionnelles, donc exonération : ■ partielle si plus de 5 ans d'exercice et recettes entre 90.000 et 126.000 € ■ totale si plus de 5 ans d'exercice et recettes inférieures à 90.000 €	Régime des plus-values des particuliers, donc exonération totale : ■ au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu ■ au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux
Charges sociales professionnelles, CSG, CRDS	RSI de 20,15 % à 43,20 % du revenu net professionnel CSG / CRDS sur les revenus d'activité (9,7 %)	Aucune charge sociale professionnelle CSG / CRDS sur les revenus du capital (17,2 %)
TVA	Pas assujetti à la TVA sauf bail commercial à un exploitant hôtelier	
IFI	Exonération si conditions réunies : ■ recettes > 23.000 € ■ activité principale ■ les revenus constituent 50% des revenus du foyer	Exonération si conditions réunies : ■ recettes > 23.000 € ■ activité principale

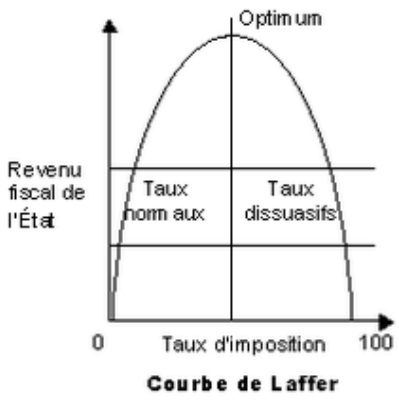
Capture d'écran issue du site : https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/comparatif-lmp-lmnp.html

ANNEXE 13 : LA THEORIE DU RUISSELLEMENT



Capture d'écran issue du site : https://www.nouvelobs.com/edito/20170929.OBS5332/la-theorie-du-ruissellement-fable-des-annees-1980.html

ANNEXE 14 : COURBE DE LAFFER



Courbe de Laffer

Capture d'écran issue du site : http://exile2.canalblog.com/archives/2007/01/02/3566254.html

ANNEXE 15 : QUESTIONNAIRE DE L'ETUDE QUALITATIVE



Étude sur l'arbitrage des épargnants bancaires dans leurs choix d'investissements immobiliers

Bonjour à tous,
Dans le cadre de mon mémoire de Master 1 Finance réalisé à l'IAE de Grenoble, je me permets aujourd'hui de vous solliciter afin d'apporter des réponses concrètes à ma problématique.
Cette enquête, qui est confidentielle, me permettra d'interpréter les tendances des épargnants dans leurs choix d'investissements immobiliers.
Je vous remercie par avance du temps que vous m'accorderez.

*Obligatoire

Épargnez-vous de l'argent ? *

- ○ Oui
- ○ Non

Quel montant mensuel épargnez-vous ? *

- ○ Moins de 100€
- ○ Entre 100€ et 399€
- ○ Entre 400€ et 799€
- ○ Entre 800€ et 1099€
- ○ Entre 1100€ et 1499€
- ○ Plus de 1500€

Concernant l'immobilier, sur quel(s) support(s) placez-vous votre épargne ? *

- [ ] Programme immobilier
- [ ] Investissement locatif : location vide ou meublée
- [ ] Investissement locatif : résidence étudiante ou séniors
- [ ] Pierre-papier (SIIC, SCPI ou OPCI)
- [ ] Je n'utilise aucun de ces supports
- [ ] Autre : _____

Selon vous, quels sont les avantages de détenir de l'immobilier dans son patrimoine ?

Indiquez les 3 premiers avantages par ordre d'importance

	Avantage n°1	Avantage n°2	Avantage n°3
Patrimonial - Se constituer un patrimoine - Transmettre un/des bien(s) à mes enfants	○	○	○
Rendement – Avoir un revenu complémentaire	○	○	○
Défiscalisation – Payer moins d'impôts	○	○	○

Dans quel(s) type(s) de placement(s) investissez-vous votre épargne ?

Indiquez vos 3 placements principaux (si existants)

	Placement n°1	Placement n°2	Placement n°3
Immobilier	○	○	○
Assurance vie	○	○	○
Plan d'Épargne en Actions (PEA)	○	○	○
Livrets - Plan - Épargne	○	○	○
Bourse	○	○	○
Organisme de placement collectif (OPC)	○	○	○
Autres	○	○	○

Sur l'ensemble de vos placements, combien représente environ l'immobilier ? (en pourcentage)

En ne répondant pas à la question vous indiquez ne pas détenir de placement(s) immobilier(s)

Votre réponse

Sous quelle(s) forme(s) juridique(s) investissez-vous dans l'immobilier ?
En ne répondant pas à la question vous indiquez ne pas détenir de placement(s) immobilier(s)

- [ ] En société (SCI, SARL, SAS etc.)
- [ ] En nom propre
- [ ] Autre : _____

A quel(s) type(s) de dispositif(s) de défiscalisation immobilière avez-vous recours ? *

- [ ] PINEL / MALRAUX / DENORMANDIE
- [ ] Déficit foncier
- [ ] LMNP / LMP
- [ ] Holding
- [ ] Démembrement de propriété
- [ ] Je ne défiscalise pas
- [ ] Autre : _____

Êtes vous satisfait de vos placements immobiliers ?
En ne répondant pas à la question vous indiquez ne pas détenir de placement(s) immobilier(s)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Très insatisfait	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Trés satisfait

Quels sont les critères qui vous encouragent à investir dans l'immobilier ? *

- [ ] Rendement élevé
- [ ] Risque faible
- [ ] Défiscalisation intéressante
- [ ] Création d'un revenu complémentaire
- [ ] Constitution d'un patrimoine
- [ ] Aucun critère ne m'encourage à investir dans l'immobilier
- [ ] Autre : _____

Quels sont les critères qui vous freinent à investir dans l'immobilier ? *

- [ ] Rendement faible
- [ ] Risque élevé
- [ ] Défiscalisation inintéressante
- [ ] Effort d'épargne
- [ ] Aucun critère ne me freine à investir dans l'immobilier
- [ ] Autre : _____

Profil de l'épargnant bancaire

Quel est votre sexe ? *

- ○ Homme
- ○ Femme

Quel est votre âge ? *

- ○ 20 - 29 ans
- ○ 30 - 39 ans
- ○ 40 - 49 ans
- ○ 50 - 59 ans
- ○ 60 - 69 ans
- ○ Plus de 70 ans

Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle ? *

- ○ Agriculteur
- ○ Artisan
- ○ Commerçant
- ○ Chef d'entreprise
- ○ Profession libérale
- ○ Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ○ Profession intermédiaire
- ○ Employé
- ○ Ouvrier
- ○ Retraité
- ○ Etudiant
- ○ Autre : _____

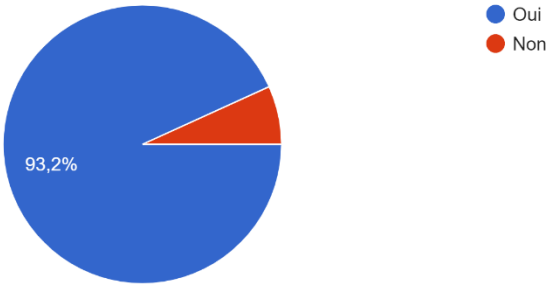
En moyenne, à combien s'élèvent vos revenus mensuels ?

- ○ Inférieur à 999€
- ○ Entre 1000€ et 1999€
- ○ Entre 2000€ et 2999€
- ○ Entre 3000€ et 3999€
- ○ Entre 4000€ et 5999€
- ○ Supérieur à 6000€

ANNEXE 16 : REPONSES AU QUESTIONNAIRE DE L'ETUDE QUALITATIVE

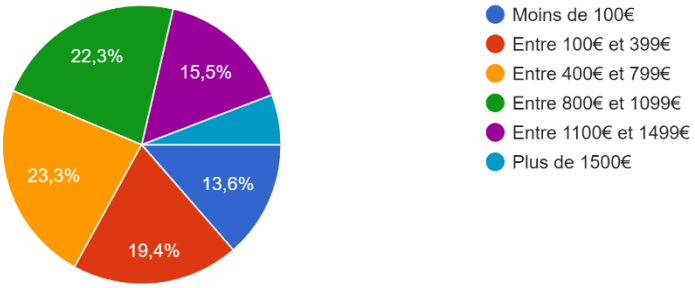
Épargnez-vous de l'argent ?

103 réponses

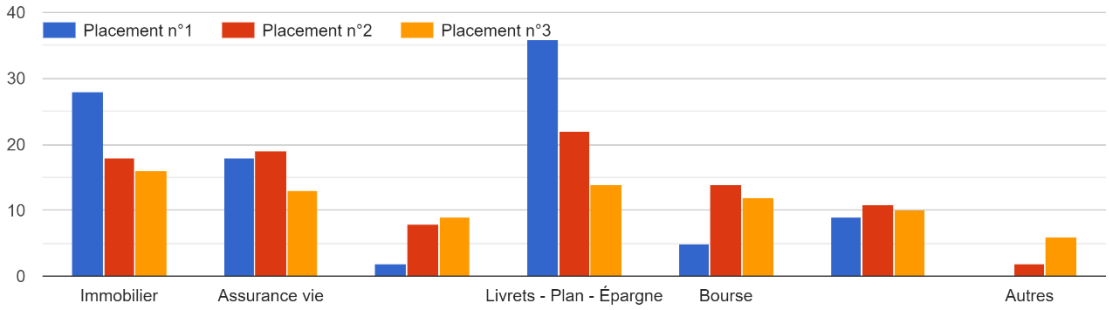


Quel montant mensuel épargnez-vous ?

103 réponses

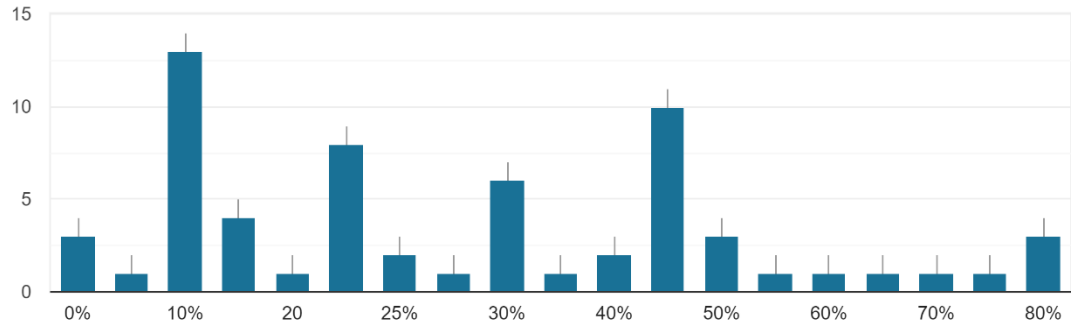


Dans quel(s) type(s) de placement(s) investissez-vous votre épargne ?



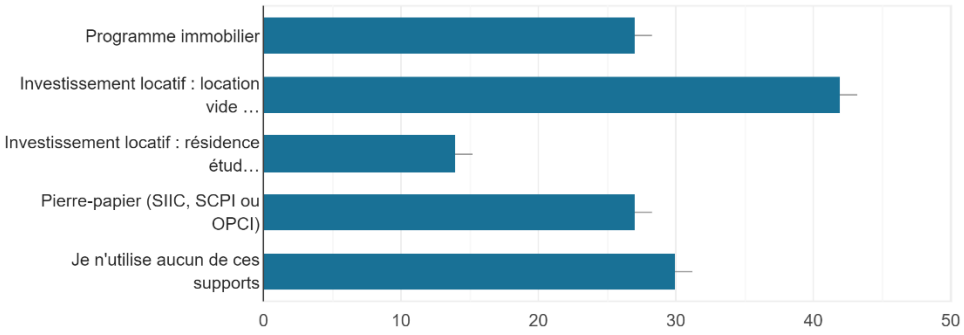
Sur l'ensemble de vos placements, combien représente environ l'immobilier ? (en pourcentage)

63 réponses

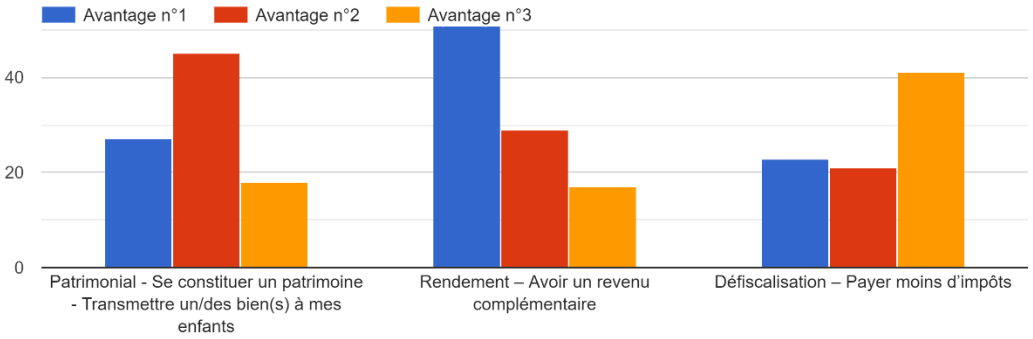


Concernant l'immobilier, sur quel(s) support(s) placez-vous votre épargne ?

103 réponses

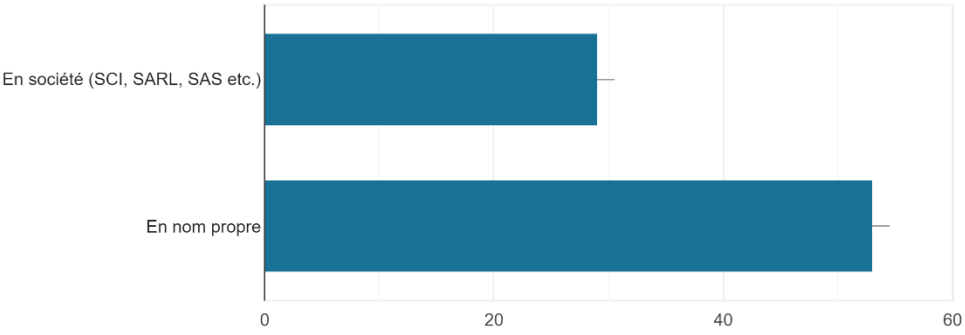


Selon vous, quels sont les avantages de détenir de l'immobilier dans son patrimoine ?



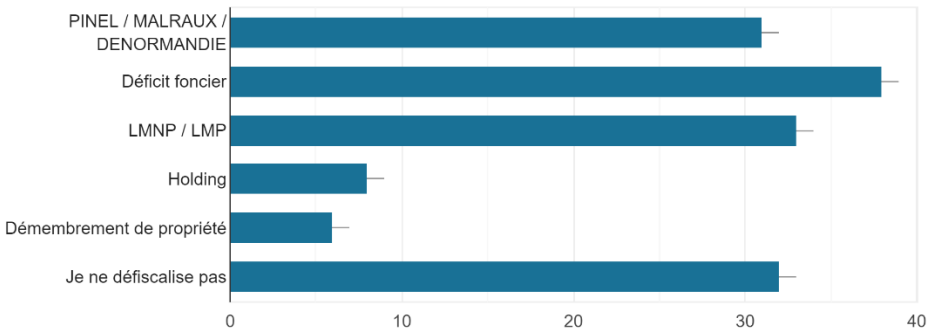
Sous quelle(s) forme(s) juridique(s) investissez-vous dans l'immobilier ?

72 réponses



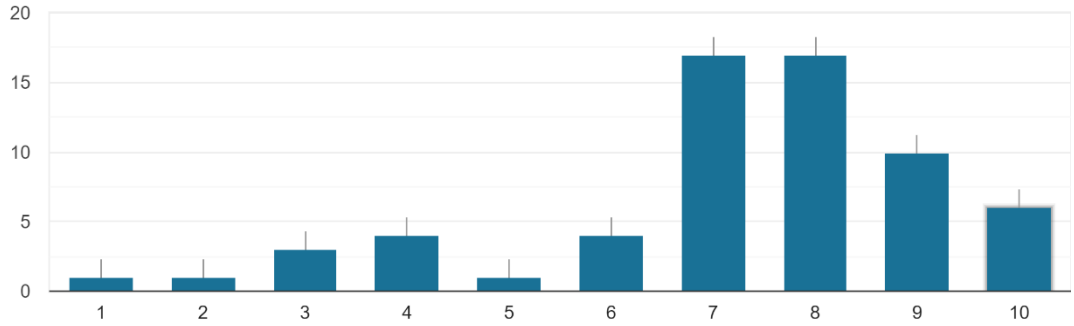
A quel(s) type(s) de dispositif(s) de défiscalisation immobilière avez-vous recours ?

103 réponses



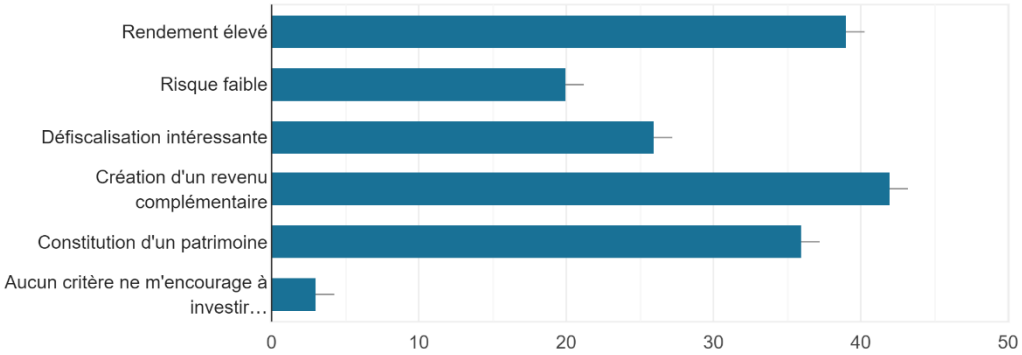
Êtes vous satisfait de vos placements immobiliers ?

64 réponses



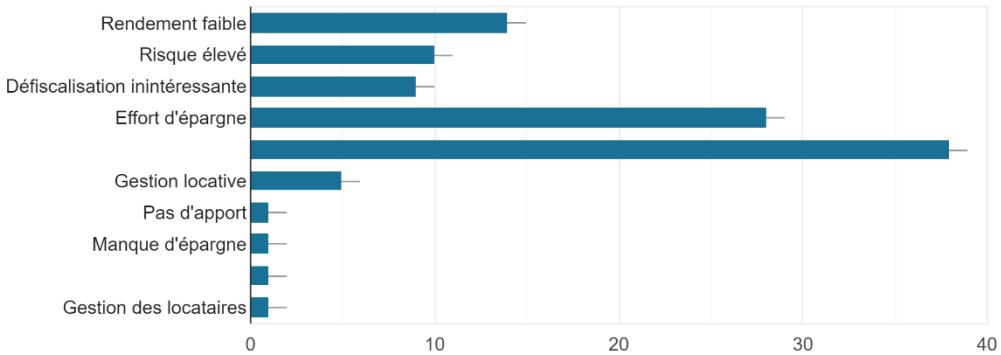
Quels sont les critères qui vous encouragent à investir dans l'immobilier ?

103 réponses



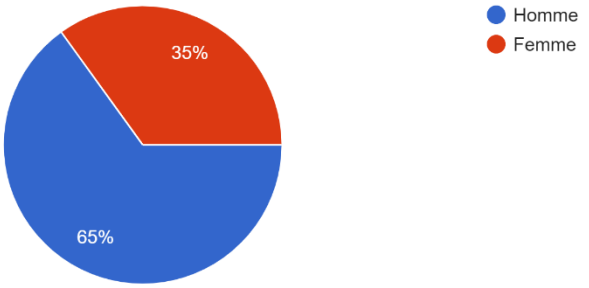
Quels sont les critères qui vous freinent à investir dans l'immobilier ?

103 réponses



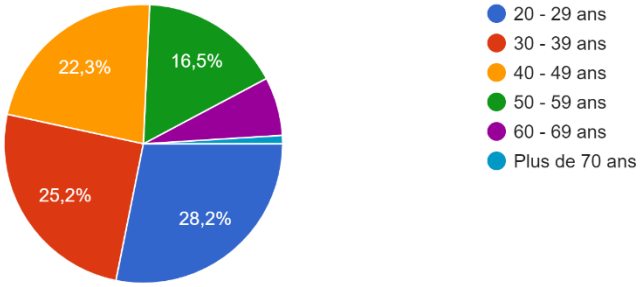
Quel est votre sexe ?

103 réponses



Quel est votre âge ?

103 réponses



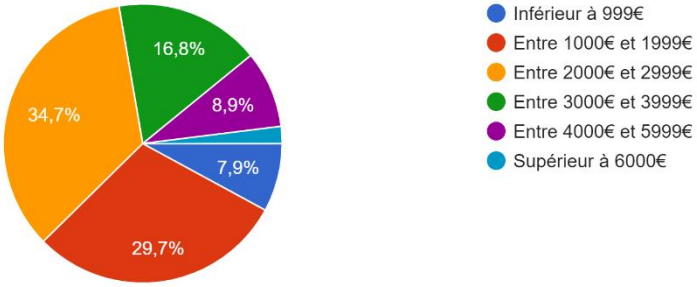
Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle ?

103 réponses

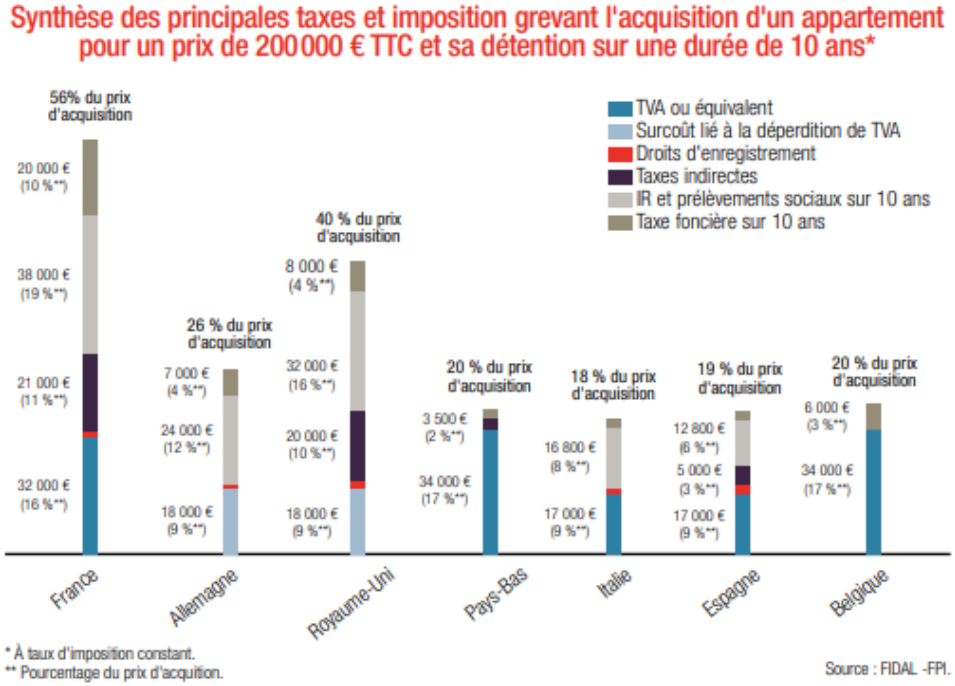


En moyenne, à combien s'élèvent vos revenus mensuels ?

101 réponses



ANNEXE 17 : LES TAXES LIEES A L'ACQUISITION D'UN BIEN



Capture d'écran issue du site : https://www.ifrap.org/sites/default/files/publications/fichiers/etude_ifrap_-_fiscalite_immobiliere.pdf

ANNEXE 18 : RENDEMENT LOCATIF SELON DIFFERENTES CONFIGURATIONS D'IMPOSITION

Contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 30 %	Taux net taxe foncière 15 %	Taux net taxe foncière 30 %
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €	-800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €	-300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	- 1 070 €	- 1 070 €
Taxe foncière	- 1 200 €	- 2 400 €
Revenu foncier imposable	**= 4 630 €**	**= 3 430 €**
Imposition sur le revenu	- 1 389 €	- 1 029 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %)	- 796 €	-590 €
Revenu foncier après impôt	**= 2 445 €**	**= 1 811 €**
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'IFI	1,22 %	0,91 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'IFI au taux de 0,70 %	**2 445 - 1 400 = 1 045 € 0,52%**	**1 811 - 1 400 = 411 € 0,21%**
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'IFI au taux de 1 %	**2 445 - 2 000 = 445 € 0,22%**	**1 811 - 2 000 = -189 € Négative**

Capture d'écran issue du site : https://www.ifrap.org/sites/default/files/publications/fichiers/etude_ifrap_-_fiscalite_immobiliere.pdf

ANNEXE 19 : COMPARAISON INTERNATIONALE DE LA TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Pays	Modalités d'imposition de la plus-value immobilière	Abattements et exonérations
France	19 % d'IR (+ surtaxe au-delà de 50 000 €) + 17,2 % de prélèvements sociaux.	Abattements progressifs suivant la durée de détention. Exonération au bout de 22 ans de détention (IR) et de 30 ans (prélèvements sociaux)
Belgique	16 %	Abattements progressifs suivant la durée de détention. Exonération au bout de 6 ans de détention.
Allemagne	Imposition au barème progressif de l'IR	Exonération au bout de 10 ans de détention.
Italie	20 % ou imposition au barème progressif de l'IR	Exonération au bout de 5 ans de détention.
Espagne	19 % jusqu›à 6 000 €, 21 % entre 6 000 € et 50 000 €, 23 % au-delà	-
Russie	13 %	Exonération au bout de 3 ans de détention.

Source : CPO, 2018.

Capture d'écran issue du site : https://www.ifrap.org/sites/default/files/publications/fichiers/etude_ifrap_-_fiscalite_immobiliere.pdf

TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION 9

PARTIE 1 : - L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR L'EPARGNANT BANCAIRE : UN MARCHE AVEC UNE OFFRE DIVERSE ET HETEROCLITE 11

CHAPITRE 1 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT 12

I. L'acquisition d'un bien locatif 12

A. L'investissement locatif en location vide ou meublée 13

B. Les résidences de services 15

II. Les dispositifs de défiscalisation immobilière 16

A. Loi PINEL 16

B. Loi Censi-Bouvard 17

C. Loi DeNormandie 19

D. Le démembrement de propriété 20

CHAPITRE 2 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT : LA PIERRE-PAPIER 22

I. SIIC 22

II. SCPI et OPCI 23

CHAPITRE 3 – L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER A L'ETRANGER 27

I. Les notions clés 27

II. L'investissement locatif et les SCPI internationales 28

PARTIE 2 - L'IMPACT ET L'OPTIMISATION FISCALE ASSOCIES AUX SUPPORTS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS 30

CHAPITRE 4 – LA FISCALITE IMMOBILIERE 31

I. L'investissement immobilier en nom propre 31

A. Les revenus fonciers 31

B. Les Bénéfices Industriels et Commerciaux : Le LMNP - LMP 34

II. L'investissement immobilier en société : la SCI 36

CHAPITRE 5 – LE PASSAGE DE L'ISF A L'IFI 38

I. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune 38

II. L'Impôt sur la Fortune Immobilière 39

CHAPITRE 6 – L'OPTIMISATION FISCALE : LE CAS DE LA HOLDING 42

I. Le principe de la holding 42

II. Les avantages de la holding 42

A. Les avantages fiscaux 43

B. Les avantages financiers 44

C. Les avantages juridiques et opérationnels 44

PARTIE 3 - ÉTUDE QUALITATIVE : L'ARBITRAGE DES EPARGNANTS DANS LEURS CHOIX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS 46

CHAPITRE 7 – LA METHODOLOGIE 47

CHAPITRE 8 – LES RESULTATS 48

CHAPITRE 9 – L'INTERPRETATION 53

CONCLUSION **56**

BIBLIOGRAPHIE **58**

SITOGRAPHIE **59**

TABLES DES FIGURES **62**

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES **63**

TABLES DES ANNEXES **64**

TABLES DES MATIERES **83**