

Investir dans l'immobilier tout en échappant à l'IFI

Miser sur la pierre et le patrimoine foncier, c'est encore possible sans surcoût fiscal. Voici six pistes qui permettent de sortir des contraintes du nouvel impôt immobilier.



Le fisc prévoit que les investissements dans les foncières cotées ne sont pas taxables à l'IFI, dès lors que le contribuable en possède moins de 5%. Par ailleurs, pour ceux qui en détiennent déjà des parts, faut-il pour autant vendre ses SCPI et OPCI pour acheter des foncières ? La réponse doit être nuancée. Côté négatif : les foncières cotées sont investies dans l'immobilier de bureau, un secteur hypersensible aux cycles, et comme elles sont endettées, elles sont aussi sensibles aux variations des taux d'intérêt. Côté positif : elles sont liquides et se revendent facilement, grâce à leurs frais de transaction li-



« Dans le cadre du crowdfunding, l'épargnant achète des obligations émises par un promoteur.

Ces titres sont des valeurs mobilières non taxables à l'IFI. »

Vincent Sillègue, cofondateur de la plateforme de crowdfunding Koregraf.com.



Comme pour l'ISF, seuls 25% de la valeur des bois et forêts sont imposables à l'IFI, sans plafond, en cas de détention en direct ou par des groupements forestiers (GFF), vendus à partir de 5 000 euros la part. Dans ce cas, l'abattement ne sera calculé que sur la valeur nette des actifs forestiers, hors frais de souscription et trésorerie du GFF. Le rendement courant (vente de bois coupé, baux de chasse...) est de 2 à 3% brut par an. « C'est même 5% en tenant compte de la valeur du foncier et des stocks de bois, mais c'est un investissement d'au moins huit à dix ans », conseille Antoine Herbinet, associé gérant de Vatel Capital.

mités à 1%, contre 8 à 12% pour l'immobilier réel. De plus, elles ne supportent pas d'impôt, ni sur les dividendes, ni sur la plus-value dans le cadre de l'assurance-vie ou du PEA. Enfin, selon une étude de l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière), ce sont les placements les plus rentables sur une longue période. Dernière question : lesquelles choisir ? Retrouvez notre sélection ci-dessous, selon leur taille et leur performance.

Cinq foncières cotées

NOM	COURS (en euros)	RENDEMENT	PERFORMANCE 2017	COMMENTAIRES
Mercialys	15,47	7,05%	-4,16%	La foncière du groupe Casino cède des actifs matures à faible potentiel pour étendre ses galeries commerciales les plus prometteuses. HSBC a abaissé sa cible à 19 euros.
Carmila	24,45	6,2%	0,32%	La foncière du groupe Carrefour affiche un beau patrimoine, un rendement élevé et une décote par rapport à sa valeur d'actifs. Invest Securities annonce un objectif à 27,50 euros.
Klépierre	34,38	5,7%	-1,82%	Klépierre bénéficie d'une bonne visibilité sur ses loyers, garantie d'un rendement élevé. L'objectif des analystes d'Invest Securities est de 38,50 euros. Seul bémol : on ne sait pas ce que fera le groupe après son OPA ratée sur Hammerson.
Unibail Rodamco	192,15	5,62%	-7,39%	Un pari sur la plus grosse fusion du secteur, celle de la foncière franco-néerlandaise avec l'australien Westfield, numéro deux mondial, pour 25 milliards de dollars. Le tout sans réduire la rentabilité.
Gecina	142,90	3,71%	19,93%	La plus « logements » (20% de ses actifs) des grandes foncières profite de son ancrage à Paris et en Ile-de-France. Le bureau d'analyses Berenberg vise 150 euros pour le titre en pariant sur une politique de cessions ciblée.

Cours au 16 avril 2018.

Sources : Challenges, sociétés, bureaux d'analyse.



Les biens mis en location peuvent échapper à l'IFI si le bailleur a choisi le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Pour ce faire, il faut que les recettes annuelles tirées de cette activité excèdent 23 000 euros. Mais pas seulement : « Il faut également que le résultat net fiscal, c'est-à-dire le montant des loyers après déduction des charges et amortissement du bien inclus, soit supérieur aux revenus globaux du foyer fiscal », rappelle Jean de Balincourt, fondateur de Lokizi, plateforme en ligne spécialisée dans la location meublée de longue durée.

De plus, « le Conseil constitutionnel a rendu une décision importante le 8 février, impliquant qu'il n'est plus nécessaire d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés pour avoir le statut de LMP », souligne Maud Velter, directrice associée de Lodgis, spécialiste de la location meublée. Seules les conditions relatives aux recettes doivent désormais être respectées. « Mais le choix du statut n'est pas le seul élément à prendre en compte avant de se lancer dans ce type d'opération : il faut garder en mémoire toutes les contraintes liées à la location meublée (autorisation nécessaire dans les villes de plus de 200 000 habitants, gestion des locataires, fourniture du mobilier, dynamisme du marché locatif...).



Projet de réhabilitation en bureaux, hôtel et logements de la Poste du Louvre, à Paris. Les investissements tel celui de Novaxia, réalisés via des fonds de placement, sont exonérés d'IFI.

plateforme Koregraf et vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers. « Ces investissements sont des placements financiers par voie obligatoire, donc soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30% », confirme Jérémie Benmoussa, directeur général de la plateforme Fundimmo. Les opérations portent essentiellement sur la construction de logements, mais aussi de projets hôteliers ou de résidences gérées. Les tickets moyens varient selon le profil investisseur : de 1 500 euros pour les jeunes actifs sensibles au digital à des enveloppes de 50 000 à 200 000 euros pour des investisseurs en gestion intermédiaire, en passant par des mises de 5 000 à 20 000 euros pour des épargnants chevronnés.

101 millions d'euros ont été levés dans le crowdfunding immobilier en 2017, en hausse de 63% par rapport à 2016. SOURCE : BAROMÈTRE FUNDIMMO / HELLORCROWDFUNDING.



Transformer des bureaux en logements ou en hôtels, voilà un filon qu'exploitent des acteurs comme Novaxia, LBO France, 123 IM (123 Corporate 2023). Là encore, les investissements réalisés via des fonds de placement sont exonérés d'IFI, selon l'article 35 du Code général des impôts. Le potentiel est réel : à la fin mars, Julien Denormandie, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, a signé une charte avec les promoteurs Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Compagnie de Phalsbourg, La Française, Emerige, Gecina, Spie Batignolles, Icade et Novaxia, qui se sont engagés à trou-

ver 500 000 mètres carrés de bureaux et à les transformer en 5 000 à 10 000 logements. Autre avantage : « En logeant ses parts dans un PEA, les investisseurs sont certes soumis aux prélèvements sociaux, mais peuvent être exonérés de taxe sur les plus-values au bout de cinq ans », indique Joachim Azan, président de Novaxia.



Dans le cadre d'une opération de démembrement de propriété, lorsque l'on achète uniquement la nue-propriété d'un bien immobilier et non son usufruit (qui contient notamment le droit de percevoir des loyers), la nue-propriété n'est pas soumise à l'IFI. Deux options s'offrent au contribuable pour investir en nue-propriété : soit miser sur le locatif social, soit acheter un bien en viager. Dans le premier cas, « l'usufruit est acquis par un bailleur social », explique Thomas de Saint Léger, directeur général du groupe spécialisé Perl. L'investisseur acquiert un bien démembrement pour une durée oscillant de quinze à vingt ans, et pour un montant variant entre 40% et 50% de la valeur en pleine propriété. Le bailleur perçoit les loyers, assure la gestion du bien, assume les risques locatifs (vacance et impayés) et s'acquitte de l'intégralité des charges (taxe foncière, frais d'entretien, travaux...). À l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire récupère le bien en pleine propriété. En viager, le principe est quasiment le même, sauf que la durée d'engagement n'est pas connue. « Les vendeurs peuvent d'ailleurs eux-mêmes sortir ainsi de l'IFI », précise Sophie Richard, présidente et fondatrice du réseau spécialisé Viaginmo. Les montants du bouquet et de la rente versés par l'acquéreur tiennent compte de plusieurs facteurs, dont l'âge du ou des vendeurs, leur espérance de vie et la valeur du bien. A noter que la décote est d'autant plus forte que le vendeur est jeune.

V. G. (avec E. T. et D. P.)