



En immobilier, la précipitation est à proscrire

Pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur les revenus 2009,
il faut signer un acte notarié avant la fin de l'année

La fin de l'année approche et les conseillers en gestion de patrimoine se font pressants. Il reste un gros mois et demi pour faire baisser sa facture fiscale en réalisant un investissement. C'est bien peu pour choisir un bien immobilier. Même s'il est matériellement encore possible de signer chez le notaire l'achat d'un appartement avant la date fatidique du 31 décembre, il est urgent de ne pas se précipiter. La rentabilité d'un investissement immobilier est souvent inversement proportionnelle au coup de cœur. Le tangage législatif actuel pousse également à quelques semaines supplémentaires de réflexion.

Pour bénéficier d'une déduction ou d'une réduction d'impôt sur les revenus 2009, c'est un acte notarié – et non une promesse de vente – qui il faut avoir signé avant la fin de l'année.

C'est encore possible pour des opérations qui entrent dans le cadre des lois Malraux ou Monuments historiques. C'est-à-dire pour l'achat d'un appartement dans des bâtiments quasiment en ruine, classés ou situés dans des centres villes sauvegardés (96 en France) dont la rénovation lourde est recompensée par un avantage fiscal. Depuis 2009, cette déduction d'impôt peut aller jusqu'à 40 000 euros par an pendant quatre ans, à condition de louer ce bien pendant au moins six ans.

« L'optimisation fiscale porte sur les revenus de l'année au cours de laquelle l'acquéreur devient propriétaire même si les travaux ne sont pas entamés », explique Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan, spécialiste de ce type de montages. Il est toutefois nécessaire que le premier appel de fonds

**La rentabilité
d'un investissement
est souvent
inversement**

proportionnelle au coup de cœur

pour les financer ait été payé. Nous avons beau proposer des produits toute l'année, 80 % des acquisitions se font entre septembre et novembre, ce qui n'est pas forcément une bonne idée.

Les autres niches immobilières correspondent à des achats de logements neufs ou anciens pour lesquels l'allègement d'impôt n'est déclenché que l'année de la livraison du bien, ou de l'achèvement des travaux, à condition qu'un locataire s'y installe dans les douze mois. La loi Scellier permet de déduire du montant de son impôt sur le revenu 25 % de son investissement dans la limite d'un plafond de 8 333 euros par an pendant neuf ans, à condition de louer ce bien comme une résidence principale. Le « Bouvard Censi » offre les mêmes avantages dans le cadre d'une résidence de tourisme. La réduction d'impôt liée à des investissements outre-mer dite « Girardin », peut aller jusqu'à 50 % du montant de l'investissement, soit 10 % par an pendant cinq ans, plafonnée à 40 000 euros au total ou 15 % du revenu imposable au-delà de ce chiffre.

Dans tous les cas, quelques conseils basiques méritent d'être retenus.

D'abord, il faut visiter ce que l'on achète et, si l'appartement n'est pas encore construit, s'enquérir du terrain sur lequel il sera bâti ainsi que du marché locatif environnant. « Plus de 40 % des acheteurs ne se déplacent pas », constate M. Gianoli. Or l'investissement n'est rien sans le revenu locatif qui soutient son financement et garantit son avantage fiscal. Un avis partagé par Gilles Tochetto, directeur du pôle immobilier d'Infinitis, un groupement de conseils en gestion de patrimoine. « Se renseigner sur le marché locatif est à la portée de tous et évite de croire tout ce qui est

inscrit sur les plaquettes des promoteurs. Il suffit d'appeler quelques agences, de regarder sur une carte la localisation du logement et de vérifier s'il est près des transports, de commerces ou d'une école. »

Ensuite, il faut acheter au prix du marché. Tant qu'il soit définissable. Pour des opérations en loi Malraux par exemple, l'offre est limitée qu'il est impossible de comparer. Or le prix dépend d'une estimation du coût des travaux pour le moins risquée. La précipitation l'est encore plus. Il est donc plus aisé de comparer entre eux des programmes de logements neufs quasi identiques. Et de s'informer sur les prix du marché ancien. La carotte fiscale ayant pour effet de faire augmenter les prix de vente, tous les professionnels l'avouent, les acquéreurs n'ont pas forcément le choix. Au moins peuvent-ils agir en connaissance de cause.

Le dernier conseil concerne l'impermanence des textes. La loi de finances 2010 devrait modifier les modalités du Scellier, moins d'un an après la mise en place de ce dispositif. Seuls les programmes labellisés « Bâtiment basse consommation (BBC) » devraient bénéficier d'un amortissement de 25 % après le 1^{er} janvier 2010. Pour les autres, le taux diminuera progressivement à 20 % des 2010 puis à 15 % en 2011. À peine 3 % des permis de construire correspondent aujourd'hui aux exigences de performances énergétiques BBC et ce chiffre augmentera peu avant 2011, compte tenu des délais d'obtention des permis et des certifications. Un achat avant le 31 décembre sera fiscalement intéressant d'ici deux ans, lorsque le logement sera livré et loué. Mais il est impossible de prévoir aujourd'hui la revente d'un logement non BBC dans six ans ou plus. En 2016, il est probable que le diagnostic énergétique se lira dans les prix. ■

Catherine Sabbah