

Tout pour se préparer une retraite confortable !

La fiscalité des investissements immobiliers

Ce n'est pas parce que votre objectif premier est de préparer votre retraite qu'il faut vous désintéresser de la fiscalité. Certes, celle-ci doit rester la "cerise sur le gâteau" – priorité devant être donnée aux qualités intrinsèques du bien immobilier – mais vous pouvez viser des produits performants avec une fiscalité allégée !

Les avantages de la nue-propriété

Dans le domaine immobilier, dont les revenus sont lourdement imposés, il existe par exemple, en plus des dispositifs défiscalisants déjà évoqués, des solutions simples pour réduire davantage la fiscalité.

"Pour les actifs seniors, il est intéressant d'acheter la nue-propriété d'un logement dans le but de générer des revenus complémentaires à l'heure de la cessation d'activité", indique Philippe Lauzeral, directeur général de Finzzle groupe, *"et cela notamment au moment où leurs revenus sont les plus élevés et où ils n'ont pas forcément besoin de revenus complémentaires.*

En n'achetant que « les murs » (et non la jouissance du bien vendue, elle, à un autre acquéreur : souvent un bailleur social), ils se constituent un patrimoine immobilier à moindre coût sans grever leur fiscalité, ne percevant aucun loyer le temps du démembrement." Démembrer un bien existant, c'est-à-dire séparer la propriété des murs (nue-propriété) de l'utilisation des lieux (usufruit) est aussi possible en cédant, par exemple, l'usufruit à un enfant qui va utiliser les lieux pendant quelques années, jusqu'à ce que le propriétaire des murs récupère (en toute simplicité, sans démarches ni impôt) la pleine propriété afin de bénéficier de loyers à l'heure de sa retraite. Certains montages intrafamiliaux sont intéressants dans ce domaine car ils ajoutent la dimension transmission. "Si, dans un premier temps, le senior peut céder l'usufruit à un enfant pour les raisons expliquées ci-dessus, ajoute Philippe Lauzeral, dans un deuxième temps, il peut faire

l'inverse. À la fin du premier démembrement, il procède à une donation préparant la transmission : il donne la nue-propriété à ses enfants, mais conserve l'usufruit viager pour participer, par exemple, au paiement d'une maison de retraite (le bien est alors loué)... À noter que la nue-propriété patrimoniale n'est pas soumise à l'impôt sur la fortune immobilière et que le démembrement de propriété peut aussi concerner des parts de SCPI ou même, d'ailleurs, des produits financiers. Par exemple, une donation d'un contrat de capitalisation peut être réalisée en démembrement avec réserve d'usufruit, afin que le donateur conserve – pour sa retraite – la perception des revenus.

La création de sociétés : SARL de famille et SCI

Intégrer ses biens dans une société est aussi une bonne façon de préparer sa retraite tout en abaissant sa fiscalité. *“La période des 50-55 ans peut être mise à profit pour faire le bilan de son patrimoine financier et immobilier, avec des arbitrages éventuels à la clé”,* explique Marion Chapel-Massot, fondatrice du cabinet DeCarion Gestion

Privée. *“Il peut, en effet, être intéressant de démembler certains biens, mais aussi de créer une SARL de famille qui va prendre un crédit pour acheter les actifs immobiliers. Le cash dégagé peut alors être réinvesti en SCPI, PER et assurance-vie...”*

La création d'une société civile immobilière (SCI) familiale peut aussi contribuer à optimiser la fiscalité.

Le statut attractif du “loueur en meublé non professionnel”

Réduire la fiscalité des revenus locatifs peut passer par le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). *“Les loyers perçus sont, en location meublée, considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)”,* explique Patrick Chappey, de gererseul.com. *“Ce qui est beaucoup plus intéressant sur le plan fiscal puisque, sous le régime du micro-BIC, seuls 50 % des revenus sont imposés. Par exemple, si votre logement vous a rapporté 12 000 € dans l'année, vous ne serez imposé (sur le revenu) que sur 6 000 €.”* En contrepartie de cet abattement forfaitaire, le bailleur ne peut déduire aucune charge de ses revenus. Autre avantage : l'amortissement possible du bien locatif et de ses meubles.

