

Gestion immobilière. Fiscalité

# Comment bien gérer son patrimoine

Comment bien gérer son patrimoine immobilier ? «C'est une question essentielle qui revient souvent dans notre métier », explique Julie Garcia, gestionnaire de patrimoine et juriste, collaboratrice de Jean-Philippe Picod, fondateur du Groupe Espace Patrimoine à Salon-de-Provence. Ils nous livrent leurs conseils.

## Comment transmettre son bien immobilier en famille ?

La gestion de ses biens immobiliers par le biais d'une société, type Société civile immobilière (SCI) ou SARL de famille, peut permettre d'organiser les pouvoirs de chaque associé en fonction des souhaits de chaque membre de la famille. Il est donc possible de réaliser du sur-mesure. Si vous avez l'intention de commencer à transmettre une partie de votre patrimoine immobilier sans pour autant vous démunir des pouvoirs de gestion, le recours à la forme sociétaire comme mode de détention des biens immobiliers peut constituer une stratégie pertinente. En réalisant une donation en nue-propriété à vos enfants, en tant qu'usufruitier, vous conservez les revenus issus des biens mais également la possibilité d'y vivre. A votre décès, vos enfants deviendront pleins propriétaires sans droits supplémentaires à payer.

## Cela évite des dépenses supplémentaires pour les descendants mais pas que...

Oui. Dans le cas d'une transmission subie (succession) et, en fonction du choix que fera le conjoint survivant quant aux droits légaux dont il disposera, vos enfants pourraient se retrouver dans une situation éventuelle d'indivision, source de potentiels contentieux entre eux. En effet, le régime de l'indivision impose une gestion stricte des biens. Le recours à une société, accompagné d'une rédaction efficace des statuts, peut permettre d'annuler les inconvénients précités.

## Et au niveau de la fiscalité ?

Le recours à la forme sociétaire, par le biais d'une SCI ou encore d'une SARL de famille, n'a pas d'avantage fiscal direct. Toutefois, dans le cas de la SCI, il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés, ce qui peut éventuellement réduire votre fiscalité. Mais cette option nécessite une analyse approfondie car, selon les cas, elle pourra soit représenter une réelle source d'optimisation, soit se révéler désavantageuse, notamment en cas de cession du bien immobilier. D'où la nécessité de faire une étude patrimoniale sur le long terme.

## Quel est l'avantage aujourd'hui de détenir et de louer un bien meublé ?

C'est de, potentiellement, neutraliser l'impôt sur le revenu lié à cet investissement :

en effet, la location meublée est imposée au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), contrairement à la location nue qui est imposée dans la catégorie des revenus fonciers. Comme dans le régime de la location nue, il est possible, pour une location meublée, de déduire l'ensemble des charges déductibles (intérêts d'emprunts, charges de copropriété, assurance, taxe foncière...) des revenus imposables. L'avantage du régime des BIC est qu'il est possible de rajouter aux charges déductibles l'amortissement du bien qui représente la dépré-

*«Il est possible de réaliser du sur-mesure»*

ciation de ce dernier au fur et à mesure du temps. Cette charge déductible supplémentaire permettra, de considérablement réduire la base taxable, voire même de l'annuler.

## Qu'en est-il des locations saisonnières meublées (de type www.airbnb.com) ?

C'est un complément de revenus à la mode. Ces locations sont à considérer comme de la location meublée et à ce titre-là, elles doivent aussi être déclarées dans les impôts, au titre du BIC.

## Les dispositifs d'investissements locatifs sont-ils toujours intéressants pour payer moins d'impôts ?

Absolument. La loi Pinel de défiscalisation permet de

bénéficier d'une réduction d'impôt, à condition de louer le bien acheté sous certaines conditions (avec un plafond de loyer et un plafond de ressources pour le locataire) pendant un certain temps. Ainsi, en louant le bien pendant six ans, chaque année, pendant cette période-là, il sera possible de déduire de vos impôts 2 % du montant de l'investissement (plafonné à 300 000 euros), soit au total une réduction d'impôt de 12 % du montant de l'investissement sur les six ans. Le pourcentage passe à 18 % pour un bien loué pendant neuf ans et à 21 % sur douze ans. Ce dispositif est, pour le moment, en application jusqu'au 31 décembre 2016. Un investissement réalisé avant cette date permettrait une réduction d'impôt efficace dès l'année prochaine.

## Existe-t-il une autre possibilité pour payer moins d'impôts ?

Afin de réduire l'impôt sur le revenu, il existe principalement deux possibilités : diminuer le montant de l'impôt par le biais de réductions et/ou crédits d'impôts (comme vu précédemment) ainsi que réduire la base taxable soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Afin de réduire la base taxable, il peut par exemple, être opportun d'investir dans de la nue-propriété. La nue-propriété a une valeur moindre que la pleine propriété car durant la période de démembrement du bien, seul l'usufruitier percevra les revenus de ce dernier. Ainsi, aucun revenu taxable ne viendra s'ajouter à vos revenus actuels et vous pourrez déduire, le cas échéant, les intérêts d'emprunts, et ainsi réduire les revenus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Au terme du démembrement de propriété, vous deviendrez plein propriétaire du bien, vous aurez donc acheté un bien pour une valeur (valeur de la nue-propriété) moindre que potentiellement sera plus importante (valeur de la pleine propriété). C'est un investissement sans gestion locative, et un véritable placement pour l'avenir, un capital utile pour sa retraite...

Travaux.

# Les aides pour l'amélioration de l'habitat



Si vous souhaitez rénover votre logement, du gros œuvre à la toiture, en passant par les installations d'eau, d'électricité, les sanitaires, le chauffage... la bonne porte à laquelle frapper pour obtenir un financement est celle de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Les subventions destinées à améliorer le logement du parc privé en France, que ce soit pour un immeuble collectif, un appartement ou une maison individuelle, passent par un guichet unique, celui de l'Anah\*. Même si ces aides peuvent être complétées par les collectivités locales ou des organismes sociaux. L'Anah, établissement public présent dans tous les départements, soutient et accompagne dans leurs démarches les propriétaires qui souhaitent rénover leur bien.

Les conditions à remplir La construction du logement à moderniser doit remonter à plus de quinze ans, le montant des travaux doit être supérieur à 1 500 euros. Les subventions sont accordées aux propriétaires pour leur résidence principale, sous conditions de ressources, en fonction du nombre de personnes vivant au foyer. Elles concernent aussi les propriétaires qui s'engagent à louer en appliquant des contrepar-

ties sociales : loyer encadré, locataires soumis à un plafond de revenus, etc.

Toutes sortes de travaux peuvent être envisagés : le ravalement, les menuiseries extérieures, l'isolation thermique et acoustique, la climatisation, mais aussi l'aménagement intérieur. C'est le cas pour les personnes âgées ou handicapées, qui ont besoin d'adapter leur logement afin de pouvoir y vivre.

Rénover pour économiser l'énergie Dans le cadre du programme « Habiter mieux », l'Anah propose un accompagnement personnalisé à la rénovation thermique et énergétique baptisé « J'éco-rénov ». Un spécialiste vient à domicile pour réaliser un diagnostic thermique, il préconise des solutions, demande des devis à des professionnels, conseille pour le dossier de financement et suit le bon déroulement des travaux jusqu'à leur terme.

\*Agence nationale de l'habitat <http://www.anah.fr>. Pour constituer un dossier de demande d'aide : 0820 15 15 15. Pour le programme J'éco-rénov : 0810 140 240.

APEI-Actualités.  
Nicole Ge

**DIAG HC**  
Le diagnostic immobilier certifié iso 9001

04 42 86 82 46

**Tous vos diagnostic immobiliers**  
Nicolas et Philippe HESSE Techniciens Certifiés

- GAZ
- PLOMB
- AMIANTE
- TERMITES
- AMIANTE AVANT TRAVAUX ET DÉMOLITION
- LOI CARREZ
- ELECTRICITE
- MISE EN COPROPRITE
- PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ACCESSIBILITE HANDICAPES

15 Rue César Bossy - 13300 SALON DE PCE  
40 Place Joseph Guis 84300 CAVAILLON  
[diaghc1384@gmail.com](mailto:diaghc1384@gmail.com)

**I.ert**  
Institut de Certification