



**« L'opportunité fiscale des placements immobiliers. »**

---

**Charlotte Provence**

**Sous la direction de Maître Bruno DESZCZ.**

**Master 2 Droit de l'immobilier et de son financement.**

**Année universitaire 2014/2015.**



<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>I. La fiscalité des investissements « directs » .....</b>	<b>9</b>
<b>A. L'imposition aux Bénéfices Industriels et Commerciaux des locations meublées.....</b>	<b>9</b>
<b>B. L'imposition aux revenus fonciers des locations nues. ....</b>	<b>19</b>
<b>II. La fiscalité des investissements sous forme sociétale.....</b>	<b>37</b>
<b>A. L'imposition à l'impôt sur les sociétés des sociétés d'exploitation.....</b>	<b>37</b>
<b>B. La fiscalité des organismes et sociétés de placement.....</b>	<b>47</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>59</b>

## Introduction

« L'immobilier ne peut pas être perdu ou volé, et il ne peut pas être emporté. Acheté avec bon sens, payé en totalité, et géré avec raison, il est le placement le plus sûr du monde. » Cette citation de Franklin D. Roosevelt, nous prouve que depuis toujours, l'immobilier est considéré comme le meilleur investissement qui soit. En effet, dans un monde où chaque individu recherche le moyen le plus rentable d'investir et ce dans une logique de protection familiale et de complément de revenus ; les placements immobiliers apparaissent souvent comme l'instrument le plus utilisé. Cela s'explique également par la fiscalité immobilière qui peut s'avérer très attractive, néanmoins les épargnants ont tendance à ne retenir que les dispositions particulières de la loi fiscale et non la règle générale à laquelle elles dérogent. Il est indispensable d'être suffisamment averti afin de bien gérer ses placements ; certaines personnes pensent s'enrichir en réduisant l'impôt mais en réalité l'inverse se produit puisque les dépenses sont plus importantes notamment au moyen d'un prêt bancaire. Comme le dit Ronald Lavallée, « Des investissements, c'est de l'argent. De ce côté-là, ça ressemble pas mal à des dépenses »<sup>1</sup>. Il faut donc être très attentif à l'argent dépensé en rapport à l'optimisation fiscale et toujours garder à l'esprit que l'Etat impose des contreparties aux incitations fiscales.

Il n'en reste pas moins que le placement immobilier est toujours aussi convoité. De manière générale, l'investissement immobilier se définit comme étant l'acquisition d'actifs immobiliers dans le but de les louer, que ceux-ci soient neufs ou anciens, et que l'investissement se fasse avec ou sans défiscalisation. Nous l'avons évoqué, la fiscalité a une place importante dans les investissements immobiliers et cela s'explique par le fait que l'immeuble se prête très bien à l'appréhension de la capacité contributive des contribuables. En effet, cette fiscalité s'applique à l'achat et la vente d'immeubles, à leur gestion, leur édification et à toutes les mutations de biens ou droits immobiliers. La fiscalité immobilière met en œuvre les droits d'enregistrement sur les mutations et surtout les impôts directs tels que l'impôt sur le revenu, et l'impôt sur les sociétés.

Toutes ces activités peuvent donc être effectuées au sein d'une société et pour être soumis à cette fiscalité, la société doit être à prépondérance immobilière or le code général des impôts nous donne cinq définitions de la prépondérance immobilière. En matière de plus-values, il existe une

---

<sup>1</sup> Ronald Lavallée, *Tchipayuk ou le chemin du Loup*.

définition de prépondérance immobilière pour chaque société : celles soumises à l'impôt sur les sociétés<sup>2</sup>, celles qui sont résidentes<sup>3</sup> et les particuliers non-résidents<sup>4</sup>. Concernant les droits d'enregistrement, est à prépondérance immobilière, la personne morale dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé et dont l'actif net est ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations, principalement constitué d'immeuble ou de droits immobiliers situés en France.<sup>5</sup>

S'agissant des personnes physiques et des professionnels concernés par la fiscalité immobilière, il n'y a pas de condition de prépondérance immobilière. En effet, un particulier est susceptible d'intervenir dans tous les stades d'opérations immobilières (achat, vente, location). Les propriétaires d'immeubles ou de terrains sont concernés par cette fiscalité qu'ils vendent le bien, qu'ils l'occupent eux-mêmes ou qu'ils le louent et cela s'applique qu'ils effectuent ces opérations directement ou par société interposée. Enfin, plusieurs professionnels sont concernés lorsqu'ils interviennent dans une opération immobilière. Cela comprend les entrepreneurs de construction, les promoteurs et les marchands de biens qui selon le code général des impôts<sup>6</sup>, sont ceux qui achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles ou qui se livrent à des opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription et la vente de biens immobiliers.

Dans ce mémoire, nous n'allons pas nous attarder sur les opérations de ventes générant une plus-value susceptible d'être imposée ni sur les droits d'enregistrement mais bel et bien sur la fiscalité des investissements immobiliers et donc de la location.

Les particuliers sont ceux qui investissent le plus dans l'immobilier et ce dans une optique de défiscalisation et de gain financier.

**Mais à l'heure actuelle, est-il encore rentable d'investir dans l'immobilier ? L'avantage fiscal est-il si important pour les épargnants et leur permet-il de réaliser une réelle économie ?**

Pour répondre à ces questions, il est nécessaire de s'intéresser longuement à la fiscalité des placements immobiliers, à ses conditions d'application et aux

---

<sup>2</sup> CGI, art. 219 I a sexie-0 bis.

<sup>3</sup> CGI, art. 150 UB s.

<sup>4</sup> CGI, art. 244 bis.

<sup>5</sup> CGI, art. 726 I-2°.

<sup>6</sup> CGI, art. 35 I-1° à 35 I-4°.

sanctions de leur non-respect. C'est donc ce que nous allons faire tout au long de ces propos.

Dans un premier temps, évoquons les investissements directs qui sont ceux effectués par la majorité des contribuables. En effet, la plupart du temps les personnes achètent des biens afin de le mettre en location pour en retirer des bénéfices. Ces revenus tirés de la location sont imposables tout comme ceux tirés d'autres investissements moins connus. Chaque type de location est imposé différemment et il existe deux grandes catégories de locations qui sont les locations meublées ou les locations nues. S'agissant des premières, il s'agit de locations de locaux à usage d'habitation ou professionnel qui soit suffisamment aménagés afin de permettre l'installation immédiate du locataire. Ces locations sont soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et ce de manière différente selon qu'ils s'agissent de locaux à usage d'habitation ou professionnel. Concernant l'impôt sur le revenu, les locations meublées sont rangées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et ce que le loueur soit un professionnel tel qu'un hôtel ou un loueur particulier. Ce type de locations n'est pas celui qui est le plus utilisé mais il reste important et mérite réflexion en ce qu'il peut paraître attractif d'investir dans ce type de logements notamment pour les locations saisonnières et les résidences avec service.

S'agissant des locations nues, a contrario ce sont donc celles qui ne disposent pas de meubles permettant l'installation du locataire. Tout comme les précédentes, ces locations peuvent être soumises à la TVA mais dans des conditions strictes et sur option. La grande différence réside dans l'imposition sur le revenu puisqu'ici les revenus sont imposés au titre des revenus fonciers, ce qui change totalement la fiscalité des contribuables. Dans la fiscalité des impôts sur le revenu, que ce soit pour les bénéfices industriels et commerciaux ou les revenus fonciers, l'état joue un rôle important en ce qu'il cherche toujours à créer des régimes de faveur afin d'améliorer les investissements immobiliers. Il en a créé notamment pour les monuments historiques puisqu'il est vrai que l'on peut investir dans d'autres biens que des locaux à usage locatif. Néanmoins, le régime de défiscalisation actuel est la Loi Pinel et on revient donc aux investissements locatifs, à voir s'il est réellement attractif et dans quelles conditions. Enfin, pour effectuer ces investissements il est possible de créer une société civile qui sont elles aussi imposées aux revenus fonciers.

Nous allons donc développer ces aspects dans une première partie tout en essayant de chercher les avantages réels pour les contribuables, l'utilité des

régimes de faveur et l'impact que le prélèvement à la source pourrait avoir sur l'imposition de ces revenus immobiliers.

Dans un second temps, développons les investissements sous forme sociétale. En effet, il est tout à fait possible d'investir dans des sociétés commerciales qui se chargent de la gestion des immeubles afin d'en retirer le meilleur bénéfice possible. Ces sociétés sont donc imposées au titre de l'impôt sur les sociétés, et cela peut concerner certaines sociétés civiles qui ont opté pour ce régime afin notamment de pouvoir déduire les amortissements. Ces sociétés sont typiquement commerciales, leur seul but est de faire du profit ainsi de ce point de vue on pourrait penser que les épargnants auraient plus d'intérêt d'investir dans des sociétés ; mais fiscalement sont-elles intéressantes sachant qu'il n'existe pas de régime de faveur. Serait-il possible d'inventer un régime de faveur spécifique aux sociétés d'exploitation soumis à l'impôt sur les sociétés ?

Enfin, il existe d'autres placements qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés. L'investissement du particulier passe toujours par un intermédiaire qui est un fonds de placement<sup>7</sup>. Ce fonds permet au contribuable d'investir et le fonds s'occupe de la gestion des biens pour en retirer des bénéfices. Il existe divers fonds de placements, le premier étant la Société Civile de Placements Immobiliers (SCPI) qui est une société civile mais qui agit comme une société commerciale, on intègre ici le domaine financier. A côté, ce sont développé les Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI) parmi lesquels on trouve les Fonds de Placements Immobiliers (FPI) et les Sociétés Anonymes de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Ces fonds permettent donc de se constituer un patrimoine immobilier sans avoir à gérer un bien personnellement ; toujours à savoir si ce genre d'investissement est rentable ou non. Sans oublier qu'ils sont déjà soumis au prélèvement à la source, ce qui a donc déjà un impact sur l'impôt sur le revenu qui est amené à être entièrement prélevé à la source d'ici 2018.

La seconde partie sera donc consacrée aux investissements via société en comparaison avec ceux effectués de manière directe.

---

<sup>7</sup> Fonds de placement : organisme de détention collective d'actifs financiers.

Nous étudierons tous les aspects de chaque investissement afin d'évaluer lesquels sont les plus intéressants fiscalement et économiquement pour le contribuable.



## **I. La fiscalité des investissements « directs ».**

Par investissements « directs » nous entendons ceux réalisés par le contribuable sans intermédiaire, c'est-à-dire le contribuable qui achète des biens afin de les mettre en location et de les gérer lui-même. Cela-dit nous évoquons également ici les investissements réalisés via société civile puisque les revenus sont taxés directement au niveau des associés, la société n'étant pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Concernant les investissements, le contribuable a deux choix qui s'offrent à lui : investir dans les locations meublées ou dans des locations nues. Ces deux investissements ayant des régimes fiscaux différents, nous étudierons tout d'abord l'imposition aux bénéficiaires industriels et commerciaux des locations meublées, pour ensuite s'attarder sur l'imposition aux revenus fonciers des locations nues, ces locations représentant la majorité des investissements réalisés.

### **A. L'imposition aux Bénéficiaires Industriels et Commerciaux des locations meublées.**

Avant d'étudier le régime fiscal des locations meublées, il est nécessaire de les définir cependant il n'existe pas de définition légale de ces locations et donc la jurisprudence a dû en poser les critères.

Il existe une grande distinction entre un loueur meublé professionnel ou non-professionnel. Ainsi, est considéré comme loueur en meublé professionnel, le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que la fourniture du linge de maison ou le nettoyage des locaux<sup>8</sup>. A l'inverse, est un loueur non-professionnel celui qui loue une ou plusieurs pièces de son habitation ou encore moins de quatre pièces dont il a la disposition suite à la remise par le locataire ou par reprise afin de les affecter à l'habitation<sup>9</sup>. Donc, celui qui loue de manière simultanée et régulière deux logements distincts

---

<sup>8</sup> Loi 49-558 du 02/04/1949, art. 2 alinéa 1

<sup>9</sup> Loi 49-458 du 02/04/1949, art.2 alinéa 2

de son habitation est considéré comme loueur professionnel mais cela ne suffit pas puisque le loueur professionnel doit obtenir de la part du préfet du département, un classement dans une catégorie visée par l'arrêté 77-3 du 31 Janvier 1977.

Cette distinction étant faite, il y a lieu de définir la location meublée en tant que telle et cela a été fait par la jurisprudence. En effet, la Cour de Cassation a affirmé que les meubles et éléments d'équipement doivent permettre au locataire une occupation normale et convenable du logement conforme aux exigences de la vie quotidienne, et ce dès la conclusion du contrat<sup>10</sup>. Ainsi, les locations de la résidence principale sont soumises aux dispositions protectrices et aux articles L631-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation tandis que les autres locations meublées sont régies par la convention des parties. Certaines locations ne peuvent cependant pas relever uniquement de la volonté des parties et tel est le cas pour les locations saisonnières qui selon la loi Hoguet sont des locations d'immeubles conclues pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs<sup>11</sup>. Selon d'autres textes<sup>12</sup>, la location meublée doit être consentie à l'occasion de vacances quel que soit la durée ou le mode de location mais il n'en reste pas moins que les locations saisonnières sont à durée déterminée et sont régies par la loi Hoguet.

Nous voyons donc bien qu'au niveau juridique toutes les locations meublées ne sont pas gérées librement par la volonté des parties, il en est de même fiscalement puisqu'il y a un socle commun de la fiscalité mais il existe de nombreux régimes différents et des régimes dérogatoires pour certains investissements. Nous allons donc étudier ces différents régimes un à un.

Fiscalement, la location meublée est une activité commerciale et donc les revenus retirés sont taxés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux au titre de l'impôt sur le revenu, et il y a les prélèvements sociaux qui s'ajoutent. Ici, seuls les contribuables qui effectuent de la location directement sont concernés puisque la location meublée effectuée via une société civile est taxée au titre de l'impôt sur les sociétés et nous étudierons leur régime fiscal plus tard. Les contribuables peuvent louer des biens à titre professionnels ou non et même s'il n'existe pas de définition juridique du loueur en meublé professionnel, celui-ci est défini fiscalement.

---

<sup>10</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 13/07/2010, n° 09-16250.

<sup>11</sup> Loi du 02/01/1970, art. 1-1.

<sup>12</sup> Arrêté du 16/05/1967, art.2

En effet, la règle fiscale impose trois conditions afin d'être considéré comme tel : il faut être inscrit (soi-même ou un membre du foyer fiscal) au Registre du Commerce et des Sociétés en cette qualité de loueur professionnel ; les recettes annuelles pour l'ensemble du foyer fiscal doivent être supérieures à 23 000€ et cette somme doit correspondre aux loyers charges comprises augmenté des indemnités d'assurance perçues en cas de défaillance du locataire, enfin les recettes de cette activité doivent être supérieures aux revenus professionnels c'est-à-dire le revenu net global de l'ensemble du foyer. Ainsi, ceux qui ne répondent pas à ces trois critères sont des loueurs non-professionnels et cette distinction aura une importance sur les déficits imputables. De plus, avant de s'attarder sur le régime fiscal proprement dit il convient de préciser que certaines et la plupart des locations en meublé sont accompagnées de prestations de service, se pose donc la question de savoir si ces prestations constituent un louage de bien ou un louage de service. Cela a un impact puisque si c'est du louage de bien et que le loueur est un professionnel, il pourra imputer les déficits autres que ceux des amortissements plafonnés ; à l'inverse si c'est du louage de service il y a possibilité de déduire les amortissements<sup>13</sup> et la déduction des déficits n'est acceptée que si le contribuable participe à l'exploitation de manière personnelle, continue et directe. Dans les faits, la question se pose essentiellement pour les investissements dans des résidences de tourisme, des résidences étudiantes ou pour personnes âgées puisque ce sont des locations qui s'accompagne presque toujours de prestations de service. La question a été résolue par la loi concernant la TVA qui indique que si le loueur fournit trois prestations hôtelières (petit-déjeuner, nettoyage des locaux, réception, fourniture du linge de maison) alors la location est considérée comme étant du louage de service ; alors que s'il n'y a pas de prestations hôtelières c'est du louage de bien. De plus, la jurisprudence<sup>14</sup> nous explique que si les prestations de service sont confiées à un professionnel et que le propriétaire procède à une location meublée de son bien au profit d'une structure qui prend en charge la gestion de l'ensemble immobilier alors la location est du louage de bien.

La location meublée étant désormais définie, nous développons d'abord divers impôts auxquels le propriétaire est soumis et qui sont indépendants de l'imposition sur les revenus. Le premier de ces impôts est la contribution

---

<sup>13</sup> L'amortissement est la constatation comptable de la perte de valeur d'un bien du fait de son utilisation.

<sup>14</sup> CE, 28/07/2000, n° 201789.

économique territoriale ; selon le conseil d'état l'activité de location meublée est imposable au nom de la personne qui fournit la prestation d'hébergement<sup>15</sup>. Toutefois, cinq exonérations sont prévues pour les contribuables qui louent leur habitation personnelle, ainsi les exonérations concernent :

- Les personnes qui louent accidentellement en meublé ;
- Les locations dont le prix est fixé dans des limites raisonnables et les pièces louées constituent la résidence principale du locataire ;
- Les locations à titre de gîte rural ;
- Les locations classées « meublé de tourisme » selon l'article L324-1 du Code de Tourisme et ;
- Les personnes autres qui louent en meublé leur habitation personnelle.

Un autre impôt important est la taxe habitation et y sont soumis les propriétaires et locataires de locaux qui constituent leur habitation personnelle. A l'inverse, les propriétaires et locataires ne sont pas redevables de cette taxe lorsque les locaux ne sont pas leur habitation personnelle, de plus s'ils sont spécialement aménagés pour la location ils seront imposés au titre de la cotisation foncière des entreprises<sup>16</sup>. Concernant la taxe foncière, aucune exonération n'est possible sauf pour les collectivités territoriales qui peuvent exonérer les hôtels et chambres d'hôtes par exemple qui sont situés dans des zones de revitalisation rurale et ce pour la part qui leur revient.

Ensuite, il y a la taxe de séjour qui est déterminée sur délibération du conseil municipal dans les communes littorales , les communes de montagne, les stations classées, les communes touristiques et les communes qui réalisent des opérations de protection et de gestion de leur espace naturel. Sont soumis à cette taxe, les personnes qui ne sont pas domiciliés dans la commune et n'y ont pas de résidence pour laquelle ils paient la taxe habitation. Cette taxe a donc un réel impact pour les personnes qui souhaitent investir dans des logements loués à titre touristique.

S'agissant de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), les locaux étant des biens professionnels ils ne sont exonérés d'ISF que si les locations sont consenties par des personnes qui, inscrites au RCS, réalisent plus de 23 000€ de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50% des revenus du foyer fiscal. Ainsi, les loueurs en meublé non professionnel seront soumis à cet impôt dans les conditions d'application qui lui sont propre.

---

<sup>15</sup> CE, 24/03/2006, n° 269716

<sup>16</sup> CGI, art.1407

Enfin, les prélèvements sociaux sont toujours obligatoires : ils sont de 15,5% pour les revenus du patrimoine et les revenus d'activité sont eux, soumis à la Contribution Sociale Généralisée et à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale.

Après avoir évoqué ces quelques impositions, nous allons ensuite nous attarder sur la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) immobilière qui est indépendante de tout autre régime fiscal mais qui a des incidences sur certains d'entre eux et notamment pour le régime des BIC. Le principe veut que les locations meublées à usage d'habitation soient exonérées de TVA et ce sans possibilité d'option. Ainsi, pour ces locations le bailleur ne peut pas déduire la TVA qu'il a supporté étant donné que la déduction dépend de l'exigibilité de la TVA. Cette règle connaît cependant des exceptions données par le code général des impôts<sup>17</sup>, et elles sont au nombre de six :

- Les hôtels de tourisme ;
- Les villages de vacance classés ou agréés ;
- Les résidences de tourisme classées lorsqu'elles sont destinées à l'hébergement des touristes et sont louées au moins 9 ans à un exploitant ayant souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger. Le propriétaire qui exploite lui-même peut également pratiquer la TVA s'il souscrit l'engagement de promotion ;
- Les locations meublées ou garnies, louées à titre onéreux et de manière habituelle comportant en sus de l'hébergement au moins trois prestations hôtelières. Sont donc concernées ici les maisons de retraite, résidences étudiantes ou chambres d'hôtes ;
- Les locations de locaux consentis à l'exploitant d'un établissement d'hébergement entrant dans l'une des catégories précédentes.
- Les villages résidentiels de tourisme quand ils sont destinés à l'hébergement et loués au moins 9 ans à un exploitant, le village étant inscrit dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Ces exceptions concernent les locations meublées à usage d'habitation mais il faut savoir que lorsque ces locations sont consenties à usage professionnel et qu'elles sont munies du matériel nécessaire à l'exploitation de l'activité alors elles sont également soumises à la TVA. De manière générale, la TVA est payée sur l'ensemble des sommes perçues en contrepartie du service rendu <sup>18</sup> (donc les loyers et les compléments tels que le pas de porte par

---

<sup>17</sup> CGI, art. 261 D, 4°.

<sup>18</sup> CGI, art. 266-1 a

exemple). Le taux de TVA est de 10% pour la fourniture de logements dans les établissements imposables<sup>19</sup> mais il est de 5% pour les maisons de retraite et les établissements accueillant des personnes handicapées. Nous l'avons compris, il n'existe aucune option possible pour les locations meublées et donc de manière générale elles sont exonérées de TVA, l'avantage pour celles qui y sont soumis est bien sûr la déduction de la taxe qui a grevé l'ensemble des biens du bailleur y compris les investissements ou services utilisés pour la réalisation des opérations taxables. En effet, certaines déductions peuvent s'avérer très avantageuses du fait que la TVA supportée peut être plus élevée que celle qui a été payé par le propriétaire qui elle, est à taux réduit, et donc la déduction est supérieure à la TVA versée au Trésor Public.

En dehors de la déduction possible de la TVA, l'imposition ou non à la TVA a un impact sur le régime fiscal des locations meublées. En effet, si les recettes du bailleur sont inférieures à 32 600€ et que la location est exonérée de TVA, alors il dépend du régime du Micro BIC. Dans ce régime, le propriétaire doit inscrire sur sa déclaration de revenus, le montant brut des recettes et le revenu net imposable est calculé par l'administration en appliquant un abattement forfaitaire de 50%. Cet abattement tient compte des charges y compris les cotisations sociales, et les amortissements linéaires<sup>20</sup>. Ainsi, le bailleur n'a rien à calculer concernant les charges et leur imputation ; il peut toutefois préférer le régime réel et donc exercer une option pour relever de celui-ci et déduire les charges réelles. Ce régime du bénéfice réel s'applique d'office lorsque les recettes sont supérieures à 32 600€ hors TVA et il est dit simplifié lorsque les recettes n'excèdent pas 777 000€. Dans ce régime, les charges réelles sont déduites et donc on peut préférer ce régime lorsque les charges sont importantes et que l'abattement de 50% ne les couvrent pas entièrement. Cette option est valable deux ans et elle doit être exercée avant le 1<sup>er</sup> février de la première année des deux.

Le régime réel détermine le résultat de la location en déduisant les charges citées à l'article 39 du Code Général des Impôts, à savoir :

- Les frais d'établissement comme les frais de notaire ;
- Les frais d'entretien et de réparation ;

---

<sup>19</sup> CGI, art. 279 a

<sup>20</sup> Mode de calcul de l'amortissement dont le montant des annuités est constant (régime de droit commun)

- Les impôts locaux ;
- Les frais de gestion et d'assurance ;
- Les intérêts d'emprunt ;
- L'amortissement du mobilier et des améliorations ;
- L'amortissement des locaux : le prix d'achat du bien doit être amorti en fonction de sa durée d'utilisation à partir de laquelle le bailleur calcule le pourcentage déductible chaque année (par exemple : si la durée d'utilisation est estimée à 20 ans, il déduit 5% du prix du bien tous les ans)

Cela-dit, le montant déductible est plafonné. En effet, le montant de la déduction ne peut pas excéder pour un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes au bien loué<sup>21</sup>. Lorsque le propriétaire loue plusieurs biens, cette limitation n'est pas appliquée isolément puisque l'on prend en compte l'ensemble des loyers et charges afférentes à tous les biens amortissables loués. La fraction qui reste et qui est non déductible est répartie proportionnellement entre les biens pour lesquels la dotation aux amortissements excède le montant du loyer et des charges ; la déduction s'effectue l'année suivante dans le respect de la limitation déjà énoncée. Concernant les biens dont le propriétaire se réserve la jouissance, les produits et charges pris en compte sont ceux se rapportant à la période de location et donc les charges déductibles le sont au prorata de la durée de la location<sup>22</sup>.

Nous parlons des amortissements et il existe des règles sur ceux-ci<sup>23</sup> puisque le contribuable doit ici tenir une comptabilité: les amortissements calculés sur la durée d'utilisation du bien doivent être constatés en comptabilité de sorte qu'à la clôture de chaque exercice, la somme des amortissements ne soit pas inférieure au montant cumulé des amortissements linéaires. Tout l'amortissement ne peut être déduit, seul le montant d'amortissement n'excédant pas la différence entre le loyer et les charges de l'ensemble des biens loués est déductible. Si le bien n'est plus loué, l'amortissement déduit le sera du bénéfice de l'exercice au cours duquel intervient la cessation de location. De plus, en cas de cession du bien, l'amortissement non-déduit va augmenter la valeur nette comptable pour le calcul de la plus-value et donc de ce point de vue le propriétaire a tout intérêt à louer le bien pendant toute la durée de l'amortissement.

---

<sup>21</sup> CGI, art. 39 C, II-2

<sup>22</sup> CE, 08/11/1989, n°63967

<sup>23</sup> CGI, art.39 B

Nous venons donc d'évoquer les charges déductibles des revenus du bailleur et il est possible que cela amène à un déficit qui est imputable de manière différente selon les cas. Si le loueur en meublé est un professionnel, alors le déficit est imputable sur le revenu global sans limitation (hors amortissements). Si ses revenus ne permettent pas l'imputation alors le déficit est reporté sur les années suivantes jusqu'à la sixième année incluse<sup>24</sup>. A contrario, si le loueur en meublé est non-professionnel, le déficit n'est imputable que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes<sup>25</sup>.

Après avoir évoqué le régime micro BIC et étudié celui du régime réel, il peut paraître plus rentable d'exercer l'activité de loueur en meublé à titre professionnel puisque si l'on est un simple contribuable il peut se révéler est difficile d'établir les comptes et notamment les amortissements et donc souvent il est nécessaire de se faire assister. De plus, les charges déductibles sont certes les mêmes mais le déficit n'est pas imputable sur les revenus globaux et cela pénalise le loueur non-professionnel. Cela-dit, les loueurs en meublées non-professionnels peuvent bénéficier de complément de revenus non fiscalisé grâce à ce système d'amortissement, sans oublier les régimes de faveur pour certains investissements mais également les exonérations dans certains cas.

S'agissant des exonérations d'impôts, celles-ci concernent les personnes qui louent en meublé une partie de leur habitation principale. Les contribuables sont dans ce cas exonérés pour les produits retirés de la location lorsque les pièces louées sont pour le locataire sa résidence principale et que le loyer est fixé dans des limites raisonnables<sup>26</sup> (les plafonds de loyer sont révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente). Il existe aussi une exonération à hauteur de 760€ par an concernant les produits retirés de la location d'une partie de sa résidence principale à titre habituel à des personnes qui n'y élisent pas domiciles (chambres d'hôtes)<sup>27</sup>. Ces deux exonérations peuvent se cumuler ainsi le propriétaire est en droit de louer une partie de sa résidence principale à des étudiants pendant l'année scolaire, et à des vacanciers le reste de l'année de telle sorte qu'il serait exonéré d'impôt pour la quasi-totalité de ses revenus tirés de la location. Cette location est très avantageuse pour les particuliers

---

<sup>24</sup> CGI, art. 156 I

<sup>25</sup> CGI, art. 156, I- 1° ter

<sup>26</sup> CGI, art. 35 bis I

<sup>27</sup> CGI, art.35 bis II



qui souhaitent obtenir des revenus complémentaires tout en ne payant pas d'impôt sur ceux-ci. D'ailleurs, c'est ce qui se développe de plus en plus, nous assistons à un développement des locations saisonnières des résidences principales. En plus de l'avantage fiscal que le bailleur en retire, il n'est pas contraint pas des modalités de fixation de prix ni par la durée de location qui doit simplement être à durée déterminée.

A côté de ces exonérations, il existe un régime de faveur pour certains investissements dans les locations meublées et plus précisément les investissements dans une résidence avec prestations de service. Selon ce régime Censi-Bouvard, jusqu'au 31 Décembre 2016, les loueurs en meublé non professionnels peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains investissements dans ces résidences<sup>28</sup>. Dans cette hypothèse, le loueur doit prendre l'engagement de louer pendant au moins 9 ans son bien à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où se situe le local. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, le contribuable doit acquérir un logement neuf, en l'état futur d'achèvement ou encore un logement achevé depuis au moins 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, mais surtout le local doit se situer dans l'un des établissements suivants :

- Etablissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou handicapées ;
- Résidence avec service pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu dans les 12 mois, l'agrément « qualité » cité à l'article 7232-1 du Code du Travail ;
- Ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, géré par un groupement de coopération sociale ou médico-social ;
- Résidence avec services pour étudiants : la résidence doit être occupée à 70% par des étudiants ou des apprentis et elle doit proposer au moins trois prestations para hôtelières (petit déjeuner, nettoyage des locaux, réception, fourniture du linge de maison) ;
- Etablissement de santé autorisé à dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien ;
- Résidence de tourisme classée dans les douze mois de l'exploitation.

---

<sup>28</sup> CGI, art. 199 sexvicies

Dans ce régime, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements qui comprend le prix d'acquisition, les frais et travaux de réhabilitation lorsqu'il y en a. Le prix est toutefois retenu dans la limite globale de 300 000€ par an. La réduction d'impôt est toujours appréciée par les contribuables mais pour être maximale il aurait fallu investir avant 2012. En effet, le taux de réduction varie selon la date de l'investissement puisque ceux réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 bénéficient d'une réduction d'impôt de 11% tandis que cette réduction est de 18% lorsque l'engagement de location a été pris avant le 31 décembre 2011. Concernant la mise en place de cette réduction, celle-ci est accordée au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de celle de son acquisition si elle a eu lieu après et ce pour les logements acquis neuf ou en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Pour les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la réduction s'applique au titre de l'année d'achèvement desdits travaux. La réduction n'est pas effectuée en une seule fois mais elle est étalée sur le nombre d'années d'engagement de location à savoir neuf ans. Si la réduction est supérieure aux impôts dus, celle-ci se reporte sur les années suivantes dans la limite de six ans. Ces investissements sont donc avantageux pour les contribuables, à condition bien sûr de conserver l'engagement jusqu'au bout puisqu'en cas de rupture de la location ou cession du bien, la réduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture. Ainsi, si l'engagement est respecté ce type de bien est attrayant pour les investisseurs puisqu'ils sont taxés selon le régime réel ou le régime micro BIC mais ce dans une moindre mesure puisque tous les ans ils bénéficient d'une réduction d'impôt. De plus, en réalisant un tel investissement, le contribuable s'assure de revenus réguliers, sans avoir à gérer le bien. Toutefois, avant d'investir ils devront calculer leur rentabilité et s'assurer que leur investissement financier ne soit pas trop élevé en comparaison avec l'avantage fiscal qu'ils en retirent, mais cela reste avantageux pour les contribuables fortement imposés.

D'une manière générale, les revenus des locations meublées sont tout de même assez taxés. Cependant, ces revenus sont déterminés en prenant en compte les charges et les amortissements donc même si le revenu net reste largement taxé à quelques exceptions près, ce revenu peut se trouver amoindri. Pour être le plus rentable possible, il est préférable d'effectuer ce type de location à titre habituel et donc de pratiquer cette activité en tant que professionnel et non comme un simple contribuable. Lorsque l'on est non-professionnel et que l'on souhaite retirer un complément de revenu, le plus intéressant est de louer une partie de sa résidence principale afin d'être

exonéré de toute imposition ou encore d'investir dans des résidences avec prestation de service, d'autant plus lorsque l'on est fortement taxé au titre de l'impôt sur le revenu et ce, afin de bénéficier d'une réduction d'impôt. Pour être la plus rentable possible, il aurait fallu investir dans ce type de résidence avant 2012, mais ces investissements se trouvent encore être très attractifs avec une réduction d'impôt de 11%. A l'heure actuelle, la location en meublé simple n'est plus celle qui est la plus pratiquée, ce que l'on comprend aisément surtout lorsque le contribuable doit calculer les amortissements et les charges déductibles ; d'ailleurs cela se constate dans la pratique puisqu'il y a de moins en moins de personnes qui investissent dans des locations meublées pure. Ce type d'investissement s'effectue d'avantage à l'aide de résidences dans lesquelles le contribuable n'a pas à gérer les biens mais seulement à investir au bon endroit comme dans les EHPAD ou les résidences étudiantes pour être quasi certain de retirer des revenus réguliers.

Pour ce qui est des investissements « simples » c'est-à-dire sans gestionnaire, les placements s'effectuent pour la grande majorité, dans des locations nues, qui ont un régime fiscal distinct de celui-ci et qui peut s'avérer plus attractif notamment par la multitude de régimes de faveur qu'il contient. Ainsi, ces investissements dans des locations nues méritent un développement afin de déterminer l'attractivité réelle de leur régime fiscal à savoir les revenus fonciers.

## **B. L'imposition aux revenus fonciers des locations nues.**

Les locations nues méritent un développement plus approfondi en ce qu'elles constituent la majorité des investissements effectués par les contribuables et qu'elles ont une place importante dans l'impôt sur le revenu. En effet, ces locations nues sont taxées au titre des revenus fonciers qui est une catégorie des impôts sur le revenu. En plus de l'impôt sur le revenu, les revenus tirés de ces locations sont soumis aux cotisations sociales de 15,5% et dans certains cas à la TVA.

Avant d'étudier le régime fiscal des locations nues, il est nécessaire de définir son champ d'application. Tout d'abord, sont imposables les

personnes domiciliées fiscalement en France, que le bien soit en France ou non ; cette règle est néanmoins remise en cause par les conventions internationales qui imposent les personnes au lieu de situation du bien. Ici, sont imposables les revenus réalisés directement par le contribuable ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. La majorité des sociétés civiles (SCI) relèvent du régime fiscal des sociétés de personnes, c'est-à-dire que les résultats sont déterminés et calculés au niveau de la société mais ils sont imposables entre les mains des associés, chacun pour la part leur revenant<sup>29</sup>. Le régime des revenus fonciers s'applique donc de plein droit au contribuable qui fait de la location de manière « directe » et aux associés de SCI qui font de la location nues. S'agissant des revenus à proprement dit, sont imposables les revenus des locations d'immeubles mais également les revenus accessoires<sup>30</sup> ; pour les revenus des locations il peut s'agir de location de propriété bâtie ou non (par exemple des étangs, des carrières) ; les revenus accessoires sont quant à eux constitués par la location du droit d'affichage, de toit pour les antennes, le droit de chasse ou de pêche, la concession du droit d'exploitation des carrières, les redevances tréfoncières et les recettes similaires.

Avant d'étudier le régime fiscal des locations nues, il est nécessaire d'évoquer la TVA puisque les bailleurs dont les loyers sont soumis à la TVA, doivent déclarer leurs recettes et charges pour leur montant hors taxes<sup>31</sup>. Par principe, les textes<sup>32</sup> exonèrent « les locations de terrains non aménagés et de locaux nus ». Il existe toutefois une exception à cette exonération dans trois cas :

- En cas de participation du bailleur aux résultats de l'entreprise du locataire,
- Lorsque la location équivaut à l'exploitation d'un actif commercial,
- Si la location constitue pour le bailleur, un moyen d'accroître ses débouchés.

De manière générale, l'exonération vise tous les locaux peu importe leur usage mais le bailleur a une possibilité d'option qui est ouverte à toute personne physique ou morale qui donne en location des immeubles nus pour les besoins de l'activité du preneur<sup>33</sup>. Ainsi, cette option peut concerner les

---

<sup>29</sup> CGI, art.8

<sup>30</sup> CGI, art.14

<sup>31</sup> CGI, art.33 quater

<sup>32</sup> CGI, art.261 D,2°

<sup>33</sup> CGI, art.260,2°

immeubles à usage commercial, industriel ou professionnel. L'option doit être expresse, c'est-à-dire qu'elle doit être demandée par une déclaration écrite jointe à la déclaration de création d'activité qui doit être déposée dans les quinze jours du commencement de l'assujettissement, et elle prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle a été formulée. Comme pour les locations meublées, l'intérêt de l'option à la TVA est bien de pouvoir déduire la TVA qui a grevé les investissements du propriétaire, il effectue donc un calcul pour savoir s'il est avantageux ou pas d'opter pour la TVA. Rappelons toutefois que cette option n'est possible que pour les immeubles à usage professionnel, donc la question ne se pose pas pour les locations à usage d'habitation qui sont les locations les plus pratiquées par les investisseurs particuliers.

Concernant le régime fiscal, il est nécessaire d'évoquer les exonérations. L'exonération concerne les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ; ici les contribuables ne sont pas imposables en raison du revenu en nature correspondant à la mise à disposition gratuite du logement<sup>34</sup>. Ces règles d'exonération s'appliquent également aux membres de sociétés transparentes<sup>35</sup> quand ils se réservent la jouissance correspondant à leurs parts et aux locataires attributaires des sociétés coopérative d'HLM et aux titulaires de certains contrats de location-vente. Pour les sociétés non transparentes telles que les SCI qui ont opté pour l'impôt sur les sociétés, l'administration fiscale et la jurisprudence<sup>36</sup> estiment que c'est la société qui se réserve la jouissance des logements occupés par les associés et donc la société ne déclare pas de valeur locative puisqu'elle bénéficie de l'exonération qu'ont les propriétaires occupants.

Après avoir évoqué ces exonérations, nous pouvons nous attarder sur les impôts de ces investissements. Ici, le revenu imposable est déterminé par la formule suivante : recettes encaissées-charges déductibles. Si le résultat est inférieur à 15 000€, le contribuable est soumis au régime micro foncier. Ce régime permet de ne pas avoir à déclarer les charges puisqu'il applique directement un abattement forfaitaire de 30%. Ce régime micro foncier ne s'applique cependant que dans certains cas puisqu'il ne peut être utilisé lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire de :

---

<sup>34</sup> CGI, art.15 II

<sup>35</sup> Sociétés qui ne sont pas imposées à leur niveau mais entre les mains des associés.

<sup>36</sup> CE, 07/07/1982, n°30975

- Monuments historiques donnés en location ;
- D'immeubles dans des secteurs sauvegardés et sous le régime de la Loi Malraux ;
- De logements ouvrant droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Robien, Borloo neuf, Besson ou Périssol ;
- De logements ouvrant droit à une réduction d'impôt en faveur des investissements dans le secteur touristique ;
- De logements anciens au titre duquel il y a une déduction spécifique ;
- De parts de SCI qui donne en location des immeubles nus lorsque leur détenteur n'est pas propriétaire d'un immeuble donné en location nu ou quand l'immeuble loué par la société fait partie d'une des catégories citées.

Cela s'explique par le fait que tous ces biens sont soumis à des régimes fiscaux dérogatoires et par conséquent ils ne peuvent être soumis à un régime appliquant un simple abattement forfaitaire.

Ce régime micro foncier a l'avantage de la simplicité mais pourtant un bon nombre de contribuables préfèrent opter pour le régime réel afin de pouvoir déduire les charges réellement supportées lorsque celles-ci sont importantes. Cette option est globale pour trois ans durant lesquels elle est irrévocable et elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers perçus par le foyer fiscal. Le contribuable doit effectuer une simulation sur trois ans afin de déterminer s'il est intéressant ou non d'opter pour le régime réel ; s'il paie beaucoup de frais et de charges pour l'immeuble dont il est propriétaire il est préférable pour lui d'opter car il pourra les déduire alors qu'avec le régime micro foncier il ne bénéficiera que d'un abattement qui peut ne pas couvrir l'ensemble de ces charges.

Ainsi, dans la plupart des cas les contribuables relèvent du régime réel qui détermine donc le revenu imposable en soustrayant les charges des recettes. Commençons par déterminer ce que sont les recettes encaissées. Les recettes prises en compte sont les recettes encaissées sous-entendu encaissées au cours de l'année donc y compris les loyers d'avance ou en retard. Celles-ci correspondent au loyer, revenus accessoires, les dépenses incombant au bailleur et mis à la charge du locataire, les recettes exceptionnelles et enfin les avantages en nature. Le dépôt de garantie lui, n'est pas imposable au moment de l'encaissement mais seulement lorsqu'il est utilisé et s'il l'est pour des travaux, cela constitue une recette mais également une charge pour le propriétaire. Les loyers perçus par compensation sont également imposables : c'est lorsque par exemple le propriétaire ne rembourse pas les

travaux qui ont été effectués par le locataire<sup>37</sup>. Les avantages en nature sont pris en compte pour leur valeur réelle dans les recettes brutes, ces avantages ne sont soumis à l'impôt que si deux conditions sont réunies, à savoir que les constructions et aménagements du locataire reviennent gratuitement au propriétaire et que le retour gratuit au bailleur soit prévu par une clause expresse dans le bail. Ce supplément de loyer résultant de la remise gratuite des constructions sera imposé au titre de l'année où le bailleur en a eu la disposition (souvent c'est l'année de résiliation ou de renouvellement du bail). Enfin, pour ce qui est des recettes exceptionnelles qui ne sont donc pas susceptibles d'être perçues tous les ans comme le droit d'entrée ou le pas de porte ; sous certaines conditions le propriétaire peut demander l'application du système du quotient prévu pour l'imposition des revenus exceptionnels.

Après avoir étudié les recettes, voyons les frais et charges qui sont l'élément essentiel des revenus fonciers puisqu'ils permettent de réduire sensiblement le revenu imposable et c'est pourquoi leur déduction est encadrée. Le principe veut que les charges et frais soient déductibles pour leur montant réel à condition que le bailleur puisse en justifier. La déduction concerne les charges effectivement acquittées au cours de l'année d'imposition et ce peu importe à quel moment la dette a pris naissance ou est venue à échéance. Ici, le bailleur peut déduire de ses recettes, le montant réel des dépenses qu'il a supporté pour l'acquisition ou la conservation des recettes tout en sachant que si l'immeuble est loué partiellement la déduction se fera au prorata de la surface louée. La liste des charges déductibles est donnée aux articles 29 et 31 du Code Général des Impôts. Sont donc déductible des revenus fonciers :

- *Les frais de gestion et de garde* : sont déductibles pour leur montant effectif, les frais de procédure, les frais de gérance supportés par le bailleur, les frais de rémunération des concierges, et enfin l'administration fiscale a inséré un forfait de 20 € par local pour tous les autres frais de gestion<sup>38</sup>.
- *Les dépenses de réparation et d'entretien* : ces dépenses sont déductibles quelle que soit l'affectation du bien. Sont visés ici les travaux ayant pour objet de maintenir ou remettre l'immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la contenance, l'agencement ou les équipements initiaux. Peuvent être déduit le coût des travaux mais aussi les dépenses annexes telles que les honoraires. Lorsque les travaux sont réalisés par le propriétaire, la valeur du

---

<sup>37</sup> CE, 07/10/1985, n°43202

<sup>38</sup> CGI, art.31, I-1° e

travail n'est pas déductible<sup>39</sup> mais le coût des matériaux l'est. Précisons enfin que lorsque les travaux d'entretien ne peuvent pas être dissociés des travaux de construction, ils ne sont pas déductibles puisque les constructions ne le sont pas.

- *Les dépenses d'amélioration* : contrairement aux précédentes, ces dépenses ne sont déductibles que lorsqu'elles concernent des locaux à usage d'habitation<sup>40</sup> ; pour les locaux à usage professionnel ces dépenses sont déductibles seulement si elles sont destinées à protéger les locaux de l'amiante ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées<sup>41</sup>.

Ici, il faut faire très attention à ne pas confondre les travaux d'amélioration et les travaux de construction ou d'agrandissement qui eux ne sont pas déductibles. Les travaux d'amélioration ont pour but d'apporter un élément ou un équipement de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie modernes sans jamais modifier la structure de l'immeuble. A l'inverse, les modifications importantes au gros-œuvre, les travaux de changement d'affectation ou les travaux qui augmentent la surface habitable du bien sont considérés comme des travaux de construction et ne sont pas déductible des revenus fonciers.

- *Les dépenses acquittées pour le compte du locataire et restant à la charge du propriétaire* ;
- *Les provisions pour charge de copropriété* : les provisions déductibles sont celles prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 à savoir les dépenses courantes de maintenance et de fonctionnement des parties communes, les équipements communs de l'immeuble et les dépenses de travaux. Ces provisions sont déduites l'année de leur versement et une régularisation est effectuée l'année suivante. La déduction correspond donc au montant des provisions pour l'année diminué du montant des provisions déduites l'année précédente mais qui n'aurait pas dû l'être.
- *Les primes d'assurance* ;
- *Certains impôts* : sont déductibles, les impôts perçus au profit des collectivités locales, de certains établissements publics et d'organismes divers<sup>42</sup>. Est également déductible la taxe sur les bureaux situés en Ile-de-France et la contribution sur les revenus

---

<sup>39</sup> CE, 22/05/192, n° 87731

<sup>40</sup> CGI, art.31 I-1° b

<sup>41</sup> CGI, art.31 I-1° b-bis

<sup>42</sup> CGI, art.31, I-1° c



locatifs. A contrario, ne sont pas déductibles les impôts perçus au profit de l'état (impôt sur le revenu, droit de mutation, TVA), les prélèvements sociaux, les impôts incombant normalement au locataire (taxe habitation et taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et enfin la taxe d'urbanisme.

- *Les intérêts des dettes* : les intérêts d'emprunt sont déductibles lorsque celui-ci a été contracté pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration des immeubles et aussi pour la conservation des propriétés. Ici, tous les intérêts sont déductibles frais inclus. Ces règles nécessitent quelques approfondissements en matière de SCI. En effet, lorsque l'emprunt est contracté par la SCI auprès des associés, chaque associé est imposable à raison de sa quote-part dans les résultats sociaux déterminés en déduisant les intérêts versés aux associés. Inversement, si l'emprunt est souscrit par un associé afin d'acquérir des parts, l'associé peut déduire les intérêts de ses parts.

De plus, l'article 13 du même code applique un principe général de déductions des « dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu ». Cela concerne les indemnités d'éviction et les frais de relogement ; les dépenses de mise en service nécessaire pour permettre l'entrée des locataires ; la redevance versée pour l'immeuble construit sur le sol d'autrui<sup>43</sup>.

Nous venons ici d'énoncer les charges déductibles, ainsi toutes ces charges sont déduites des recettes perçues par le bailleur qu'il soit personne physique ou morale (SCI). Après ces déductions, nous obtenons le revenu net imposable et parfois il se peut que les charges soient supérieures aux recettes et donc dans ce cas le contribuable constate un déficit foncier qui vient s'imputer sur le revenu global. Il existe un régime général selon lequel les déficits fonciers résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€. Cette limite est appréciée par déclaration de revenus et elle est globale c'est-à-dire qu'elle s'applique pour tous les biens ou parts possédés. La fraction du déficit qui s'avère supérieure à cette limite ainsi que celle des intérêts d'emprunt, ne sera imputable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cela-dit, certains déficits sont imputables sur le revenu global sans

---

<sup>43</sup> CE, 23/11/1963, n°60577

limitation : il s'agit des dépenses autres que les intérêts d'emprunt réalisées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans un secteur sauvegardé ou assimilé pour laquelle il y a eu demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ; et les charges sur les immeubles historiques productifs de revenus. Enfin, si le revenu global est insuffisant pour permettre d'absorber le déficit, l'excédent est imputable sur les revenus globaux des six années suivantes. Pour finir, le contribuable ne doit pas oublier que l'imputation peut être remise en cause puisqu'elle n'est définitivement acquise que s'il maintient l'immeuble en location jusqu'au 31 Décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. Si cette condition n'est pas respectée, le revenu global et les revenus fonciers des trois années précédant celle de l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit. De plus, si l'immeuble appartient à une société, l'imputation sur les revenus de l'associé est subordonnée à la double condition d'affectation de l'immeuble à la location pendant trois ans et à la conservation des parts par l'associé pour la même durée. Donc, s'il n'y a pas de déficit le contribuable n'a pas à se soucier de cette condition mais s'il constate des déficits dès la première année de location, il se voit obliger de louer l'immeuble pendant trois ans s'il ne veut pas perdre l'avantage fiscal qu'il a acquis.

Cet avantage fiscal résulte du régime réel normal et du fait que les charges soient plus importantes que les recettes, ici aucun régime de faveur n'est pris en compte mais ils existent. Pour relancer l'immobilier, les gouvernements successifs ont mis en place des régimes de faveur plus ou moins intéressants et qui permettent au contribuable de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables. Ces régimes sont souvent très attractifs au premier abord mais il est nécessaire de bien les étudier avant de prétendre à leur application. Nous allons ici évoquer différents régimes avant d'étudier le plus important aujourd'hui qui est le régime Pinel.

Tout d'abord, les investissements Borloo ancien qui est un régime mis en place par la loi portant engagement national pour le logement en 2006. Ce régime permet au propriétaire de logement qui les donne en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH), de bénéficier d'une déduction dont le taux varie selon que l'investissement a été

réalisé dans le secteur intermédiaire ou social<sup>44</sup>, et il est applicable aux baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006. Ici, l'investissement doit concerner un logement neuf ou ancien, loué nu et affecté à l'habitation principale du locataire (ce régime s'applique d'avantage aux logements anciens puisqu'il y a le régime Pinel pour les logements neufs). Le logement ne peut pas être loué à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant du contribuable ou à une personne occupant déjà le logement même si dans cette dernière hypothèse le bailleur peut opter pour le régime Borloo au moment du renouvellement du bail. Si le bailleur est une SCI, elle ne peut pas louer le bien à un associé, un membre de son foyer ou un ascendant ou descendant. Ce régime est également applicable aux logements donnés en location à un organisme public ou privé qui le destine à l'hébergement des personnes défavorisées ; dans ce cas le logement doit être occupé comme résidence principale et l'organisme ne doit pas fournir de prestations hôtelières.

Ce qui est le plus important dans ce régime est la convention avec l'ANAH qui doit être conforme à des conventions types prévues par décret<sup>45</sup>. La durée de cette convention est de six ans et elle peut passer à neuf ans lorsque les travaux sont subventionnés par l'ANAH. Cette convention a pour objet de fixer le montant maximal du loyer et les conditions de ressources du locataire. Pour bénéficier de ce régime, le propriétaire doit donc louer le bien pendant toute la durée de la convention et le cas échéant, les associés doivent conserver leurs parts pendant la même durée. Nous l'avons évoqué, la déduction d'impôt varie selon le secteur où est situé le bien, cette différence de secteur détermine également l'application des conventions. Dans le secteur intermédiaire, le logement est loué dans le cadre d'une convention définie à l'article L321-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; cette convention détermine le montant maximum des loyers, les conditions d'occupation du logement, les conditions de révision et de résiliation du bail ainsi que les modalités d'attribution du bien. Dans ce secteur, la déduction d'impôt est de 30% ; à l'inverse elle est de 60% lorsque le bien est situé dans un secteur social et ici les conditions de location sont plus strictes. En effet, dans ce secteur le logement est loué dans le cadre d'une convention de l'article L321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le loyer par mètre carré ne peut pas dépasser un certain montant et les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

---

<sup>44</sup> CGI, art.31,I-1° m

<sup>45</sup> Décret 2006-1200 du 29/09/2006

La durée de l'avantage fiscal est égale à la durée du bail et ces deux déductions s'ajoutent bien entendu aux autres charges que le bailleur a déjà déduites. Ce régime est donc intéressant pour le contribuable surtout lorsque le bien est loué dans le secteur social puisqu'une déduction d'impôt de 60% n'est pas négligeable. Cela-dit, la liberté de l'investisseur est restreinte par la convention fixant les loyers et même les personnes pouvant être locataire. On observe une volonté d'aider les personnes défavorisés en leur permettant d'accéder plus facilement au logement et en même temps une volonté de récompenser les investisseurs. Du côté du bailleur il est important de bien faire attention et de ne pas considérer que l'avantage fiscal qui est certes intéressant mais peut ne pas être bénéfique dans certains cas car le contribuable ne dispose pas d'un choix libre dans la fixation du loyer. Ainsi, ce régime se trouve être opportun pour les contribuables fortement taxés qui bénéficient grâce à ce régime d'une déduction d'impôt importante.

Il existe un deuxième régime de faveur qui concerne les immeubles historiques, ce sont des investissements moins connus mais qui peuvent être rentables. Ici, les avantages fiscaux ne sont pas plafonnés. Pour commencer, ce régime est applicable aux contribuables qui détiennent directement l'immeuble mais il a été durci depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les SCI : seules les SCI « familiales »<sup>46</sup> ou celles ayant reçu un agrément ministériel peuvent en bénéficier. Ce régime s'applique aux immeubles classés ou inscrits au titre de monument historique et aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine. Les conditions d'application ont été modifiées en 2009 :

- Le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant 15 ans au moins à compter de son acquisition ;
- L'immeuble doit être détenu directement par le contribuable sauf s'il a été acquis avant 2009. En effet, l'application de ce régime aux SCI qui ont acquis le bien avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 est subordonnée à un engagement de conservation par la société et un même engagement de conservation des parts par les associés. La durée de l'engagement de 15 ans est réduite de la durée de détention de l'immeuble ou des parts déjà écoulée depuis leur acquisition.

---

<sup>46</sup> SCI familiales : n'a pour associés que les membres d'une même famille

- L'immeuble ne doit pas faire l'objet d'une division depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2009 sauf si la mise en copropriété fait l'objet d'un agrément.

Ce qui nous intéresse le plus ici est la déduction des charges. Ici, il y a trois situations différentes. D'abord, si l'immeuble procure des recettes imposables et n'est pas occupé par le propriétaire (ou par des associés de la SCI), toutes les charges foncières afférentes à l'immeuble peuvent être imputés sur les revenus fonciers ; et en cas de déficit celui-ci est imputable sur le revenu global. Ensuite, lorsque l'immeuble ne procure pas de recettes imposables, les charges sont admises en déduction du revenu global<sup>47</sup>. Enfin, si l'immeuble procure des recettes imposables et qu'il est occupé par le propriétaire (ou des associés), les charges afférentes à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la disposition sont imputables sur le revenu global ; les autres charges sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier. Dans toutes les situations, les charges foncières sont prises en compte dans la détermination des revenus donc c'est avantageux lorsque les charges sont élevées. Cela-dit, en cas de non-respect de l'engagement de conservation de l'immeuble par le propriétaire, le revenu global ou les revenus fonciers nets de l'année et deux années suivantes sont majorés du tiers du montant des charges indument imputées. Cette majoration n'est pas applicable en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès d'un des époux soumis à imposition commune ou encore en cas de mutation à titre gratuit de l'immeuble ou des parts à condition que les héritiers, donataires ou légataires reprennent l'engagement de conservation pour la durée restante. La règle concernant la majoration s'applique de la même manière en cas de non-respect de conservation des parts par les associés. En cas de cession des parts d'une SCI familiale pendant la période de conservation à une personne extérieure à la famille, l'avantage n'est remis en cause que pour l'associé cédant ; si le cessionnaire est un membre de la famille alors l'avantage fiscal n'est pas rompu.

Ici, l'avantage fiscal est très attractif grâce à l'imputation des charges que ce soit sur les revenus fonciers ou sur le revenu global mais l'investissement doit être conséquent : un immeuble historique ne s'achète pas pour rien et il y a une condition de conservation qui est assez longue. Néanmoins, lorsque le bien est ouvert au public et qu'il procure des recettes celles-ci peuvent s'avérer conséquentes compte tenu de l'attraction touristique du bien. Ce régime peut donc se révéler très intéressant lorsqu'il procure des recettes puisqu'elles seront réduites par les charges importantes qu'impose ce genre

---

<sup>47</sup> CGI annexe III, art. 41 E à 41 J

d'immeuble ; et même s'il n'y a aucune recette les charges sont déduites donc le contribuable est dans tous les sens avantagé. Néanmoins, ce type d'investissement nécessitant un budget important et une volonté de capitalisation à long terme, il est réservé aux « hauts revenus » et donc les contribuables peuvent préférer se tourner vers d'autres opérations.

Un autre régime existe qui est celui de la Loi Malraux. En effet, les personnes qui investissent dans des opérations de restauration portant sur des immeubles bâtis anciens, situés dans certaines zones protégées et qui s'engagent à les donner en location après rénovation bénéficient d'un régime de faveur<sup>48</sup>. Sont concernés ici les personnes physiques et les associés de SCI fiscalement domiciliées en France et imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Dans ce régime, l'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un bien situé dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou encore dans un quartier ancien dégradé. Elle doit être déclarée d'utilité publique sauf lorsqu'il existe un plan de sauvegarde ou de mise en valeur. Enfin, la restauration peut être faite sur tout immeuble, peu importe sa destination. Il y avait une volonté d'inciter les contribuables à investir dans des secteurs protégés afin de les rénover, de les conserver et de pouvoir les mettre en location. La simple restauration ne suffit pas, le contribuable doit s'engager à louer le bien pendant au moins neuf ans et cette location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement des travaux. Si l'opération est effectuée par une SCI, les associés doivent en plus s'engager à conserver leurs parts pendant toute la durée de l'engagement de location. Cet engagement de location doit être fourni avec la déclaration de revenus de la première année d'application du régime.

Pour alléger le contribuable, certaines dépenses ouvrent droit à déduction : ce sont les charges de droit commun (réparation, entretien, prime d'assurance, frais de gestion,..), les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration, et les travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Ici, les dépenses à prendre en considération sont celles supportées à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition de la déclaration préalable, jusqu'au 31 Décembre de l'année suivante. L'avantage fiscal est donc acquis pour quatre ans maximum, il peut toutefois être prolongé si les travaux sont interrompus

---

<sup>48</sup> CGI, art.199 ter viciés

pour cause de force majeure ou de découverte archéologique. L'avantage fiscal consiste en une réduction d'impôt : pour les opérations effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le montant de la réduction est de :

- 30% des dépenses pour les biens situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé ;
- 22% pour les immeubles situés dans des ZPPAUP ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Sachant que les dépenses sont retenues dans une limite annuelle de 100 000€, les contribuables ont une réduction d'impôt qui est au maximum de 22 000 ou 30 000 € selon le secteur. S'il y a une rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts, la réduction d'impôt est reprise au cours de l'année où intervient cet événement. Ainsi, tout comme dans les autres régimes, il est essentiel de ne pas rompre les engagements de location pour ne pas perdre tout l'avantage fiscal qui a été acquis. Dans ce régime, le contribuable est dans l'obligation de vérifier ses dépenses pour pouvoir être rentable fiscalement puisque s'il dépasse 100 000€ de travaux, la somme supérieure à 30 000 ou 22 000€ ne pourra pas réduire d'avantage l'impôt dû. Compte tenu de ces calculs, l'avantage fiscal se révèle intéressant pour les personnes fortement imposées qui souhaitent compléter leurs revenus tout en réduisant leur imposition. Cependant, cet avantage n'est acquis que pour quatre ans alors que l'engagement de location est pris pour neuf donc après la première période, le contribuable ne bénéficiera plus de réduction d'impôt même s'il déduira toujours les charges afférentes à l'immeuble.

Parmi ces trois régimes, nous avons pu constater que différents investissements s'offrent au contribuable pour pouvoir bénéficier d'avantages fiscaux ; à lui ensuite d'effectuer des calculs de rentabilité en prenant en considération le montant de son investissement ainsi que la base de son imposition sur le revenu afin de trouver la meilleure défiscalisation possible. Ces régimes de faveur sont tous plus intéressants les uns que les autres mais ne sont pas ceux qui attirent le plus les investisseurs. En ce moment, le grand régime de faveur et le régime Pinel. Ce régime a remplacé le régime Duflot au moment de l'assouplissement par l'article 5 de la Loi 2014-1654 du 29/12/2014 de certaines conditions d'application. Ainsi, les particuliers qui acquièrent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés destinés à la location peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt répartie sur la durée d'engagement de location. Cette réduction d'impôt concerne tant les personnes physiques qui achètent

un logement directement que celles qui l'acquièrent par l'intermédiaire d'une SCI ; du moment que les personnes sont fiscalement domiciliées en France et imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Pour appliquer ce régime, les personnes doivent joindre à la déclaration de la première année d'application du régime, l'engagement de location ainsi que des justificatifs tels que le bail.

Tous les investissements ne peuvent pas bénéficier du régime Pinel, ainsi ouvrent droit à la réduction d'impôt :

- Les logements acquis neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- Les logements acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016 si l'achèvement intervient dans les trente mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture de chantier ou la date de signature de l'acte authentique et ce selon que l'achat ait eu lieu avant ou après le 1<sup>er</sup> septembre 2014<sup>49</sup> ;
- Les logements que le contribuable fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016, à condition que la construction soit achevée dans les trente mois de la date d'obtention de ce permis ;
- Les logements acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I 2-2° du Code Général des Impôts ;
- Les locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016 et qui font l'objet de travaux de transformation en logements ;
- Les logements vétustes acquis entre ces deux dates et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'avoir des performances techniques voisines de celles de logements neufs ;
- L'acquisition de locaux inachevés réalisés en 2013 et 2016, sous réserve que le logement soit achevé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition ;
- Les souscriptions de parts de SCI entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016 dont 95% du produit sert à financer un des investissements mentionnés ci-dessus.

De manière générale, les logements doivent être acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 Décembre 2016 et surtout ils doivent être neufs ou assimilés à

---

<sup>49</sup> Loi 2014-1654, art.5



un état neuf. C'est pourquoi, les textes imposent une performance énergétique. Les logements doivent donc avoir un label « BBC 2005 » ou respecter la réglementation thermique « RT 2012 » pour ce qui est des logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire. Pour tous les autres logements, il faut obtenir le label « HPE rénovation 2009 » ou « BBC rénovation 2009 » ou encore respecter les exigences de performance énergétique définies par arrêté<sup>50</sup> pour au moins deux de ces quatre catégories : isolation de la toiture ou des murs extérieurs, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire, fenêtres<sup>51</sup>. De plus, les contraintes concernant les investissements effectués ne s'arrêtent pas là puisque l'immeuble doit être en France, dans des communes classées par arrêté dans des zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement locatif est fort. On observe bien ici une volonté du gouvernement de relancer l'immobilier surtout dans des zones où il manque des logements et donc le régime Pinel impose au propriétaire de donner le logement en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. La location à un ascendant ou descendant est exclue du bénéfice de l'avantage fiscal pour les investissements réalisés jusqu'au 31 Décembre 2014 mais elle est admise s'ils ont été réalisés après. De plus, avant le 31 Aout 2014, l'engagement devait être pris pour une durée fixe de neuf ans. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la durée minimale de l'engagement de location est fixée sur option irrévocable de l'investisseur à six ou neuf ans. A l'issue de cette période, l'engagement peut être prorogé de trois ans, renouvelable une fois en cas d'engagement initial de six ans. Ce qui nous amène à une durée d'engagement maximale de douze ans. L'engagement de location ne suffit pas, il faut en sus que le bailleur s'engage à ce que le loyer ne soit pas supérieur aux plafonds relevés tous les ans<sup>52</sup>. Ces plafonds diffèrent selon la zone dans laquelle se situe le bien, et à ces plafonds il faut appliquer un coefficient multiplicateur égal à  $0,7+19/S$  (S étant la surface). Enfin, les revenus du locataire ne doivent pas excéder des plafonds relevés chaque année également<sup>53</sup>.

Une fois ces conditions concernant les immeubles concernés évoqués, nous pouvons désormais étudier le montant de la réduction d'impôt. Cette réduction est calculée sur le prix de revient de l'immeuble retenu dans la

---

<sup>50</sup> Arrêté du 05/03/2012

<sup>51</sup> CGI, annexe III art.46 AZA octies O A

<sup>52</sup> CGI, annexe III art.2 terdecies D

<sup>53</sup> CGI, annexe III, art. 2 terdecies D

limite de 5 500€/m<sup>2</sup> de surface habitable, sans pouvoir dépasser 300 000€<sup>54</sup>. Ici, le taux de la réduction est de 18% pour les investissements réalisés avant le 31 Août 2014. A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, ce taux varie entre 12 et 18% selon que l'engagement initial est pris pour six ou neuf ans. En cas de prorogation le taux varie également selon l'engagement initial : il est de 6% pour la période triennale et 3% pour la seconde période lorsque l'engagement initial était de six ans ; il est de 3% quand l'engagement initial était de neuf ans. Cette réduction d'impôt est répartie par parts égales sur la durée de l'engagement. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou l'année de son acquisition ou celle de la souscription des parts de SCI. Cette réduction est imputée sur l'impôt sur le revenu du au titre de cette même année puis sur ceux des années suivantes. En cas de prorogation, la réduction est imputée par période triennale à raison d'un tiers de son montant tous les ans. Enfin, le solde de la réduction qui dépasse l'impôt dû ne peut pas être imputé sur les années suivantes.

Ce régime paraît être celui qui est le plus intéressant fiscalement puisqu'il permet d'obtenir une réduction d'impôt pendant toute la durée de l'engagement de location. Il a permis de relancer l'immobilier en proposant d'investir dans des logements neufs à prix corrects et les donner à la location dans des secteurs où l'offre est importante, sans pour autant laisser une trop grande liberté au bailleur qui est limité dans le montant du loyer et dans les personnes susceptibles de louer le bien. Ce régime est donc un atout pour les investisseurs surtout ceux qui ne sont pas fortement imposés : ils restent libre dans le choix de la durée de détention et bénéficient de l'imputation des déficits fonciers. Il faut tout de même que le prix du loyer puisse couvrir les frais engagés par le propriétaire pour investir et donc il ne doit pas se concentrer que sur l'avantage fiscal qui n'est certes pas négligeable.

Néanmoins, on constate aujourd'hui une baisse des investissements immobiliers malgré les différents avantages tirés des régimes de faveur. Souvent, les contribuables calculent leur possible rentabilité et elle n'est pas celle escomptée ou s'aperçoivent qu'ils ne pourront pas réaliser de plus-value du fait de la baisse des prix de l'immobilier. Se pose donc la question de savoir si les régimes de faveur sont efficaces aujourd'hui s'il ne faudrait pas en créer d'autres, et cette question est d'autant plus importante dans une

---

<sup>54</sup> CGI, annexe III, art. 46 AZA octies B

période où nous préparons le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu.

Nous le savons depuis quelques mois, le prélèvement à la source est prévu pour 2018 en France. Ce prélèvement aussi appelé « retenue à la source » est un mode de paiement de l'impôt consistant à le prélever avant le versement par le contribuable. Ce prélèvement est effectué par le tiers qui verse les revenus c'est-à-dire l'employeur ou la banque. L'avantage considérable est que l'impôt sera plus indolore pour le contribuable qui ne sera plus amené à payer une grosse somme en fin d'année, de plus avec ce système de paiement l'impôt est proportionnel aux revenus à l'instant T et non pas à ceux de l'année N-1 comme c'est le cas actuellement. Cependant, ce système ne supprime pas la nécessité d'une déclaration et cela est amené à poser problème notamment pour la confidentialité des personnes qui devront communiquer leur situation familiale par exemple à leurs employeurs. Comme dans notre pays l'impôt est payé par foyer fiscal et non individuellement, il serait sûrement préférable de passer à un impôt individuel afin d'éviter la transmission d'informations et notamment les revenus de son conjoint à son employeur. Concernant les autres revenus tels que les revenus fonciers, deux options sont possibles à savoir d'une part communiquer ses revenus fonciers à l'employeur ou d'autre part remplir une déclaration séparée. La première solution semble peu probable car on imagine mal qu'un contribuable souhaite communiquer ses revenus tirés d'autres activités à son employeur. Ainsi, il resterait la seconde solution mais celle-ci présente un inconvénient pour l'imputation des déficits et les régimes de faveur que nous venons d'étudier qui pratiquent des réductions sur le revenu global. En effet, comment pourrait-on pratiquer des réductions d'impôt sur le revenu alors que les revenus fonciers ne seraient pas associés aux autres revenus comme le salaire ? D'où l'intérêt de modifier les régimes de faveur afin de pratiquer les réductions directement sur les revenus fonciers mais une modification des régimes existants seraient trop complexe d'autant plus que les revenus fonciers sont souvent beaucoup moins élevés que les salaires donc la réduction n'aurait aucune utilité appliquée sur les revenus fonciers. Le meilleur moyen serait donc de créer de nouveaux régimes de faveur dans le but de relancer l'immobilier et de permettre une bonne adéquation de l'imposition des revenus fonciers avec le prélèvement à la source des impôts sur le revenu.

Les revenus tirés de la location sont donc imposés différemment selon les investissements réalisés et les différents régimes fiscaux sont encore amenés à être modifié avec la réforme du prélèvement à la source. Nous venons donc d'étudier la fiscalité de ces différents investissements tant pour les locations meublées que pour les locations nues. S'il est vrai que ces types d'investissements « directs » sont ceux qui sont le plus souvent pratiqués par les contribuables, il n'en reste pas moins que d'autres placements peuvent s'avérer attractifs. En effet, les contribuables souhaitant bénéficier de compléments de revenus peuvent se tourner vers des investissements sous forme sociétale , c'est-à-dire qu'ils ne font qu'investir financièrement dans des sociétés à vocation immobilière, et n'ont ainsi pas besoin de gérer les immeubles .Il est donc nécessaire d'étudier ces investissements réalisés sous forme sociétale, qu'ils soient réalisés dans des sociétés commerciales ou encore des fonds de placement ; et ce toujours dans le but de déterminer si ces investissements peuvent s'avérer intéressant ou plutôt désavantageux pour l'investisseur.

## **II. La fiscalité des investissements sous forme sociale.**

Le contribuable peut s'il le souhaite, investir dans l'immobilier en utilisant une société, c'est-à-dire qu'il investit dans des sociétés qui ont pour vocation la gestion et l'exploitation des immeubles loués. Ces sociétés sont soumises à l'impôt sur les sociétés mais d'autres telles que les sociétés civiles se soumettent à ce régime de manière volontaire. Nous allons donc étudier la fiscalité des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de droit ou sur option afin de déterminer si ce régime est avantageux ou non pour l'investisseur. En outre, il existe d'autres formes de placements dans lesquels le contribuable ne fait qu'investir sans gérer les immeubles, il s'agit d'Organismes de Placement Collectif en Immobilier ou encore de Sociétés Civiles de Placement Immobilier qui ont eux-aussi des régimes fiscaux différents que nous étudierons dans un dernier temps.

### **A. L'imposition à l'impôt sur les sociétés des sociétés d'exploitation.**

Ici, nous allons développer deux types de société à savoir les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) qui sont soumises de plein droit à l'impôt sur les sociétés et les SCI qui y sont soumises sur option. Ainsi, avant de développer dans le détail chaque société il est nécessaire d'étudier le régime fiscal d'impôt sur les sociétés.

Concernant l'établissement de cet impôt, il est établi sous une cote unique au nom de la personne morale et ce pour toutes ses activités imposables en France<sup>55</sup>. Cela résulte de la définition de l'impôt sur les sociétés de laquelle découle deux principes : le redevable de l'impôt est la société ou la personne morale elle-même et l'impôt frappe l'ensemble des bénéfices ou revenus réalisés par cette société ou personne morale<sup>56</sup>. Ce principe a une portée générale et s'applique donc à toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les

---

<sup>55</sup> CGI, art.218, alinéa 1.

<sup>56</sup> CGI, art.205 & s.

sociétés que ce soit de plein droit ou sur option. Cet impôt est établi au lieu du principal établissement de la société<sup>57</sup>.

De manière générale, l'impôt sur les sociétés est établi dans les mêmes conditions que l'impôt sur le revenu en ce qui concerne les bénéficiaires industriels et commerciaux<sup>58</sup> ; ainsi une société relève soit du régime réel normal soit du régime simplifié si son chiffre d'affaire est inférieur à 777 000€. Le montant de l'imposition est donc calculé en déduisant certaines charges du bénéfice réalisé. De plus, la période d'imposition est celle d'un exercice comptable (article 36 et 37 CGI). Cette imposition basée sur les règles des BIC présente toutefois des exceptions puisqu'il existe des règles propres à l'impôt sur les sociétés. Par exemple, les intérêts donnés aux associés en raison des sommes qu'ils laissent à la société en plus de leur capital, peuvent être compris dans les charges d'exploitation de la société et sont donc déductibles même si cette déduction est soumise à la condition que le capital soit entièrement libéré et est limitée en ce qui concerne le taux maximal d'intérêts déductibles<sup>59</sup>. Concernant le report des déficits, ce report est effectué sur les bénéfices de l'exercice précédent<sup>60</sup>. Si le déficit intervient pendant un exercice, il est considéré comme une charge de l'exercice suivant et il est déduit du bénéfice réalisé pendant l'exercice dans la limite de Un Million d'euros majoré d'une fraction du bénéfice excédant ce seuil. Si le déficit n'est pas suffisant pour réaliser la déduction intégrale alors l'excédent est reporté sur les exercices suivants. Ce système est celui du report en avant, cependant les sociétés peuvent, sous certaines conditions, opter pour le report en arrière et dans ce cas le déficit constaté à la clôture d'un exercice est imputé sur le bénéfice de l'exercice précédent dans la limite de la fraction non distribuée<sup>61</sup>. Ce système fait apparaître une créance sur le Trésor qui correspond à l'excédent d'impôt déjà versé, cette créance est remboursable après un délai de cinq ans si elle n'est pas utilisée entre temps pour le paiement de l'impôt sur les sociétés.

Ces quelques règles étant précisées, il est temps de calculer l'impôt sur les sociétés. D'abord, les sociétés soumises à cet impôt doivent s'acquitter de la contribution sociale et de la contribution additionnelle. Ensuite, l'impôt sur les sociétés est calculé en appliquant au bénéfice imposable, le taux légal.

---

<sup>57</sup> CGI, art.218 A, 1 alinéa 1

<sup>58</sup> CGI, art.221-1

<sup>59</sup> CGI, art.39, 1-3°

<sup>60</sup> CGI, art.209 I

<sup>61</sup> CGI, art.220 quinquies

On obtient dans un premier temps l'impôt brut duquel il faut retrancher les sommes imputables afin d'obtenir le montant du bénéfice net imposable. Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est de 33,1/3%<sup>62</sup>, il est donc appliqué au bénéfice imposable sans abattement. Il existe cependant un taux différent pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), en effet ces sociétés sont taxés au taux réduit de 19% qui est appliqué sur le montant des plus-values latentes<sup>63</sup> portant sur les immeubles, les droits afférents à un contrat de crédit-bail, ceux portant sur un immeuble dont la jouissance est donnée à titre temporaire par l'état, une collectivité territoriales ou un de ces établissements publics, et enfin sur les parts de société de personne ayant le même régime que celui des SIIC. Même s'il n'existe pas d'abattement, certaines dépenses ouvrent droit à un crédit d'impôt mais cela ne concerne, pour la plupart des cas, que les entreprises nouvelles et innovantes (énergie, brevets,...).

Tout comme pour l'impôt sur le revenu, les sociétés sont soumises à de nombreuses déclarations qui font l'objet de contrôle. En effet, les sociétés sont tenues de souscrire pour chaque exercice, une déclaration des résultats. En principe, ce sont les mêmes déclarations que celles prévues pour les BIC même s'il existe des particularités puisque des imprimés spéciaux sont prévus et les documents à joindre à la déclaration comprennent en plus de ceux exigés pour les entreprises relevant de l'Impôt sur le Revenu, certains documents propres à l'Impôt sur les Sociétés. Ensuite, les entreprises ont des obligations comptables, elles doivent tenir une comptabilité complète et régulière afin de justifier l'exactitude des résultats déclarés, elles doivent également établir en annexe de leur comptabilité un état des avantages en nature. L'administration peut effectuer des contrôles et même rectifier les déclarations fiscales et pour ce faire, elle dispose de divers moyens tels que l'acte anormal de gestion ou la procédure de rectification contradictoire. Il existe ici deux grandes sanctions que sont les sanctions fiscales et pénales. Les premières sont des sanctions pécuniaires appliquées par l'administration et sous le contrôle des juges administratifs (ce sont souvent des majorations et intérêts de retard) ; les secondes sont des peines correctionnelles prises par les tribunaux judiciaires. De plus, une personne morale qui n'a pas déposé sa déclaration dans le délai légal peut faire l'objet d'une taxation d'office si après mise en demeure de l'administration, la société n'a pas régularisé la situation. Enfin, si une société a versé des rémunérations occultes elle est passible d'une pénalité pouvant aller jusque 100% de la somme versée.

---

<sup>62</sup> CGI, art.219

<sup>63</sup> Plus-values issue d'une estimation car la cession n'est pas encore réalisée

L'Impôt sur les sociétés concerne la société en elle-même et non le contribuable à titre personnel, celui-ci est affecté en cas de distribution des bénéfices. Ces distributions sont imposées dans l'impôt sur le revenu en tant que revenu de capitaux mobiliers. En effet, les dividendes sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et ce après un abattement de 40%, sans oublier que ces revenus mobiliers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5%. Depuis 2013, c'est un prélèvement à la source qui s'applique aux revenus de capitaux mobiliers, ce prélèvement est une avance d'impôt sur le revenu et si le prélèvement est supérieur à l'impôt réellement dû alors l'excédent est restitué à la personne imposable. Enfin, il est possible de demander une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000€ ou 75 000€ pour un couple. De manière générale, les revenus de capitaux mobiliers sont donc imposés selon le barème de l'impôt sur le revenu après abattement de 40%.

Nous venons donc d'évoquer de manière succincte les règles générales de l'impôt sur les sociétés ainsi que celles sur les distributions de dividendes. Cela-dit ce n'est pas ce qui nous intéresse le plus ici, nous voulons étudier ce régime à l'aube de deux grandes sociétés immobilières : la SCI avec option pour l'impôt sur les sociétés et la Société d'Investissements Immobiliers Cotée. Ces deux sociétés sont taxées de manière différente à l'Impôt sur les Sociétés et cela a de nombreux impacts sur les investissements des contribuables.

Tout d'abord, la SCI est donc comme nous l'avons vu dans la première partie, soumise de plein droit à l'impôt sur le revenu. Néanmoins, les SCI ont la possibilité d'opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés, pour ce faire la société existante doit notifier cette option au service des impôts du lieu de son principal établissement et cette notification doit comprendre<sup>64</sup> :

- La désignation de la société et son adresse ;
- Les noms, prénoms et adresses des associés ;
- La répartition du capital social entre les associés.

En l'absence de clause contraire, la notification est signée par tous les associés. Enfin, l'administration doit adresser un récépissé de cette

---

<sup>64</sup> CGI, annexe II, art.22



déclaration d'option à la société civile même si le conseil d'état estime que l'option formulée sur la déclaration déposée au centre des formalités des entreprises suffit à justifier le bénéfice de l'option<sup>65</sup>.

Cette option à l'impôt sur les sociétés a plusieurs avantages : elle permet de déduire certains frais qui ne le seraient pas dans les revenus fonciers tels que les droits d'enregistrement et les frais de notaire au moment de l'acquisition, ensuite cela permet d'amortir les frais de construction, de reconstruction et d'agrandissement, enfin ce régime offre à la société un système d'amortissement plus favorable calculé en fonction de la durée d'utilisation du bien. Sans oublier le fait que le taux de l'impôt sur les sociétés étant de 33,1/3%, les contribuables qui sont taxés dans une tranche supérieure au titre de l'impôt sur le revenu bénéficient d'une fiscalité intéressante lorsque l'investissement est réalisé via une société soumise à l'IS puisque le taux de taxation est inférieur et ils ne seront taxés à titre personnel qu'en cas de distributions des bénéfices.

De plus, même si le taux normal est de 33,1/3% certaines sociétés peuvent bénéficier d'un taux de 15%<sup>66</sup>. Il s'agit ici des sociétés qui réalisent un chiffre d'affaire inférieur à 7 630 000€ et dont le capital est entièrement libéré, tout en étant détenu pour plus de 75% par une ou plusieurs personnes physiques ou par des sociétés dont le capital est détenu pour plus de 75% par des personnes physiques qui ont elles-mêmes un chiffre d'affaire inférieur à 7 630 000€. Cela-dit, le taux de 15% ne vise que la fraction des bénéfices allant jusque 38 120€ ce qui reste tout de même très avantageux. Ce régime étant optionnel, il doit être appliqué à trois exercices comptables au moins, même si ceux-ci ne se suivent pas.

Ainsi, l'option à l'impôt sur les sociétés s'avère très avantageuse au premier abord puisque cette imposition permet de pratiquer des amortissements et des déductions supérieures au régime des revenus fonciers et cela présente un avantage non négligeable pour les contribuables fortement taxés au titre de l'impôt sur le revenu. Toutefois, cette option peut parfois se révéler contraignante et cela dépend du bénéfice et de la création de la société civile. En effet, dans les cas où la société dégage un bénéfice, cette option est intéressante puisque l'immeuble est correctement amorti mais pour être fiscalement rentable le contribuable doit avoir une imposition supérieure à 33% sinon cette option ne présente pour lui aucun intérêt. Si son imposition est inférieure au taux de l'impôt sur les sociétés, il est plus avantageux pour

---

<sup>65</sup> CE, 23/12/2011, n°323189

<sup>66</sup> CGI, art.219 I-b

lui de rester dans le régime des revenus fonciers, mais ce choix est réservé à la société. De plus, les bénéfices distribués sont imposés en tant que revenu de capitaux mobiliers, qui est une imposition indépendante de l'impôt sur les sociétés. Le contribuable est donc ici dans une logique de capitalisation et ce genre de société avec l'option pour l'impôt sur les sociétés est donc avantageuse pour les contribuables fortement taxés au titre de l'impôt sur le revenu, qui souhaitent investir tout en bénéficiant d'une fiscalité moindre.

Concernant les produits tirés de la location, l'option à l'impôt sur les sociétés oblige à retenir les loyers acquis contrairement aux revenus fonciers qui ne retiennent que les loyers effectivement payés par le locataire. Ici, même si le loyer n'est pas réglé, il est taxé ce qui peut amener à des situations dans lesquelles la société paye l'impôt alors même qu'elle n'a réalisé aucun bénéfice. Enfin, en cas de cession des immeubles, le régime des plus-values professionnelles s'applique, ainsi toute plus-value est soumise au régime des plus-values à court terme et est intégrée au résultat imposable sans aucun fractionnement, c'est-à-dire que l'intégralité de l'impôt est exigible immédiatement. Dans le cas présent, il est donc nécessaire d'abandonner toute idée de cession afin d'éviter une imposition sur un bénéfice élevé, d'autant plus si les loyers sont acquis mais pas encaissés. Cette option présente un gros avantage pour les contribuables fortement taxés sur les revenus mais également pour la société si celle-ci réalise des bénéfices réellement encaissés, ce qui est le cas dans la plupart des situations.

A l'inverse, lorsque la société dégage un déficit, l'option peut avoir des effets désastreux surtout lorsque la société est créée en vue de l'acquisition de biens immobiliers et quand la société a recours à l'emprunt pour financer l'opération. Nous l'avons évoqué, le déficit est reporté sur les exercices suivants sans limitation dans le temps et donc il faudra attendre la fin de la période d'emprunt pour imputer les déficits. Lorsqu'il n'y a pas d'option à l'impôt sur les sociétés, les associés peuvent déduire la part du déficit foncier qui leur revient sur leurs propres revenus fonciers et si ces revenus sont insuffisants, ils peuvent déduire ce déficit sur leur revenu global dans la limite de 10 700€ ce qui est plus avantageux pour eux. Ainsi, en cas de déficit de la société, l'option pour l'impôt sur les sociétés risque de produire l'effet inverse de celui recherché, puisque les déficits ne pourront pas s'imputer immédiatement et donc l'imposition de la SCI sera fortement élevée.

Dans cette hypothèse, il est donc préférable de conserver l'option pour l'impôt sur les sociétés à une société existante et qui détient des immeubles déjà générateurs de bénéfices, ici le contribuable y trouve son compte

économiquement et fiscalement. L'épargnant détenant un patrimoine immobilier important en plus d'être taxé dans une tranche maximale de l'impôt sur le revenu a tout intérêt à investir dans les SCI soumise à l'impôt sur les sociétés existantes afin de voir réduire son imposition.

Il est possible de relever trois grandes situations concernant le coût fiscal de l'option à l'impôt sur les sociétés pour une SCI : d'abord, lorsque la société est créée afin d'acquérir des immeubles, il n'y a aucune incidence fiscale particulière mais cela ne présente aucun intérêt et est même désavantageux lorsque la société a recours à l'emprunt. Ensuite, la société peut être créée afin de recevoir les immeubles détenus en direct par le propriétaire. Ici, nous sommes en présence d'un apport en société et donc il y a les droits d'apport ainsi qu'une taxation éventuelle des plus-values acquises par l'immeuble entre l'achat et l'apport. Enfin, la solution la plus attractive est celle d'une SCI existante qui opte pour l'impôt sur les sociétés et ce lorsque la société est bénéficiaire. Dans ce cas, l'option entraîne l'imposition des plus-values latentes acquises par les immeubles entre la date de leur achat et celle de l'option, c'est-à-dire une imposition au titre des plus-values immobilières des particuliers. De plus, la base de calcul de l'amortissement est la nouvelle valeur attribuée aux immeubles. La meilleure solution est de détenir l'immeuble depuis plus de 30 ans avant d'exercer l'option et ainsi, il y aura exonération des plus-values latentes. Il n'y a donc aucune imposition des plus-values et ensuite la société est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,1/3% ce qui avantage les associés taxés fortement au titre de l'impôt sur le revenu.

Pour conclure sur les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés, il faut faire très attention à la manière dont est exercée cette option puisqu'elle peut s'avérer dangereuse dans certaines situations. Il ne faut pas que la société dégage de déficits surtout lorsqu'il y a un emprunt puisque ceux-ci ne seront imputables qu'après le remboursement total de l'emprunt et donc pendant toute cette période, la société est donc taxée sans pouvoir imputer aucun déficit sur son résultat et dans ce cas, il est donc préférable de rester dans le régime des revenus fonciers surtout pour les associés. Si la société existe et dégage un bénéfice, il est ici judicieux d'opter pour l'impôt sur les sociétés afin de réduire l'imposition des contribuables auparavant soumis au régime des revenus fonciers qui sont situés dans une des plus grosse tranche de l'impôt sur le revenu et cela encore plus lorsque l'option se fait après trente ans de détention, les associés ne seront ainsi soumis qu'à l'imposition des revenus de capitaux mobiliers en cas de distribution du bénéfice.

Enfin, dans le cadre de l'impôt sur les sociétés, il n'existe ici aucun régime de faveur pour les investissements réalisés et cela pénalise les investisseurs qui préféreront rester dans le régime des revenus fonciers pour bénéficier de certaines réductions d'impôt. On pourrait imaginer la création de régimes de faveur calqués sur le régime Pinel par exemple afin d'inciter les investissements dans des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Si le contribuable y trouve un moyen de réduire son imposition sur le revenu tout en étant taxé pour les revenus de capitaux mobiliers en cas de distribution de bénéfices, il sera plus enclin à investir dans les SCI ayant opté pour l'impôt sur les sociétés. Cela pourrait permettre également d'ouvrir ces sociétés taxées à l'impôt sur les sociétés à d'avantages d'investisseurs puisqu'il est vrai qu'actuellement le grand avantage se situe pour les contribuables fortement taxés au titre de l'impôt sur le revenu qui voient ici une possibilité de défiscalisation.

Après ces développements concernant les SCI taxées sur option à l'impôt sur les sociétés, il est nécessaire de préciser qu'il existe d'autres sociétés réalisant des investissements qui sont soumises à cet impôt et ce de plein droit : ce sont les SIIC. Ces sociétés sont des « sociétés cotées sur un marché réglementé français ou sur un marché étranger respectant la directive 2004/39/CE sur les marchés d'instrument financier, dont le capital sociétal atteint 15 Millions d'euros et qui ont pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés de personnes ou des sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ayant le même objet »<sup>67</sup>. Avec cette définition, nous l'avons compris ces sociétés ont donc pour activité la gestion d'immeuble dans le but d'en retirer des bénéfices, leur activité est donc à vocation financière puisqu'elles agissent de la même manière que des sociétés commerciales et du fait de leur activité elles sont de plein droit soumises à l'impôt sur les sociétés.

Ces SIIC peuvent sur option, bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou la sous-location de certains immeubles et plus-values ; de même pour leur filiale soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant un objet similaire qu'elles détiennent

---

<sup>67</sup> Memento fiscal, n°30930

directement ou indirectement à 95% au moins<sup>68</sup>. Cette exonération est soumise au respect de deux conditions cumulatives :

- Au moment de l'entrée dans le régime, le capital et les droits de vote doivent être détenus à hauteur de 15% au moins par des personnes détenant chacune directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote ;
- Le capital ou les droit de vote ne doivent pas être détenus directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L233-10 Code de Commerce (c'est-à-dire qu'ils ont conclu un accord afin d'acquérir des droits de vote et mettre en œuvre une politique commune). Cette condition est appréciée de façon continue au cours de chaque exercice comptable.

L'option pour ce régime d'exonération doit être notifiée au service des impôts auprès duquel est souscrite la déclaration de résultat et ce au plus tard avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel la SIIC souhaite y être soumise. Elle prend effet le premier jour de l'exercice au cours duquel elle est effectuée et enfin elle est irrévocable et globale<sup>69</sup>.

Ici, on constate donc une exonération d'impôt mais nous l'avons dit cela ne concerne que la location, ou sous-location de certains immeubles ainsi que certaines plus-values. L'exonération concerne donc la fraction des bénéfices provenant :

- De la location et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été donné à titre temporaire par l'état, une collectivité territoriale ou un établissement public, à condition que 95% de ces bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales qui ont optés pour le régime spécial, à condition que 60% de ces plus-values soit distribué aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

---

<sup>68</sup> CGI, art.208 C

<sup>69</sup>CGI, annexe III art.46 ter A et art.46 quarter 0 ZZ bis B

- Des dividendes reçus des filiales soumises au régime d'exonération à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Ce régime favorable peut être remis en cause en cas de non-respect du plafond de détention de 60%. Dans cette situation, le régime est suspendu pour la durée de l'exercice si la situation est régularisée avant la clôture de l'exercice. Durant cet exercice de suspension, la société est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. En cas de sortie définitive dans les dix ans suivant l'option, les SIIC doivent acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit et la SIIC doit réintégrer dans ses résultats fiscaux de l'exercice de sortie, la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant des sommes précédemment exonérées. Le montant de l'impôt dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations acquises pendant le régime, diminué d'1/10<sup>e</sup> par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime. Ici, nous voyons bien que ce régime est favorable aux sociétés qui remplissent les conditions mais une fois entrées dans le régime, elles ont tout intérêt à faire attention de ne jamais dépasser les plafonds de détention pour ne pas sortir du régime puisque la sortie leur coûtera cher fiscalement.

Cette exonération a également un impact sur le régime des distributions, en effet les dividendes distribués relèvent du régime des revenus de capitaux mobiliers. Toutefois, lorsque les dividendes sont prélevés sur des bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés ceux-ci n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40% ni au régime des sociétés mères. De plus dans certains cas, les distributions peuvent donner lieu au paiement par la société immobilière d'un prélèvement de 20% pour les actionnaires non soumis à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 10% des droits. Ce prélèvement n'est pas déductible du résultat de la société.

Ainsi, ces sociétés d'investissements immobiliers cotées ne sont pas forcément le meilleur placement pour le contribuable. La société est soumise à l'impôt sur les sociétés avec des exonérations sous certaines conditions mais cela n'impacte pas l'investisseur. Celui-ci est concerné par la distribution des dividendes, s'ils ne sont pas distribués il ne paie pas d'impôt mais il ne touche aucun revenu tiré de son investissement. S'ils sont

distribués en étant prélevé sur des bénéfices exonérés, le contribuable ne peut appliquer l'abattement de 40%. Cela est intéressant en cas de distributions de bénéfices prélevés sur des bénéfices imposables mais si la société exerce en priorité des opérations exonérées d'impôt sur les sociétés, le contribuable sera certain d'obtenir un revenu du fait de l'obligation de distribution mais il ne sera pratiqué aucun abattement et il se trouve ainsi lésé fiscalement.

Dans les deux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés que ce soit de plein droit ou sur option, on retrouve des avantages mais également des inconvénients pour le contribuable. Dans ce genre d'investissement, on se place dans une logique de capitalisation et donc il est nécessaire de bien réfléchir à l'investissement réalisé. Pour la SCI existante, il est important de faire attention au bénéfice que dégage la société et l'imposition aux revenus fonciers du contribuable avant d'opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés, ce régime n'est intéressant que pour les contribuables étant fortement imposés au titre de l'impôt sur le revenu qui préféreront donc opter et ainsi avoir une société qui paie cet impôt, et eux ne seront imposés qu'en cas de distribution des bénéfices. Quant à la SIIC, le contribuable est taxé au titre des revenus de capitaux mobiliers et peut dans certains cas ne pas bénéficier de l'avantage de ce régime. C'est pourquoi, les contribuables peuvent de tourner vers d'autres genres de placements dans lesquels des régimes de faveur existent, toujours sous forme sociétale mais dans ce que l'on appelle communément des fonds de placement.

## **B. La fiscalité des organismes et sociétés de placement.**

Nous allons ici étudier d'autres investissements qui consistent en des placements collectifs: les organismes de placements communs immobiliers (OPCI) et les sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI).

Les OPCI ont été créés par la loi de finance rectificative pour 2005<sup>70</sup> et modifiés par celle de 2006<sup>71</sup>, en s'inspirant des OPCVM afin de créer une

---

<sup>70</sup> Loi de finance rectificative pour 2005, n°2005-1720 du 30/12/2005, art. 28

<sup>71</sup> Loi de finance rectificative pour 2006, n°2006-1771 du 20/12/2006, art.140

nouvelle structure de placements collectifs immobiliers qui peut prendre la forme de Sociétés à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) ou de Fonds de Placements en Immobilier (FPI). Ces organismes ont pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et sont régies par les articles L214-89 et suivants du Code Monétaire et Financier. Ils peuvent détenir des actifs mobiliers et des liquidités pour satisfaire aux demandes de rachat de parts ou actions. De manière globale, leur actif est constitué de biens ou droits immobiliers ; de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière ou d'autres OPCI ; d'instruments financiers cotés ; de parts ou actions d'OPCVM ; de liquidités ; et d'avances en compte courant consenties aux sociétés non cotées dont l'organisme détient 5% du capital. Ces organismes doivent tout de même respecter des ratios immobiliers et de liquidités fixés par la loi au plus tard trois ans après la délivrance de l'agrément par l'autorité des marchés financiers qui est obligatoire.

Tout d'abord, les SPPICAV qui sont des sociétés anonymes ou des Sociétés par Actions Simplifiée. L'actif doit être composé pour au moins 60% par des immeubles ou parts de sociétés de personnes ou de Sociétés Anonymes à Responsabilité Limitée ou actions de sociétés de capitaux cotées ou non. Dans ce ratio, au moins 51% doit correspondre à des immeubles, des parts de sociétés de personnes ou de SARL ou d'actions de sociétés de capitaux non cotées, toutes à prépondérance immobilière ainsi ; seuls 9% de ces 60% peuvent correspondre à la détention de parts dans des sociétés cotées. Pour les liquidités, l'actif d'un OPCI doit être composé pour 10% au moins d'actifs liquides, de dépôts, d'instruments financiers liquides ou de liquidités. Enfin, ces SPPICAV ont une obligation de distribution qui concerne 85% du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits des immeubles détenus directement ou indirectement. Cette obligation est de 50% pour les plus-values nettes distribuables et de 100% du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par des sociétés de capitaux exonérées d'impôt sur les sociétés sur leurs activités immobilières. Cette obligation de distribution ne concerne pas les revenus provenant des autres actifs tels que les dividendes de sociétés par action non exonérées d'impôt sur les sociétés et les produits non pris en compte dans le ratio immobilier de 60%.



Leur fonctionnement étant développé, c'est bien leur régime fiscal qui nous intéresse. La société est exonérée d'impôt sur les sociétés sur tous les revenus et profits réalisés dans le cadre de son objet et sous réserve de respecter ses obligations de distribution. De plus, il existe une possibilité d'exonération d'impôt sur les sociétés sur option, des filiales à prépondérance immobilière détenues à 95% directement ou indirectement. Ici, cette option est assimilée comme étant une cessation d'activité et entraîne donc l'imposition des plus-values latentes sur les immeubles ou droits immobiliers au taux de 16,5% mais la société ayant opté reste conditionnée à l'obligation de distribution de 85% des bénéfices provenant des locations d'immeuble, de 50% des plus-values et de 100% des dividendes des sous-filiales qui ont optés. Les SPICAV dites « grand public » sont quant à elles exonérées de la taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles prévue par l'article 990 D du CGI.

L'imposition des associés est celle qui nous intéresse encore plus particulièrement. Ceux-ci sont imposables sur leurs revenus lorsqu'ils sont des personnes physiques. En effet, ils sont imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes qui leur sont distribués et ce après abattement de 40%. Ils sont également imposables sur les plus-values de rachat ou de cession de parts selon le régime de droit commun des cessions de l'article 150-0A du CGI donc soumis à l'impôt sur le revenu. Si l'associé est une entreprise, les revenus qui lui sont distribués sont imposables sur ses bénéfices et ses plus-values puisqu'ils sont intégrés dans son résultat imposable. Enfin, lorsque les revenus sont distribués à des OPCI et prélevés sur leur résultat exonéré, ils sont soumis à la retenue à la source au taux de 15%.

Ainsi, dans ce genre de sociétés ce sont les associés qui paient l'impôt et ce selon la tranche dans laquelle ils se trouvent au titre de l'impôt sur le revenu. Comme il y a une obligation de distribution, ils sont certains de retirer des revenus de leurs investissements tous les ans et cela n'est pas négligeable surtout pour les contribuables modestes qui veulent se constituer un patrimoine. Cet investissement peut leur être très favorable puisqu'ils auront des dividendes tous les ans sans forcément être fortement imposé au titre de l'impôt sur le revenu, d'autant plus qu'ils n'auront pas à s'occuper la gestion des immeubles. Les investisseurs disposant de plus gros revenus seront eux désavantagés du fait de l'imposition sur les revenus et se trouveront d'avantages dans des placements bénéficiant de régimes de faveur.

Une autre solution s'offre au contribuable, ce sont les fonds de placements immobiliers. Ces fonds sont des copropriétés d'actifs immobiliers, mobiliers et de liquidités qui n'ont pas de personnalité morale et donc ils ne sont soumis à aucune imposition. Tout comme les SPPICAV, ces fonds ont des ratios à respecter. Concernant le ratio immobilier, l'actif du FPI doit être composé pour au moins 60% par des immeubles, des droits réels immobiliers ou des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière non imposables à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent et ne pratiquant pas le crédit-bail. Sous certaines conditions, les OPCI sont autorisés à investir dans d'autres OPCI même si ces investissements restent marginaux pour les OPCI destinés au « grand public » mais ils peuvent s'avérer important pour les organismes « dédiés » qui sont des OPCI réservés à plus de vingt investisseurs ou à une catégorie d'investisseurs (dans une logique de capitalisation). Pour ce qui est du ratio de liquidités, il est identique à celui des SPPICAV c'est-à-dire d'au moins 10%. Enfin, il existe également une obligation de distribution qui concerne 85% du résultat net et des plus-values distribuables de l'exercice précédent. Ici, le fonds de placements doit inclure dans son propre résultat, à proportion de ses droits, celui des sociétés de personnes dans lesquelles il a investi directement ou indirectement par l'intermédiaire d'autres sociétés de personnes. Pour le reste des bénéfices, le fonds reste libre de les distribuer, de conserver le solde en réserve ou encore de le capitaliser et cela s'applique aussi aux SPPICAV.

Nous l'avons dit précédemment, les FPI n'ont pas la personnalité morale et donc à ce titre ils ne sont soumis à aucune imposition. Ils se situent bien en dehors du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et de ce fait, ce sont les porteurs de parts qui sont imposés comme s'ils avaient perçus eux-mêmes les revenus encaissés par le fonds. L'imposition est donc limitée aux revenus et profits réellement distribués, ceux qui ne le sont pas seront imposés à la date de leur distribution. Lorsque l'associé est une entreprise, les dividendes sont intégrés dans son résultat. Concernant les associés personnes physiques, comme les revenus encaissés par le fonds conservent la nature qui leur est propre, quand ils sont distribués ils relèvent soient des revenus fonciers soient des revenus de capitaux mobiliers. Ainsi, les intérêts et dividendes relèvent de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers avec l'abattement de 40% ; et les revenus issus des actifs immobiliers sont imposés au titre des revenus fonciers.<sup>72</sup> Les plus-values de cessions de parts

---

<sup>72</sup> CGI, art. 14 A,31,I,1° e et art.239 nonies, II-3

de FPI sont, elles soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers<sup>73</sup>.

Ici, les associés peuvent bénéficier de certaines déductions. En effet, les frais de gestion et de fonctionnement supportés par le fonds de placements sont déductibles sauf les frais de gestion variables facturés par la société de gestion du fonds en fonction des performances réalisées. Les frais de gestion supportés par les porteurs des parts ne sont pas non plus déductibles. Enfin, certains régimes de faveur que nous avons développé précédemment sont applicables ici : il s'agit de la Loi Malraux, du régime des monuments historiques et des réductions d'impôt pour les investissements outre-mer, forestiers ou encore dans des résidences de tourisme situées en zone rurale.

Grâce à la possibilité de bénéficier de régimes de faveurs, les FPI apparaissent encore plus intéressants que les SPICAV. En effet, il n'y a pas de grands changements concernant les revenus imposés en tant que revenus de capitaux mobiliers : l'investisseur dispose de gains certains tous les ans et est imposé selon la tranche dans laquelle se situe son impôt sur le revenu. Cela-dit, dans les FPI certains gains sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers donc le contribuable est toujours imposé selon le barème de l'impôt sur le revenu mais il dispose de certains régimes de faveur. Le fonds a donc tout intérêt à investir dans des biens permettant une défiscalisation car il ne paiera pas d'impôt lui-même ne possédant pas la personnalité morale, mais les porteurs vont eux bénéficier d'une imposition attractive. Les contribuables voulant ainsi se constituer des revenus accessoires tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse peuvent donc se tourner vers ce genre de fonds de placements. Même dans une logique de capitalisation, les contribuables aux revenus conséquents peuvent préférer les fonds de placements immobiliers car ils ont des revenus fixes et des possibilités de réduction d'impôt qu'ils n'auraient pas dans d'autres sociétés.

En parallèle à ces organismes, ce sont développées d'autres sociétés très en vogue aujourd'hui : il s'agit des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) qui sont des sociétés civiles qui agissent dans une logique commerciale et non de simple gestion des biens, mais le choix du statut civil leur permet d'éviter l'impôt sur les sociétés. Ces sociétés sont très

---

<sup>73</sup> CGI, art.150 U

réglementées, elles ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public. Cela-dit, pour pouvoir offrir leurs parts sociales au public, elles doivent respecter un objet social très précis. Ainsi, les SCPI ont pour objet social<sup>74</sup> :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en vente en l'état futur d'achèvement ; et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location et ce que les immeubles soit à usage commercial ou d'habitation ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

En plus de voir leur objet social bien délimité, les SCPI ne peuvent pas investir dans tous les immeubles, ainsi les immeubles éligibles à l'actif de la société sont<sup>75</sup> :

- Les immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur achat par la société ;
- Les immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; ceux-ci peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, de vente d'immeuble à rénover ou encore de contrat de promotion immobilière ;
- Les terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme, sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société.

La société a également la possibilité de détenir des droits réels sur ces biens, que ce soit la nue-propriété, l'usufruit ou une servitude.

Ainsi, en respectant l'objet social et les biens qu'elle peut détenir, la SCPI peut donc offrir des parts au public. Pour ce faire, elle doit encore respecter deux conditions puisque l'offre ne peut être simple : il faut établir une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers ainsi qu'un bulletin de souscription<sup>76</sup>. Les SCPI ont l'obligation d'informer le public en portant à sa connaissance tout fait important ou toute opération financière susceptible d'avoir une incidence sur la situation et les droits des porteurs de

---

<sup>74</sup> CMF, art.L214-114 alinéa 1 & 2

<sup>75</sup> CMF, art.L214-155, I-1° et R 214-155

<sup>76</sup> Règlement générale de l'AMF, art. 422-192 I

parts<sup>77</sup>. Cette information doit être exacte, précise et sincère<sup>78</sup>, et ceci afin que le futur porteur de parts ait une entière connaissance de la situation de la société avant de les souscrire. Ces obligations ont donc l'avantage de protéger le contribuable qui souhaiterait investir dans ces sociétés, il le fait en toute connaissance de cause. A défaut d'information ou en cas d'informations inexactes, le Code Monétaire et Financier a fixé une sanction pécuniaire pour les dirigeants qui est au maximum de 100 Millions d'euros ou le décuple du montant des profits réalisés<sup>79</sup>.

Le fonctionnement de ces sociétés est lui aussi encadré. En effet, la SCPI doit détenir un capital minimum de 760 000€, ce capital étant divisé en parts nominatives d'une valeur nominale d'au moins 150€<sup>80</sup> qui sont des titres financiers. La SCPI doit être gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés financiers<sup>81</sup>.

Ici, les associés ont les mêmes droits que dans les sociétés civiles puisque s'en est une ; ils ont donc le droit de vote, le droit à l'information et le droit de faire partie de la société ainsi que le droit aux dividendes. A l'inverse des SCI dans lesquelles la cession des parts nécessite l'accord unanime des associés, dans la SCPI la cession est libre mais les parts ne sont pas négociables. Les parts sont peu liquides et sont donc très difficiles à céder, ainsi elles représentent un instrument de placement à long terme et c'est pourquoi les futurs porteurs de parts ont besoin de toutes les données connues avant de les acquérir.

Attardons nous maintenant sur le régime fiscal de ces SCPI afin de déterminer si ce placement à long terme est avantageux ou non pour l'investisseur. La SCPI est dans l'obligation de souscrire une déclaration d'existence et une déclaration de résultat tous les ans. Rappelons d'abord que les SCPI dont l'objet social est conforme au Code Monétaire et Financier sont exclus du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et sans possibilité d'option<sup>82</sup>.

---

<sup>77</sup> Règlement général de l'AMF, art. 223-2 et suivants

<sup>78</sup> Règlement général de l'AMF, art.223-1

<sup>79</sup> CMF, art. L621-15, III a

<sup>80</sup> CMF, art. L214-88

<sup>81</sup> CMF, art.L214-98 alinéa 1

<sup>82</sup> CGI, art. 239 septies

On applique donc les règles de l'article 8 du Code Général des Impôts concernant les sociétés de personnes, et ce sont les associés qui sont imposés directement.

Ainsi, chaque associé est redevable, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits, de l'impôt sur le revenu. Dans ces sociétés, la souscription au capital ouvre droit aux régimes de faveur (régimes Pinel, Malraux, Scellier et Borloo) à condition de respecter les engagements de conservation des parts et l'engagement de la location par la société évoqué dans la première partie.

En cas de non-respect de l'objet social, la réalisation d'opérations strictement commerciales entraîne l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Néanmoins, l'administration fiscale admet que la réalisation d'opérations accessoires n'entraîne pas cet assujettissement si deux conditions cumulatives sont réunies, à savoir :

- Le montant des opérations commerciales ne dépasse pas 10% des recettes totales hors taxes ;
- La moyenne des recettes hors taxes de nature commerciale réalisées pendant l'année et les trois ans précédents, n'excède pas 10% du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées pendant la même période.

En cas de remise en cause du régime et de taxation à l'impôt sur les sociétés, cela entraîne pour les associés une taxation des revenus distribués en tant que revenus de capitaux mobiliers et donc ils n'ont plus la possibilité de bénéficier des régimes de faveur, les avantages fiscaux dont ils ont bénéficié auparavant grâce à ces régime sont eux-mêmes remis en cause.

Il n'y a pas de raison pour que la SCPI ne respecte pas son objet social puisque cela la désavantagerait ainsi que les associés ; donc nous allons étudier l'impact de régimes de faveur. Pour le régime Pinel, la souscription des parts entre 2013 et 2016 ouvre droit à une réduction d'impôt lorsque le montant de la souscription sert à financer des investissements Pinel c'est-à-dire des investissements dans des logements neufs dans certaines zones délimitées et destinés à la location dans le secteur intermédiaire. Cette réduction d'impôt s'applique aux souscripteurs personnes physiques dont la quote-part de revenu est imposable aux revenus fonciers ; et aussi à la souscription par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont les associés sont imposés au titre des revenus fonciers. Ici, la réduction est

accordée aux souscriptions en numéraire<sup>83</sup> au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI à capital fixe. Il n'existe pas de limite au nombre de souscriptions pouvant bénéficier du régime Pinel, donc le contribuable peut souscrire autant de parts qu'il le souhaite et dans autant de SCPI qu'il veut, la seule condition est de respecter les obligations imposées par le régime.

En effet, le bénéfice du régime est subordonné à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime Pinel sont réunies. Cette condition d'affectation s'apprécie de manière indépendante pour chaque souscription et sans tenir compte des frais de collecte. La partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements n'est pas soustraite du montant de la souscription. Ainsi, pour que la souscription donne droit à la réduction d'impôt, son montant doit être supérieur ou égal à 95% de son montant net des seuls frais de collecte et donc les frais de recherche des investissements sont plafonnés à 5% du montant de la souscription nette des frais de collecte. De plus, le produit de la souscription annuelle doit être investi dans les dix-huit mois qui suivent sa clôture. Pour que le régime soit applicable, la SCPI doit s'engager à louer nu pendant six ou neuf ans l'immeuble construit ou acquis avec cette souscription. Les locataires doivent y élire domicile pour leur résidence principale et leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par la loi. Ici, le logement ne doit pas être occupé par un associé ou un membre de son foyer fiscal, mais il peut l'être par un ascendant ou descendant. Le loyer est déterminé selon des plafonds mais la condition sur les plafonds du prix de revient au m<sup>2</sup> ne s'applique pas<sup>84</sup>. L'associé doit quant à lui s'engager à conserver ses parts jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement de location de la société. En cas de non-respect de cet engagement ou en cas de cession du logement ou des parts, les réductions d'impôt sont remises en cause et la réduction qui a été pratiquée est réintégrée dans les revenus nets fonciers de l'année pendant laquelle la remise en cause a eu lieu.

La réduction en elle-même est calculée sur le montant de 95% des versements destinés à la souscription, ces versements étant retenus dans la limite de 300 000€ par an. Si par exemple, au cours d'une même année un contribuable réalise un investissement Duflos en direct et le même via la souscription de parts de SCPI, le montant des versements pris en compte

---

<sup>83</sup> Souscription dont le montant est libéré en espèce, par chèque ou par virement.

<sup>84</sup> BOI-IR-RICI-360-30-10 n°180

pour le calcul de la réduction d'impôt est globalement plafonné à 300 000€. La même solution s'applique en cas de souscription dans différentes SCPI. Ici, la réduction d'impôt est de 12% lorsque l'engagement de conservation est de six ans et de 18% lorsqu'il est de neuf ans. Cette réduction est répartie sur le nombre d'années de l'engagement. Si la fraction de la réduction imputable est supérieure à l'impôt dû, le solde ne pourra pas être imputé sur les années suivantes, il est donc perdu définitivement. De ce point de vue, ce régime est plutôt favorable aux contribuables fortement taxés.

Pour justifier du bénéfice de la réduction, la société doit fournir tous les ans à ses associés, avant le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai, une attestation annuelle établie conformément à un modèle fixé par l'administration dont un exemplaire est joint à sa déclaration de résultat. Cette attestation comporte ainsi l'engagement de location. Les associés doivent ensuite joindre l'engagement de conservation des parts à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle ils les ont souscrites. Ils ont l'obligation de déposer leurs parts sur un compte spécial de la société dans les 30 jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration de revenus. Pendant toute la période d'application du régime, ils doivent joindre l'attestation annuelle à leur déclaration de revenus.

Ce régime étant développé, nous pouvons affirmer qu'il s'avère satisfaisant pour le contribuable à condition de respecter les engagements du régime. Il faut donc faire attention à la souscription et s'assurer que la société utilisera cette souscription pour des opérations Pinel. L'engagement ne doit pas être rompu, sinon tous les avantages sont perdus et donc l'investisseur est prêt à investir pour une durée bien déterminée ; ce qui ne pose pas des soucis dans la plupart des cas puisqu'il est dans une logique de complément de revenus. Ici, ses droits dans la société sont certains de lui rapporter un revenu annuel sans grand risque tout en lui permettant de pratiquer une réduction d'impôt, cela est donc très avantageux pour les contribuables fortement imposés au titre de l'impôt sur le revenu.

Une autre réduction d'impôt pouvait se révéler intéressante, il s'agit du régime Scellier. Celui-ci n'est plus applicable mais les contribuables ayant réalisés des souscriptions entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 Décembre 2012 continuent de bénéficier de la réduction d'impôt lorsque la souscription a servi à financer un investissement Scellier.



Cette précision, étant faite, étudions un dernier régime qui est le régime Malraux. Ici, la souscription de parts de SCPI ouvre droit pour le souscripteur à une réduction d'impôt lorsque cette souscription sert à financer des investissements Malraux, c'est-à-dire des opérations de restauration d'immeubles situés dans certaines zones, destinés à être loués après travaux<sup>85</sup>. Ce régime s'applique aux souscriptions de parts servant à financer des dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été réalisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. La réduction est applicable aux souscripteurs personnes physiques dont la quote-part de revenus est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Cependant, les parts peuvent être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Pour résumer, les parts doivent être souscrites dans le cadre de la gestion de patrimoine privé et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société individuelle.

Dans ce régime, l'avantage fiscal est subordonné à la condition qu'au minimum 65% du montant de la souscription serve à financer des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt Malraux<sup>86</sup> et que 30% soit utilisé pour financer l'acquisition d'immeubles entrant dans le champ d'application du régime. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois suivant la clôture de cette même année. Ainsi ce produit est considéré comme intégralement investi lorsque 65% du montant des souscriptions ont été employés dans le financement des dépenses éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes. Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription devrait être la date à laquelle la société s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Donc, en cas de pluralité de souscriptions au cours d'une même année, le délai de dix-huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.

Concernant la société en elle-même, celle-ci doit prendre l'engagement de louer l'immeuble au titre duquel les dépenses sont réalisées et ce pour une durée de neuf ans. Lorsque la restauration porte sur un immeuble d'habitation, elle doit prendre l'engagement de le louer nu et à usage d'habitation principale pour le locataire ; de plus le locataire doit être une personne autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal, un

---

<sup>85</sup> CGI, art. 199 ter viciés IV

<sup>86</sup> Travaux de restauration

descendant ou ascendant. L'associé qui prétend à la réduction d'impôt doit quant à lui, s'engager à conserver la propriété de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

La réduction en elle-même est calculée sur le montant de la souscription affecté au financement des dépenses retenu dans la limite annuelle de 100 000€. Cette limite est globale à tous les investissements Malraux et donc elle s'applique aux investissements en direct ou par l'intermédiaire d'une société et aussi aux souscriptions de parts de SCPI. Enfin, le taux de la réduction d'impôt est égal à 22% pour les souscriptions affectées au financement des dépenses relatives à un immeuble dans une ZPPAUP ou une aire de mise en valeur de l'architecture ; elle est de 30% pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé. Cette réduction est accordée au titre de l'année de la souscription et est imputée au titre de cette même année, donc si la souscription a eu lieu en 2014 alors la réduction s'applique sur l'imposition payée en 2015.

Tout comme la réduction Pinel, celle-ci est avantageuse pour le contribuable qui se voit bénéficier de revenus annuels grâce à la souscription des parts et plus il a de droits dans la société plus ses bénéfices sont élevés. Il dispose en outre de réductions d'impôt, ces réductions sont plus élevées dans le régime Malraux cependant la base de calcul est plafonnée à 100 000€ de travaux contrairement à 300 000 € d'investissements pour le régime Pinel. Il reste toutefois attractif si les engagements sont respectés et apparaît être un bon moyen pour investir dans l'immobilier sans avoir à gérer les immeubles.

Les SCPI s'avèrent être un placement rentable pour l'investisseur puisqu'il bénéficie de revenus réguliers tout en pouvant effectuer des réductions d'impôt. Cela-dit ces régimes de faveur s'appliquent aussi dans les investissements en direct, et donc il faut calculer si les revenus retirés sont plus importants via une société ou en l'absence de celle-ci. En effet, si le contribuable dispose d'une belle capacité d'investissement et qu'il ne dispose pas encore de biens immobiliers, il peut préférer l'achat d'un bien et bénéficier des régimes de faveur. A l'inverse, s'il ne peut pas investir beaucoup, il est sûrement plus avantageux pour lui d'investir via une SCPI car les parts sont plus accessibles que l'achat d'un bien néanmoins elles sont très difficiles à céder donc cela peut le freiner ; par contre s'il est dans une logique de capitalisation et de volonté d'investissement à long terme, ces sociétés s'avèrent être un placement fructueux et peu risqué.

## Conclusion.

Certains estiment que pour réaliser un bon placement, il faut investir à contre-courant donc quand personne n'y croit. Ainsi, dans cette présentation nous avons cherché à savoir s'il était encore rentable ou non d'investir dans l'immobilier. Nous avons donc étudié cette question du point de vue fiscal, à savoir si oui ou non la fiscalité est avantageuse pour les investisseurs et le cas échéant, quel investissement est le plus satisfaisant.

Pour ce faire, nous avons étudié tous les régimes fiscaux des différents investissements possibles et il est donc temps de résumer ce qui a été dit précédemment afin d'éclairer le plus possible le contribuable.

Tout d'abord, il y a donc les investissements les plus réalisés par les contribuables qui sont les investissements « en direct ». Ces investissements se réalisent soit en meublé soit nus et ont des régimes différents. Concernant d'abord, les locations meublées celles-ci restent assez taxées sauf lorsque le contribuable loue une partie de sa résidence principale et bénéficie donc d'une exonération. Cette activité n'ayant pas pour but d'être pratiquée à titre professionnel par les investisseurs, elle est intéressante pour les contribuables fortement taxés au titre de l'impôt sur le revenu. En effet, ces contribuables ont tout intérêt à investir dans des locations meublées et plus précisément dans des résidences avec services qui bénéficient d'une fiscalité allégée. Ce type de location offre une sécurité de loyers réguliers et une visibilité à moyen-long terme étant donné que la plupart du temps les baux sont d'une durée moyenne de dix ans.

Nous l'avons évoqué au début de ce mémoire, il existe des régimes de faveur pour les investissements dans des résidences avec services. Ainsi, le régime Censi-Bouvard peut offrir une meilleure rentabilité que le régime Pinel des locations nues, sans oublier que la défiscalisation est immédiate. De plus, le fait d'investir dans ces résidences présente l'avantage de ne pas se voir contraint pas la gestion locative des biens. Enfin, les compléments de revenus retirés grâce aux locations soumises à ce régime sont la plupart du temps non fiscalisés du fait du mécanisme de l'amortissement. Dans cette optique, le contribuable fortement taxé se voit bénéficier de revenus non taxés et d'une réduction d'impôt complémentaire. Ici, toutes les résidences avec services sont envisageables, dans la limite de la liste fixée par la loi ;

mais il est possible d'investir dans des résidences pour séniors ou des EHPAD dans lesquelles il est judicieux d'investir désormais puisque la durée de l'espérance de vie ne cesse d'augmenter et donc ces résidences se développent de plus en plus, sans oublier qu'elles sont soumises à un marché réglementé et donc les gestionnaires sont des professionnels. Il en est de même pour les résidences étudiantes : le nombre d'étudiant par an ne cesse de croître et il existe une pénurie de logements dans les grandes villes.

Ces placements dans les locations meublées et plus précisément dans les résidences avec services s'avèrent ainsi être un bon moyen de diversification patrimoniale pour les contribuables qui possèdent déjà des placements immobiliers et qui se voient fortement taxés au titre de l'impôt sur le revenu.

A côté de ces investissements, nous trouvons donc les placements les plus répandus, à savoir les investissements dans des locations nues, sachant que ceux-ci peuvent s'effectuer de manière strictement personnelle ou par l'intermédiaire d'une SCI dans laquelle les associés sont taxés de la même façon au titre des revenus fonciers.

Il est vrai qu'au vu des taux d'emprunt, les contribuables qui disposent de peu de biens immobiliers ont tout intérêt à investir dans la pierre en ce moment et de profiter des faibles taux bancaires avant qu'ils ne remontent. Nous l'avons évoqué, de manière générale ces investissements relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et sont calculés en soustrayant les charges des revenus. Le régime micro foncier peut également se révéler intéressant lorsque les charges sont peu élevées et ici seuls 70% des revenus sont taxés. Si à l'inverse les charges sont importantes, il est préférable d'opter pour le régime réel et de bénéficier de la déduction de celles-ci. Le maître mot de ces investissements dans des locations nues est l'emplacement : les investisseurs doivent bien choisir le lieu du logement dans lequel ils investissent afin de s'assurer d'une location régulière et donc de revenus continus. Il est possible de préciser également que les petites surfaces ont tendance à se louer plus facilement que les grandes, ainsi les studios dans les grandes villes par exemple sont presque assurés d'être loués de façon continue du fait de la présence d'étudiants.

De plus, c'est dans les revenus fonciers que l'état a créé le plus de régime de faveur qui jouent un rôle important dans la décision d'investir des contribuables. D'abord, on retrouve le régime Borloo dans lequel l'investisseur conclut une convention avec l'ANAH et bénéficie à ce titre d'une déduction d'impôt. Ce régime permet au locataire de bénéficier de

loyers peu élevés puisqu'ici tout est limité : le secteur de location, les loyers, les personnes occupant le bien ; mais il permet surtout au bailleur de bénéficier d'une déduction d'impôt. Cela-dit, ce régime étant fortement réglementé, il ne s'avère pas être le plus intéressant pour les contribuables.

Nous trouvons ensuite deux régimes intéressants pour les contribuables disposant de revenus confortables : il s'agit de la Loi Malraux et du régime des monuments historiques. Le premier régime consiste à investir dans des logements anciens nécessitant des travaux de rénovation et pour lesquels l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30% des travaux mais ce dans la limite annuelle de 100 000€ desdits travaux. Les contribuables fortement imposés ont donc la possibilité d'investir dans ces immeubles et de respecter les plafonds annuels afin de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 30 000€, ce qui n'est pas négligeable d'autant plus que ce régime n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales. Cela-dit, la réduction se limite à quatre années, ensuite ils disposeront de revenus locatifs mais le bénéfice d'une réduction d'impôt n'existera plus.

Les personnes disposant de hauts revenus peuvent donc préférer un autre investissement fiscalement attractif, à savoir les monuments historiques. L'avantage fiscal réside dans l'imputation de la totalité des charges et le bien procure des recettes lorsqu'il est ouvert au public, donc l'investisseur dispose d'un revenu quasi fixe si le bien est fortement touristique. Ce type d'investissements est réservé aux hauts revenus puisque nous l'avons compris il nécessite un investissement important mais également des professionnels puisqu'il faudra des autorisations administratives pour les travaux par exemple, et le montage est assez méticuleux. Cet investissement dans les monuments historiques ouverts au public présente en plus de l'avantage de procurer des recettes et de déduire les charges, celui de ne pas soumettre la transmission du patrimoine aux droits de succession. Ce régime présente donc tous les atouts pour les contribuables aux revenus conséquents puisque tout comme le régime Malraux, ce régime n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.

Enfin, pour les contribuables plus modestes, l'investissement le plus intéressant reste la Loi Pinel qui présente de nombreux avantages. Celle-ci avait pour but de relancer l'immobilier dans la continuité de la Loi Duflot et a séduit les contribuables. Dans un premier temps, dans un but de préparer l'avenir familial, ce régime permet la location du bien à un ascendant ou descendant, alors certes ce n'est pas ce qui est pratiqué le plus souvent mais

cela rassure les investisseurs de savoir que le logement pourra être loué aux enfants. Le régime fiscal est intéressant ici ; il permet une réduction d'impôt pendant toute la durée de l'engagement de location, cette durée étant choisie par le contribuable celui-ci dispose d'une liberté supplémentaire. Enfin, la Loi Pinel permet l'imputation du déficit foncier et donc cela s'avère être très avantageux pour les contribuables faiblement imposés au titre de l'impôt sur le revenu. Ainsi, les individus disposant de ressources peu élevées qui souhaitent investir dans l'immobilier afin de se constituer des revenus complémentaires, ont tout intérêt à opter pour ce régime : s'ils prennent en compte l'implantation géographique du bien, ils le loueront assez facilement et bénéficieront de réduction d'impôt et de l'imputation du déficit foncier, ce qui pourra les amener selon les cas à faire disparaître leur impôt.

Ainsi, s'agissant des investissements réalisés « en direct » ; les contribuables faiblement imposés ont plutôt intérêt à investir dans les locations nues via le régime Pinel ou même louer une partie de leur résidence principale en meublé afin d'être exonéré d'impôt sur les revenus tirés de cette location. A l'inverse, les contribuables fortement taxés doivent d'avantage se diriger vers les locations soumises à la Loi Malraux ou les monuments historiques ; ils peuvent également se tourner vers les locations meublées dans des résidences avec services qui s'avèrent être aussi intéressantes pour les plus petites impositions du fait d'un revenu locatif assuré de manière quasi régulière.

Tous ces régimes méritent d'être suivis de près dans les années à venir avec la réforme du prélèvement à la source qui aura un impact certain sur la fiscalité des revenus fonciers.

Dans un second temps, nous avons évoqué les investissements réalisés sous forme sociétale qui sont soumis à une fiscalité toute autre mais qui se trouvent être tout aussi attractifs. Tout d'abord, nous avons évoqué les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, c'est-à-dire les SCI qui ont opté pour ce régime et les SIIC. S'agissant des SCI, après avoir développé les différents cas nous en avons conclu que ce régime est intéressant lorsque la société existe déjà, qu'elle est bénéficiaire et que les associés ont une imposition sur le revenu supérieure à 33%. Dans ce régime, on retrouve une déduction de certains frais et surtout un amortissement calculé en fonction de la durée d'utilisation du bien. Ainsi, lorsque l'investisseur paie des impôts sur le revenu dans une des catégories supérieures, il a tout intérêt à faire opter

la SCI pour le régime de l'impôt sur les sociétés et donc la société paiera l'impôt à 33,1/3% et lui ne paiera plus de revenus fonciers. A titre personnel, il sera simplement soumis au régime des capitaux mobiliers en cas de distributions de dividendes.

Concernant les SIIC, ces sociétés cotées sont également soumises à l'impôt sur les sociétés avec quelques exonérations sous certaines conditions. Du point de vue de l'investisseur, celui-ci voit ses dividendes taxées à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobilier avec ou non abattement selon les bénéfices distribués. Ainsi, ces placements sont intéressants mais peu pratiqués car la rentabilité fiscale et économique n'est pas certaine.

A côté de ces sociétés, il existe d'autres placements tels que les SPPICAV dans lesquelles les porteurs de parts sont également imposés sur leurs dividendes au titre des revenus de capitaux mobiliers. Ces sociétés présentent l'avantage d'être soumis à une obligation de distribution, donc l'investisseur est certains d'avoir un revenu régulier, sans oublier que le prix d'une part étant plus accessible qu'un bien en lui-même ; les contribuables aux faibles revenus peuvent aisément se tourner vers ce genre de placement : ils ont un revenu complémentaire et leur imposition à l'impôt sur le revenu n'étant pas élevé, la distribution de dividendes n'affectera pas fortement leur fiscalité. On trouve comme autre OPCI, les fonds de placement dans lesquels le système est assez similaire à celui des SPPICAV mais les régimes de faveur peuvent s'appliquer puisque certains bénéfices distribués sont taxés dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, les fonds de placement sont encore plus attractifs que les SPPICAV, car l'imposition du porteur de parts peut se voir diminuer grâce aux régimes de défiscalisation.

Enfin, le placement phare reste la SCPI qui se révèle assez rentable. En effet, elle présente l'avantage de la mutualisation des risques et du prix des parts plus accessible qu'un bien immobilier, sans oublier l'absence de gestion locative. Ces sociétés s'adressent à tout le monde : les hauts revenus préféreront la SCPI de déficit foncier qui investit dans des biens à rénover et les porteurs de parts bénéficient d'une réduction d'impôt immédiate sans être soumis au plafonnement des niches fiscales ; les contribuables moins aisés préféreront les SCPI fiscales où ils bénéficient de revenus réguliers et des régimes de faveur.

Ainsi, les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société sont plus souvent pratiqués par des contribuables disposant déjà d'un patrimoine immobilier conséquent. On remarque également que ces placements s'adressent d'avantage à des personnes fortement imposés au titre de l'impôt sur le revenu : l'impôt sur les sociétés permet d'éviter les revenus fonciers et les fonds de placements ou SCPI leur permettent de bénéficier de réduction d'impôt. Néanmoins, ces placements peuvent aussi séduire les contribuables moins imposés car ils présentent l'avantage d'être peu onéreux, de bénéficier d'un revenu complémentaire régulier et parfois de régimes de faveur.

Tous ces régimes ayant été développés, nous remarquons pour conclure que chaque investissement a ses avantages et inconvénients. Il reste toutefois toujours rentable d'investir dans l'immobilier, à condition d'étudier toutes les données en notre possession afin de réaliser le bon placement compte tenu de nos revenus, de notre imposition actuelle et de la rentabilité estimée du placement.



## Bibliographie.

- Brissier. A ; Blaise. Y ; 2013 ; *Fiscalité du Patrimoine Immobilier : Achat, Vente, Construction, Location*. Edition Dalloz ; Encyclopédie Delmas.
- De Longevialle. F ; 2014 ; *Le guide fiscal du patrimoine*. Groupe Revue Fiduciaire.
- Fernoux. P ; 2014 ; *Gestion fiscale du patrimoine*. Groupe Revue Fiduciaire ; Collection Pratique d'experts.
- Schmidt. J ; Kornprobst. E ; 2013 ; *Fiscalité immobilière*. LexisNexis.
- Thauvron. A ; 2011 ; *Gestion de patrimoine : Stratégie juridiques, fiscales et financières*. Dunod.
  
- *Memento Fiscal 2015* ; Francis Lefebvre ; Memento Pratique.
- *Memento Gestion Immobilière 2014-2015* ; Francis Lefebvre ; Memento Pratique.
- *Memento Sociétés Civiles 2015* ; Francis Lefebvre ; Memento Pratique.
- *Navis Fiscal*, Bulletin fiscal 11/03 ; Francis Lefebvre.
  
- De Francqueville. C ; 2014 ; *Fiscalité : ce qui va changer pour l'imposition de vos dividendes en 2014* ; L'express Votre Argent ; 08/04/2014 ; Consulté le 26/08/2015.  
[http://votreargent.lexpress.fr/impots/fiscalite-ce-qui-va-changer-pour-l-imposition-de-vos-dividendes-en-2014\\_1580074.html](http://votreargent.lexpress.fr/impots/fiscalite-ce-qui-va-changer-pour-l-imposition-de-vos-dividendes-en-2014_1580074.html)
- Franc Jacob. V ; 2014 ; *Devez-vous encore investir dans l'immobilier en 2015* ; L'express Votre Argent ; 17/02/2015 ; Consulté le 26/08/2015  
[http://votreargent.lexpress.fr/immobilier/devez-vous-encore-investir-dans-l-immobilier-en-2015\\_1636708.html](http://votreargent.lexpress.fr/immobilier/devez-vous-encore-investir-dans-l-immobilier-en-2015_1636708.html)
- Pouchard. A ; Breteau. P ; 2015 ; *Ce que le prélèvement à la source changerait pour vos revenus* ; 22/06/2015 ; Consulté le 27/07/2015  
[http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2015/06/08/le-prelevement-a-la-source-de-l-impot-une-reforme-see-d-embuches\\_4649901\\_4355770.html](http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2015/06/08/le-prelevement-a-la-source-de-l-impot-une-reforme-see-d-embuches_4649901_4355770.html)

- Code Général des Impôts, 2015 via [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- <http://impotsurlerevenu.org>
- <http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/finances-publiques/ressources-depenses-etat/ressources/qu-est-ce-que-le-prelevement-source.html> ; Consulté le 27/07/2015
- <http://vosdroits.service-public.fr>