



Investir en immobilier: les avantages fiscaux

Il y a plusieurs manières d'acheter un bien. Certaines très avantageuses sur le plan fiscal. Mais attention aux imprudences!



UNE ANALYSE DE
MANOËL DEKEYSER, AVOCAT
(WWW.DEKEYSER-ASSOCIES.COM)

1. Bien formuler le compromis

Lors de l'achat d'un bien, que ce soit son domicile ou un immeuble de rapport, la question primordiale est qui achète? Dès le compromis, il faut correctement indiquer si on achète soi-même, ou avec son conjoint ou ses enfants, ou par le biais d'une société, etc. Si l'on change d'opinion entre le compromis et l'acte (c'est-à-dire qu'on change le nom de l'acquéreur), le fisc pourra souvent réclamer 2 fois le droit d'enregistrement, comme si l'on avait procédé à une revente entre ces 2 moments.

2. Réfléchir au mode d'acquisition

L'imposition des loyers, -comme celle de la plus-value si l'on revend un jour le bien avec profit-, peut être très différente selon qu'on achète directement ou via une société. Ainsi l'impôt sur les loyers résidentiels (location d'appartements) se limite-t-il au pré-compte immobilier et à un impôt sur le revenu cadastral dans la plupart des cas où l'on achète soi-même, alors qu'il sera dû sur les loyers si une société acquiert le bien ou son usufruit. De même la plus-value sera-t-elle plus ou moins taxée suivant le mode d'acquisition.

Quant aux droits d'enregistrement qui seront dus plus tard, si l'on veut un jour vendre ou donner le bien à ses enfants ou son conjoint, ils peuvent

aller de 1% à 30% selon la manière dont on a acquis l'immeuble et celle dont on le cédera.

3. Des combinaisons intéressantes

À envisager: l'achat en indivision entre les conjoints, ou entre eux et leurs enfants (même mineurs moyennant certaines formalités), voire constituer une indivision avec une société qui achète une partie du bien, pour pouvoir vendre sa part à la société plus tard, ou inversement, à coût réduit.

Il est parfois préférable d'organiser l'achat sous une forme «démembrée»: les enfants achètent la nue-propriété et les parents l'usufruit, ou bien les parents la nue-propriété et leur société l'usufruit.

L'emphytéose, que plus personne ne pratiquait il y a 50 ans, est à nouveau au goût du jour, en particulier pour les biens de grande valeur. Mécanisme très utile mais dont les implications fiscales sont nombreuses et complexes. Et souvent mal connues.

Tout n'est pas permis, loin s'en faut!

Certaines personnes se lancent parfois aveuglément dans n'importe quoi pourvu qu'un «expert fiscal» (qui n'est souvent pas juriste) leur parle de réduire leurs impôts...Résultat: chaque année des centaines d'acquisitions sont remises en cause par le fisc et par les tribunaux!

L'acquisition d'usufruit

Prenons le cas récent du médecin Delabrique. Il pratique son art en société (sprl de médecin). En 1993, ses parents lui proposent de s'installer avec son épouse dans une maison qu'ils possèdent. Il pourra aussi y installer son cabinet. On lui conseille de demander à ses parents de constituer un bail emphytéotique au profit de sa société; il s'agit d'un bail de longue durée (27 ans minimum) qui fait du locataire une sorte de «propriétaire temporaire»: il a tous les droits sur le bâtiment, peut le rénover, modifier sa structure, le louer, etc, et il supporte toutes les charges. Quant au propriétaire (les parents dans l'exemple), il n'a plus aucun droit ni aucune charge sur le bâtiment pendant 27 à 99 ans.

Le docteur Delabrique était ravi à l'époque: le paiement du loyer allait lui permettre de sortir des recettes de sa société (l'équivalent du loyer, correspondant sur 27 ans à la valeur de la maison), sa société allait pouvoir amortir la valeur de l'emphytéose jusqu'en 2020 et les frais d'enregistrement de l'opération n'étaient pas élevés.

Ce que le docteur Delabrique ignorait, c'est que ses parents allaient être taxés sur les loyers emphytéotiques (art. 7 Code des Impôts sur les Revenus).

En 2008, son nouveau conseiller, toujours plus orienté comptable et

financier que juridique, recommande que les parents vendent «leur» droit d'usufruit sur la maison à la société. Valeur de l'usufruit: 80% de la maison. Durée de l'usufruit: 8 ans (l'idée étant sans doute que la société amortisse, c'est-à-dire déduise, la valeur de l'usufruit sur cette période, cependant dangereusement courte). Le notaire chargé de recevoir l'acte de vente d'usufruit constate bien qu'un droit d'emphytéose a été consenti quelques années plus tôt mais... passe outre! Et les parents vendent l'usufruit d'une maison sur laquelle ils n'ont en réalité plus aucun droit! D'une certaine manière, en outre, ils la vendent même pour la seconde fois à la société...

Entretemps, le fisc a pris pour position de contester systématiquement certaines structures, dont l'acquisition d'usufruit dans des conditions similaires à celles de la société du Dr Delabrique. Les tribunaux lui ont emboité le pas. Le contrôleur fiscal de la société notifie dès lors à celle-ci qu'il refuse la déduction de tous les frais que la société veut déduire en tant qu'usufruitière: les amortissements, les intérêts bancaires, les frais de réparations et d'aménagements...

Renonciation à l'accession

Dans un autre cas insuffisamment réfléchi -celui-ci déjà jugé par les

tribunaux- un couple de médecins, à nouveau, qui exerçaient aussi leur profession en société, vendent l'usufruit de leur maison à leur société. Durée: 7 ans; on n'arrête pas le progrès! Leur conseiller en titre leur indique que, moyennant permis d'urbanisme, la société peut engager la construction d'un nouveau bâtiment dans le jardin, pour y installer le cabinet médical, comme le couple le souhaite. Aussitôt dit, aussitôt fait, la société fait construire (et finance) ce nouveau bâtiment.

Sept ans plus tard, le droit d'usufruit prend fin et le couple devient automatiquement propriétaire du bâtiment, sans payer un euro. Et le fisc les taxe aussitôt sur un avantage en nature égal à la valeur du bien!

Tout aurait peut-être été différent si les deux médecins avaient passé, avec leur société, un acte dans lequel ils renonçaient à devenir propriétaires du bâtiment («renonciation à l'accession») durant la période d'amortissement normale de l'immeuble par la société (d'environ 30 ans).

Dans le domaine privé également (transfert de l'immobilier familial aux héritiers), certains mécanismes permettent de réduire les taxes de transfert (droits de donation ou de succession). Mais il faut prendre le temps de bien réfléchir! ■

