

Introduction

Entre la théorie et la pratique, il y a souvent un écart important. Ce principe de bon sens vaut aussi pour la gestion des finances personnelles. Un exemple ? Si vous proposez à la location pour 6 000 € par an un bien immobilier acheté 100 000 €, il est aisé de conclure que vous avez un rendement de 6 %. C'est d'ailleurs le type de discours que tiennent beaucoup de « conseillers » soucieux de placer rapidement leurs produits et oubliant au passage quelques détails non négligeables. Il n'empêche que si l'on intègre le coût de l'entretien régulier du bien ainsi que celui de la fiscalité (taxe foncière, impôt sur les loyers nets...), le rendement réellement obtenu est bien souvent moins spectaculaire.

Autre exemple avec l'assurance vie. *A priori*, mieux vaut verser sur un vieux contrat à la fiscalité allégée. C'est en tout cas le discours tenu dans de nombreux établissements. Mais dans la pratique, ces vieux contrats sont souvent parmi les moins performants du marché et les plus chargés en frais. On perd donc d'un côté ce que l'on gagne de l'autre quand on ne perd tout simplement pas plus que l'on gagne.

Et que penser plus largement de la défiscalisation ? Ces solutions sont-elles toujours aussi profitables que le laissent espérer leurs brochures publicitaires ? L'expérience montre qu'il vaut parfois mieux choisir un placement rentable et fiscalisé qu'un produit exonéré mais à la performance finale très aléatoire...

C'est de ces constats faits tout au long de ma carrière de journaliste financier et de conseiller en gestion de patrimoine qu'est née l'idée de chroniques quotidiennes aujourd'hui regroupées dans ce guide. En matière de patrimoine comme ailleurs, il est essentiel de savoir lire entre les lignes, de comprendre ce qui se cache derrière un rendement à première vue alléchant ou une carotte fiscale prometteuse.

Ce guide n'a pas pour but de vous fournir un énième inventaire exhaustif et détaillé des divers produits de placement et de leur fonctionnement. Qu'il s'agisse d'immobilier, d'assurance vie, de fiscalité, d'épargne ou de transmission, l'objectif de ce recueil est avant tout de vous faire partager quelques astuces pratiques de professionnels de la finance... et de combattre au passage bon nombre d'idées reçues.

Bonne lecture.

Olivier Decarre

Avertissement

Ce guide a été élaboré et mis à jour au regard de la législation en vigueur à la date d'impression. Toute évolution du droit civil ou du droit fiscal sera susceptible de rendre caducs certains des conseils délivrés dans cet ouvrage.

Nous attirons aussi l'attention du lecteur sur le fait que certains taux évoqués ici (comme celui du Livret A) sont susceptibles d'avoir évolué depuis l'impression de cet ouvrage. Les taux en vigueur peuvent aisément être vérifiés sur le site www.service-public.fr

Partie 1

IMMOBILIER



Chapitre 1

Investir dans le locatif

1. Quels justificatifs pouvez-vous demander à un locataire ?

Depuis 2015, la loi fixe la liste exhaustive des documents que peut réclamer le propriétaire.

Lors d'une mise en location, le propriétaire est naturellement tenté de prendre un maximum de précautions et pour cela d'exiger de nombreux justificatifs. Pourtant, en la matière, tout n'est pas toléré. La loi Alur a en effet fixé la liste des pièces qu'un bailleur est en droit d'exiger. Des dispositions qui ont par la suite été précisées par décret.

Identité

Une seule pièce d'identité peut être demandée parmi la liste suivante : carte d'identité, passeport, permis de conduire, permis de séjour.

Justificatif de domicile

Le locataire peut de surcroît se limiter à un seul justificatif de domicile. Il peut s'agir des trois dernières quittances de loyer, d'une attestation fournie par un bailleur social, d'une attestation sur l'honneur de l'hébergeant, d'un avis de taxe foncière, ou d'un titre de propriété.

Attestation professionnelle

Ici, le propriétaire peut exiger plusieurs pièces. Celles-ci doivent toutefois être choisies dans la liste suivante : contrat de travail (ou attestation du futur employeur), extrait de registre de commerce pour les entreprises commerciales, extrait du registre des métiers pour les artisans, copie du certificat Insee pour les indépendants, copie de la carte professionnelle pour les professions libérales, toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels, carte d'étudiant (ou certificat de scolarité) pour l'année en cours.

Attestation de ressources

De même, plusieurs attestations de ressources peuvent être exigées. Les pièces autorisées sont les suivantes : avis d'imposition (dernier ou avant dernier), trois derniers bulletins de salaires, justificatif d'indemnités de stage, deux derniers bilans pour les non-salariés, justificatif des prestations reçues sur les trois derniers mois (retraite, pension, allocations...), attestation d'aide au logement, avis d'attribution de bourse, titre de propriété (ou avis de foncière) d'un bien immobilier, justificatifs de revenus fonciers, de rentes viagères ou de produits financiers.

Caution

Les mêmes dispositions s'appliquent pour la caution. Toutefois, la nature des pièces peut légèrement différer. Pour le justificatif de domicile, il est par exemple envisageable de fournir une facture d'électricité ou d'eau.

2. Pensez à vérifier l'authenticité des justificatifs de revenus de vos locataires

Beaucoup de propriétaires se posent cette question : les justificatifs de revenus fournis par mes locataires sont-ils fiables ? La question n'a en effet rien d'insensé, le développement des outils numériques ayant rendu plus aisée la falsification de documents. Comment alors s'assurer de l'authenticité des éléments transmis ?

Pour aider les propriétaires à y voir clair, le ministère de l'Économie et des Finances a mis en ligne le service de vérification des avis d'impôt sur le revenu (SVAIR), accessible à l'adresse suivante : <https://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/>

Concrètement, cet outil permet de vérifier gratuitement la cohérence entre le justificatif fourni et l'avis d'imposition (ou de situation déclarative) émis par l'administration fiscale.

Deux identifiants

Pour procéder à la vérification, il suffit au propriétaire de saisir deux identifiants présents sur le document transmis par le locataire : le numéro fiscal et la référence de l'avis d'imposition. Si les revenus affichés à l'écran diffèrent de ceux présents sur le document fourni par le locataire, le propriétaire peut suspecter une modification des données par le locataire.

Attention néanmoins, le document fourni peut ne pas correspondre dans certaines situations particulières comme la correction récente en ligne de la déclaration de revenus ou le dépôt d'une déclaration rectificative.

3. Location meublée : n'oubliez pas le mobilier requis !

La liste précise du mobilier à mettre à disposition a été établie par un décret. Mieux vaut s'y conformer pour éviter une requalification du bail.

Louer en meublé présente de multiples avantages. Outre le cadre fiscal attractif offert par exemple par le statut de LMNP (Loueur en meublé non professionnel), ce mode de location permet aussi de proposer des baux plus courts (un an au lieu de trois). Mais en retour, le propriétaire est soumis à des contraintes.

Selon le principe posé par la loi, le propriétaire doit notamment veiller à ce que le logement meublé dispose d'équipements en adéquation avec les exigences de la vie courante. L'exécutif est même allé plus loin puisqu'en 2015, un décret est venu détailler la liste du mobilier minimal nécessaire (décret 2015-981 du 31 juillet 2015 consultable sur le site legifrance.fr).

Le logement doit notamment intégrer une literie avec couette ou couverture, des plaques de cuisson, un four (ou un micro-ondes), un réfrigérateur, des étagères, de la vaisselle pour la prise des repas, des ustensiles de cuisine, une table et des sièges, du matériel d'entretien, des luminaires ainsi que des dispositifs occultants pour les pièces de nuit.

Que risque-t-on ?

Le non-respect de ces exigences peut au demeurant avoir de lourdes conséquences. Par le passé, la Cour de cassation a déjà requalifié un bail de meublé en location nue (avec un allongement mécanique de la durée du bail et des délais de congé). Elle a estimé que le logement ne disposait pas de l'équipement nécessaire quand bien même le contrat et les quittances portaient la mention de « meublé ».

4. Biens locatifs : attention aux spécificités comptables

Selon le cadre choisi, les règles comptables applicables ne sont pas les mêmes. Détails...

Tout propriétaire d'un bien locatif se doit de déclarer ses recettes (voire ses charges) afin que l'administration puisse calculer son impôt éventuel. Mais, en la matière, les règles applicables dépendent du cadre choisi.

Logements vides

Les recettes (considérées fiscalement comme des revenus fonciers) sont à déclarer en même temps que les revenus globaux. Si le propriétaire opte pour le régime réel, il doit également déclarer ses charges pour déterminer son revenu net.

Rappelons ici que la comptabilisation doit se faire selon le principe de la comptabilité de trésorerie. Plus concrètement, on comptabilise charges et recettes au moment de leur paiement. Cela signifie que des travaux réalisés fin 2022 mais payés début 2023 ne pourront être déduits qu'au titre de l'année 2023. De la même façon, si un locataire a payé son loyer de décembre 2021 en janvier 2022, ce loyer devra être déclaré avec les revenus de 2022.

Logements meublés

Pour les logements loués sous le statut de LMNP (Loueur en meublé non professionnel, voir fiche 8), la catégorie change puisqu'il ne s'agit plus de revenus fonciers mais de BIC (Bénéfices industriels et commerciaux).

Le propriétaire peut dans ce cas déduire l'intégralité de ses charges et même amortir fiscalement son bien (ce qui a l'avantage de réduire voire de ramener à zéro le bénéfice imposable). En revanche, on est ici dans une comptabilité d'engagement.

Ce n'est pas la date de paiement mais la période à laquelle se rapporte le produit ou la charge qui importe. Ainsi, un loyer de décembre doit être comptabilisé sur ce même mois de décembre même s'il est payé en retard.

Précisons enfin que la location en LMNP nécessite d'établir une liasse fiscale à transmettre aux impôts chaque année au plus tard au début du mois de mai. Du fait de ces obligations, il est vivement conseillé de se faire accompagner par un comptable.

5. Défiscalisation immobilière : attention en cas de décès ou de divorce !

L'administration prévoit la possibilité de poursuivre la location avec un maintien des avantages fiscaux. Mais le transfert n'est pas automatique.

Le cas est classique. Un couple marié sous le régime de la communauté a réalisé un investissement locatif avec des réductions d'impôts à la clé (Pinel, Duflot...), mais avant même la fin de l'engagement de location un divorce ou un décès change la situation du foyer. Que se passe-t-il alors au plan fiscal ?

L'administration a prévu ce type d'évènement et a déjà apporté des réponses dans une note publiée en 2015 (BOI-IR-RICI-360-20-10), consultable sur le site <https://bofip.impots.gouv.fr>.

Concernant plus exactement les décès et divorces, cette note renvoie à une autre publication précédente consacrée au dispositif Scellier (BOI-IR-RICI-230-20-10), les conditions étant en effet les mêmes que pour ce dispositif fiscal plus ancien.

Décès

En cas de décès durant la période d'engagement, les avantages fiscaux obtenus par le couple restent acquis, que le survivant décide ou non de poursuivre la location.

S'il le souhaite, le conjoint peut en effet continuer à louer le bien et à profiter des réductions d'impôts à venir. Attention toutefois, la procédure n'est pas automatique. Cet engagement doit être signalé à l'administration dans un document joint à la déclaration de revenus de l'année du décès. Le survivant peut alors poursuivre l'opération jusqu'au terme prévu initialement.

Divorce

Là aussi, des solutions existent. L'époux qui conserve le bien peut poursuivre la location avec les avantages fiscaux à condition d'en faire la demande (puisqu'il constitue un nouveau foyer fiscal). L'engagement est alors pris pour la durée résiduelle.

Il est d'ailleurs important de noter que sans cette demande, l'avantage fiscal obtenu jusqu'alors peut être remis en cause.

Les ex-époux ont aussi la possibilité de poursuivre la location à deux après le divorce si le bien fait l'objet d'une indivision.

Enfin, rappelons également que pour les opérations en Pinel, les ruptures de Pacs sont soumises aux mêmes règles que les divorces.

6. Immobilier locatif : c'est surtout le prix de revente qui fait la rentabilité !

Au-delà du rendement régulier procuré par un bien, la rentabilité globale d'un projet immobilier dépend étroitement des conditions de sortie.

Louer 5 000 € un bien acheté 100 000 € procure un rendement annuel de 5 %. Nombre d'investisseurs sont en mesure de faire ce calcul parfaitement juste (et au demeurant assez séduisant dans cet exemple).

Pour autant, ne se focaliser que sur le rendement est insuffisant pour bien évaluer un projet immobilier. Les conditions de sortie sont elles aussi importantes sinon prépondérantes.

Reprenons notre exemple de départ. Si notre investisseur loue son bien pendant 10 ans, il aura encaissé à terme 50 000 € de loyers et aura *a priori* réalisé une belle affaire. Ce sera notamment si le cas s'il parvient à revendre son bien 100 000 €. Sa rentabilité moyenne aura alors été de 5 % par an. En revanche, s'il ne revend son bien que pour la moitié du prix d'achat, qu'aura-t-il gagné ? Strictement rien. Il aura investi 100 000 € pour encaisser 50 000 € de loyers et 50 000 € de produit à la revente, soit un bilan nul.

Une moins-value de 10 % peut coûter un point de rentabilité sur 10 ans

Cet exemple à portée pédagogique est certes exagéré mais il permet de bien appréhender l'importance du prix de revente... qui joue évidemment à la hausse comme à la baisse.

Prenons le cas plus réaliste d'un bien procurant dans la durée un rendement annuel net de 2 %. Le bien est acheté sur fonds propres et revendu au bout de dix ans.

Avec 20 % de plus-value à la revente, l'investisseur aura une rentabilité annuelle moyenne (mesurée par le TRI¹) de 3,69 %. En revanche, il n'obtiendra que 1,05 % de rentabilité s'il subit une moins-value de 10 % à la sortie et ne dégagera même aucun gain si sa moins-value est de 20 %.

Étant basés sur les flux de trésorerie, les calculs sont un peu plus complexes si l'on fait intervenir un financement bancaire, des travaux ou un avantage fiscal. Mais la conclusion reste la même : la sensibilité au prix de revente est extrêmement forte.

Bien entendu, il est difficile pour ne pas dire impossible de savoir à quel prix un bien pourra être revendu dans 10 ans, 15 ans ou 20 ans. Mais ces quelques chiffres montrent l'importance de cibler en priorité les biens qui offrent des garanties en termes de qualité et d'emplacement.

1. Le TRI ou taux de rentabilité interne mesure la rentabilité d'un investissement en comparant les sommes encaissées et les sommes payées par le propriétaire.