
Les comptes de Pierre : Sortir sans casse de montages en défiscalisation

D'ici trois ans, Pierre devra arbitrer au sein d'un patrimoine de trois biens immobiliers, dont deux souscrits avec avantage fiscal. Mode d'emploi de ces opérations complexes.

A peine 270 euros à payer au titre de 2015... Alors qu'il émarge à près de 57.000 euros par an, la feuille d'impôts de Pierre a de quoi faire rêver plus d'un contribuable ! Il faut dire qu'à 33 ans ce responsable de sécurité informatique cumule déjà trois investissements immobiliers, dont deux en régime de défiscalisation, alors assortis d'un généreux taux de réduction de 25% du montant investi. Soit, dans son cas, plus de 5.000 euros de rabais d'impôts par an.



Seulement voilà, ce Villejuifois n'a pas bordé au mieux ses paris dans le neuf. Il n'est pas allé vérifier sur place la qualité des emplacements, et son appartement en Scellier, à Pau, a récemment connu huit mois de vacance locative... Inquiétant quand on sait que le marché local n'est pas au beau fixe, et qu'après un an sans occupant le fisc peut reprendre l'avantage perçu au titre de l'année en cours. Rien de tel, pour l'heure, avec le studio de 18 mètres carrés acheté au sein d'une résidence étudiante à Toulouse, dont le gérant a jusqu'ici versé les loyers rubis sur l'ongle. Reste que, avec ce genre de programme, c'est souvent à la fin du bail commercial que surviennent les mauvaises surprises, comme les pressions à la baisse de loyer...

Les opérations immobilières de Pierre :

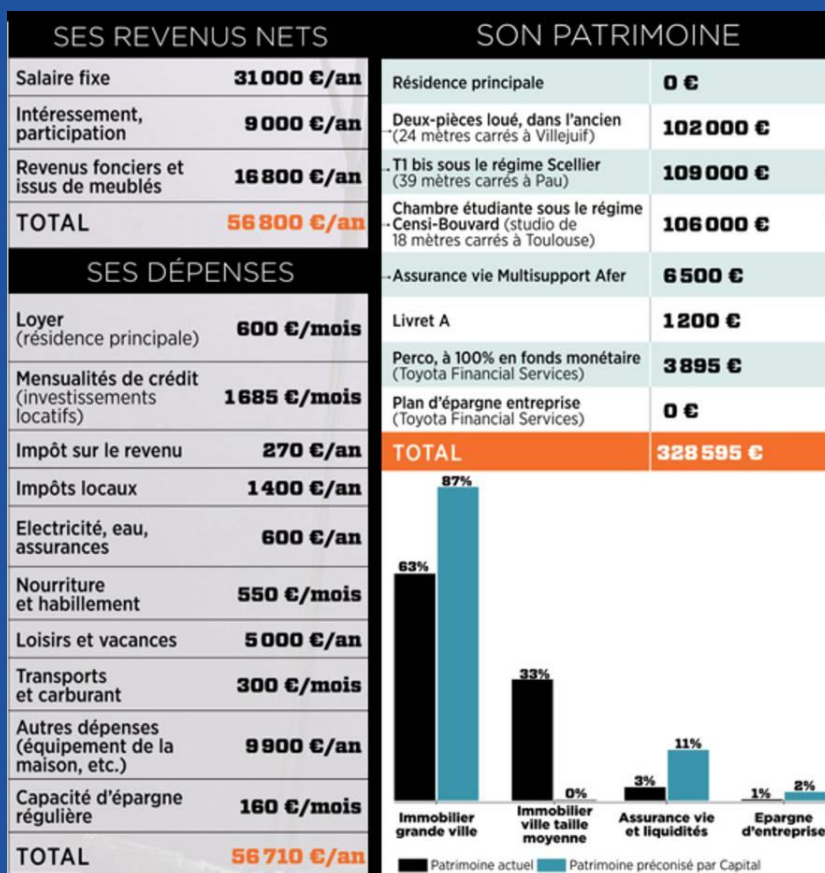
Détail des opérations en régime défiscalisant	T1 Bis, Scellier, à Pau	Studio, Censi-Bouvard, à Toulouse
Taux d'emprunt (capital restant dû à fin août 2016)	4% (94 500 euros)	5% (78 630 euros)
Réduction annuelle d'impôts obtenue (réduction globale)	3 028 euros (25%)	2 944 euros (25%)
Loyer mensuel encaissé (rendement locatif brut)	300 euros (3,3%)	350 euros (4%)
Risque de moins-value	élevé	moyen

Conclusion : dans trois ans, date à laquelle il sera débarrassé de tout engagement de location et donc libre de revendre, Pierre fera bien d'arbitrer au sein de ce patrimoine. Le plus sage serait de se séparer en priorité de l'appartement de Pau, quitte, au vu des tarifs actuels, à enregistrer une moins-value. Les reventes de lots en résidences gérées sont plus délicates, le prix de cession dépendant notamment du nombre d'années restant au bail. Il faudra aussi privilégier l'investissement dont le prêt aura été le mieux amorti. « Le capital alors récupéré pouvant servir d'apport à une nouvelle opération immobilière », explique Charles Coulomban, directeur associé de la société de conseil Blue Bear Capital.

A cet égard, Pierre pourrait avoir de bonnes surprises, grâce aux procédures judiciaires qu'il a engagées pour erreur sur le taux effectif global (TEG) de ses deux crédits. Les banques prêteuses ont notamment calculé les intérêts dus sur 360 jours, et non 365... Des procédures longues d'au moins deux ans, mais qui, s'il gagne, lui permettront de faire recalculer les emprunts au taux d'intérêt légal et de récupérer plusieurs milliers d'euros.

L'argent en poche, Pierre pourra choisir une nouvelle opération de défiscalisation. Impossible de dire quel régime fiscal sera alors en vigueur. « Mais il devra cette fois privilégier une métropole de province, de préférence en engageant une enveloppe plus conséquente, d'au moins 150.000 euros », complète Charles Coulomban.

La situation financière de Pierre



Nos cinq préconisations pour ses placements

1. Un excellent emplacement

Acheté en 2008, ce deux-pièces de 24 mètres carrés assure à Pierre un rendement brut de 8,8%. Et sa valeur ne pourra qu'augmenter, Villejuif figurant parmi les privilégiées du Grand Paris, avec deux nouvelles gares le long de la ligne 15 sud, prévue d'ici six ans. L'une d'elles sera à deux stations de métro de cet appartement.

2. Deux prêts attaqués

Certes, chaque procédure coûte 5.600 euros (remboursés par l'avocat sollicité en cas d'échec). Mais gagner contre sa banque pour TEG erroné peut rapporter gros, le prêt étant alors recalculé depuis le début au taux d'intérêt légal. Dans le cas de Pierre, les taux de départ, élevés (de 4 et 5% sur vingt-cinq ans), lui permettent d'espérer plusieurs dizaines de milliers d'euros d'économie...

3. Un contrat trop sage

Sur cette assurance vie ouverte voici six ans, les versements vont à 82% sur le fonds garanti et à 13% sur un fonds patrimonial. Vu son âge, Pierre pourra opter pour une répartition plus dynamique, en privilégiant le fonds Sfer, pour l'heure cantonné à 5% de la mise, ou Afer Actions PME (respectivement + 4 et + 13,5% sur un an).

4. Un patrimoine à arbitrer

Ces deux biens en défiscalisation devraient être libérés de tout engagement locatif en 2019. Pour savoir lequel revendre en priorité, Pierre devra regarder le montant de capital amorti, ainsi que le potentiel locatif du bien. Il est sûrement moindre pour le T1 bis de Pau, qui a connu huit mois sans locataire, que pour le studio à Toulouse, grande ville étudiante.

5. Un plan retraite à doper

Comme 76% des fonds monétaires d'épargne salariale, celui choisi par Pierre ne protège plus le capital (-0,22% sur un an). Logique : les frais de gestion de 0,5% dépassent ce que rapportent ces produits de court terme. Mieux vaudra qu'il profite de l'abondement pour prendre des risques en actions, comme avec le fonds Etoile Sélection Opportunités (+ 13% sur 3 ans).