La déclaration de revenus érigée en juge de paix !

En 2022, l'immobilier reste encore l'investissement préféré des français pour 64% d'entre eux qui pensent que les rendements restent sûrs et intéressants. Mais l'immobilier locatif est-il vraiment sûr et rentable ?

Prenons le cas de Monsieur X. Il possède depuis plusieurs années 5 appartements en France acquis tout au long de son expatriation (12 ans), ne connaissant aucun autre véhicule d'investissement mais souhaitant à tout prix se créer du patrimoine, préparer les études des enfants et se construire une retraite. Lors de sa déclaration de revenus en 2020, il se rend compte après analyse que le rendement est seulement de 2% à 3% par an avant impôts. Monsieur X, déçu de ces investissements cherche un moyen d'investir intelligemment pour percevoir un bien meilleur rendement par an que celui de ces appartements. Après de nombreuses recherches (internet, discussion avec des amis...), il fait le choix de s'entourer de professionnels qui, suite à un audit, lui ont conseillé d'investir dans les SCPI détenant des actifs français et étrangers.

SCPI	localisation	date d'achat	nombres de parts	valeur part unitaire	coût d'achat	coût de revient si nue propriété	DIVIDENDES	CHARGES	INTERETS EMPRUNT	RENTABILITE hors frais financiers	renta % 2021
A	européenne	30/06/21	138	1,090.00 €	150,420 €		10,437 €	2,916 €	2,897 €	7,521 €	5.0%
B	européenne	30/06/21	750	200.00 €	150,000 €		11,201 €	1,201 €	2,889 €	10,000 €	6.7%
C	étrangère	30/04/21	390	128.52 €	50,123 €	73,710 €	- €	- €	CASH	2,005 €	4.0%
D	française	26/04/21	127	396.50 €	50,356 €	77,470 €	- €	- €	CASH	2,216 €	4.4%

Au cours de l'année 2021, Monsieur X a donc investi dans 4 SCPI différentes, françaises, européennes et internationales, dans le but d'élargir ses domaines d'investissement et de mutualiser les risques. Il investit dans deux SCPI d'un montant de 150 420 € et 150 000€ chacune à crédit ainsi que de deux SCPI en nue-propriété d'une valeur de 50 123€ et de 50 356€ en cash.

Appartements	Date achat	Cout d'achat	TOTAL RECETTES	TAXES FONCIERES	TOTAL FRAIS ET CHARGES	INTERETS EMPRUNT	RENTABILITE 2021 hors frais financiers	renta % 2021	renta % 2020
1	3/03/10	219,303 €	8,251 €	1,217 €	4,796 €	1,589 €	3455	1.6%	1.7%
2	1/09/19	215,900 €	9,582 €	1,266 €	2,979 €	1,874 €	6603	3.1%	2.0%
3	11/02/15	148,400 €	6,432 €	2,766 €	3,555 €	791 €	2877	1.9%	1.9%
4	20/09/15	227,500 €	9,978 €	2,371 €	4,930 €	1,789 €	5048	2.2%	3.2%
5	26/01/18	197,500 €	9,441 €	2,371 €	4,613 €	2,705 €	4828	2.4%	-2.5%

A la fin de l'année 2021, Monsieur X fait le calcul de ces dividendes reçus chaque trimestre et s'aperçoit que ces investissements lui ont rapporté entre 5% à 6,7 % cette année. En ce qui concerne les SCPI en nue-propriété démembrées sur 10 ans, Monsieur X ne va pas percevoir de dividendes pendant toute la période de démembrement. Cependant, même sans versement de dividende, la reconstitution de la pleine propriété amène une rentabilité moyenne net d'impôts de 3,5% à 3,8 % en 2021. Dès la première année, Monsieur X a donc reçu un rendement 3 fois supérieur pour chaque SCPI par rapport à ces appartements.

En parallèle, durant l'année 2021, Laurent PENEY a proposé à Monsieur X d'investir dans un bien en démembrement temporaire de propriété, non pas pour forcement posséder de nouveau un bien mais principalement pour optimiser sa fiscalité. Le but étant d'investir à crédit dans ce type de bien imputer les intérêts du financement lors de sa déclaration sur les revenus fonciers existants, et ainsi réduire sa fiscalité. Monsieur X décide donc d'acheter un bien à Cannes, démembré temporairement sur une durée de 18 ans, d'un montant de 276 849 € de nue-propriété financée crédit, valeur en pleine propriété au terme du démembrement 485 700 € hors toute revalorisation, soit un rendement net de toute fiscalité de 3,17%.

Mai 2022, Monsieur X doit déclarer ses revenus de source française de l'année 2021. Il déclare donc ses 5 appartements, les revenus de ses SCPI net de coût de financement et déduit le coût annuel du financement de son bien démembré temporairement. Il s'aperçoit que le total des revenus fonciers des appartements s'élève à 12 132€. Cependant, grâce à l'acquisition de sa nue-propriété courant 2021, ses revenus fonciers s'élèvent en définitive à 6 259 € (après déduction des frais d'hypothèque et des frais de dossier bancaire compris pour la première année). Dès lors, Monsieur X va ainsi payer 1 251€ d'impôts pour l'année 2021 au lieu de 2 376€ s'il n'avait pas investi dans un bien en démembrement de propriété. D'autre part, le revenu généré par les SCPI détenant des actifs étrangers n'est pas taxable en France du fait de la qualité de non résident fiscal de Monsieur X.

Cette stratégie d'investissement SCPI françaises, SCPI internationales et investissement dans un bien en démembrement temporaire de propriété génère un TRI (taux de rendement interne) fiscalité incluse de 7,17%.

CONCLUSION :

Rien ne sert de posséder une multitude de biens immobilier destinés à générer des revenus locatifs, entre charges, taxe foncière, risque de loyers impayés et maintenant encadrement et plafonnement des loyers, vos biens ont très souvent une rentabilité beaucoup plus faible qu'imaginé à l'achat.

Si Monsieur X n'a qu'un seul conseil à vous donner, rapprochez-vous de Laurence et Laurent PENEY afin de réfléchir à une stratégie pour investir intelligemment dans l'immobilier de façon rentable et sécurisé, vous vous créerez alors un bien meilleur patrimoine tout en optimisant votre fiscalité et vos rendements.

Laurence et Laurent Peney restent à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire

Qui sommes-nous ?

Equance est une société de Conseil en Gestion Privée Internationale proposant des prestations allant du conseil en gestion de patrimoine, au suivi fiscal et à la mise en œuvre de solutions pour le compte de résidents et non-résidents français. La société s'appuie sur un réseau indépendant de consultants en gestion de patrimoine répartis sur le territoire français et dans plus de 50 pays. Forte des 30 ans d'expérience de ses associés, la société s'est imposée parmi les leaders dans les prestations de Conseil en Gestion Privée des Français de l'étranger et comme un acteur alternatif significatif sur le marché national. Pour la 4ème année consécutive, Equance a été élu cabinet « Incontournables » en termes de conseil en gestion de patrimoine.

Laurence Peney | Mobile : +971 52 911 1334 | Email : lcepeney@equance.com