

Investir dans Quelle est la situation en 2012 ?

Les biens immobiliers, un refuge mais aussi une proie facile pour le fisc. Alors que la crise financière fait rage, un nombre croissant de Belges considèrent les investissements dans l'immobilier comme une alternative sûre aux placements mobiliers. Or, il est primordial de structurer intelligemment tout investissement dans un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un bien privé ou de la propriété d'une entreprise. Le patrimoine immobilier étant systématiquement connu, il est sensible à la taxation : précompte immobilier, impôt sur le revenu, TVA, droits d'enregistrement et enfin droits de succession, même si le bien immobilier appartient à une société. Xavier Deschilder de Deloitte Fiduciaire nous en dit plus à ce sujet.

L'immobilier est-il encore un placement sûr ?

Xavier Deschilder : L'immobilier reste un bon refuge, mais nous avons malgré tout modéré nos attentes en matière de rendement pour l'avenir. Ces dernières décennies, les investissements dans l'immobilier résidentiel ont rapporté un rendement très satisfaisant à beaucoup d'investisseurs, sans oublier la plus-value généralement réalisée en cas de vente. En revanche, nous ne pouvons que spéculer sur ce qu'il adviendra dans les prochaines années. Personne ne peut le lire dans une boule de cristal. Mais ce dont nous sommes sûrs, c'est que la solvabilité des emprunteurs hypothécaires est le principal facteur qui peut jouer un rôle décisif dans la fixation des prix. À l'heure actuelle, les investissements se font non seulement dans l'espoir d'un rendement mais aussi



l'immobilier

sur la conviction que les pertes ne seront pas aussi importantes que celles des marchés financiers ces dernières années. Le vieillissement de la population alimente la demande d'appartements ou de résidences-services de qualité, une alternative pour le jour où la jolie maison avec jardin deviendra trop grande pour l'entrepreneur âgé.

Le type d'investisseur exerce-t-il une grande influence sur le traitement fiscal de l'investissement immobilier ?

Xavier Deschilder : Le régime fiscal des revenus immobiliers manque de transparence. Le succès d'un investissement immobilier dépend donc dans une grande mesure de la manière dont le bien immobilier est structuré. Pour les particuliers, il n'est pas si facile d'estimer le rendement net d'un bien immobilier (déduction faite des frais et des impôts). Tout propriétaire louant un bien à un particulier est imposé sur une base forfaitaire en fonction du revenu cadastral. Il se peut donc tout à fait que le revenu fictif soit moins élevé que le loyer effectivement perçu. Mais si un bien loué entraîne de nombreux frais, le revenu net risque d'être largement inférieur au loyer imposé. Dans ce cas, il peut s'avérer utile de faire intervenir une société. La situation tourne par contre au drame en cas de location d'un bien industriel ou commercial : le loyer imposé est souvent largement supérieur au loyer net.

Investir par le biais d'une société permet ici aussi de mettre en place des structures adaptées afin de réduire ou d'étaler dans le temps la TVA ou les droits d'enregistrement en cas d'achat. Des techniques efficaces existent, et pas uniquement en matière de TVA. Ces dernières années, le scénario du bail emphytéotique a repris de la vigueur car il permet de ramener à 0,2 % les droits d'enregistrement de nombreuses transactions.

Que faire si le propriétaire souhaite céder un bien immobilier ?

Xavier Deschilder : En cas de donation ou d'héritage de biens immobiliers, les personnes doivent rapidement faire face aux droits de succession et de donation, d'une valeur pouvant atteindre 30 %.

Investir dans l'immobilier par le biais d'une société permet de les éviter. Une donation d'actions en ligne directe ne coûte que 3 %. S'il n'y a pas de donation, les actions dans la société propriétaire du bien immobilier sont soumises aux droits de succession habituels.

Quel est le principal conseil que vous donneriez pour éviter qu'un bien immobilier ne devienne la proie du fisc ?

Xavier Deschilder : En 2011 a eu lieu un débat agité sur la fiscalité des revenus de l'épargne : instauration d'un impôt sur la plus-value, révision des tarifs du précompte mobilier... tous ces points figurent à l'agenda politique. Souvent, les citoyens n'ont d'autre choix que de se soumettre à la fiscalité. En revanche, les investissements immobiliers leur permettent de déterminer eux-mêmes une partie de cet agenda s'ils les planifient et les structurent. Trop souvent, les investisseurs passent à côté d'une partie du rendement par manque de planification et ne réfléchissent pas toujours non plus à l'impact des droits de succession. Le message est donc simple : planifiez tant que vous le pouvez encore ! Compte tenu du fait qu'à partir de 2012, les avantages fiscaux liés au logement menacent d'augmenter sérieusement, les investisseurs doivent absolument réenvisager la possibilité de détenir une habitation propre ou une seconde résidence par le biais d'une société. Investir sous le couvert d'une société de gestion dans son propre bien immobilier résidentiel, avec ou sans montage en matière de superficie ou d'usufruit, s'avère très intéressant du point de vue des impôts et remporte un franc succès. L'augmentation drastique des avantages logement impose une réévaluation de la structure.