

13 avril 2017



## Dispositifs fiscaux à l'investissement locatif : Pourquoi tant de haine ?

*Point de vue de Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo*



La Cour des comptes vient de produire un énième rapport concernant les dispositifs fiscaux successifs de soutien à l'investissement locatif. Les arguments développés sont tellement à charge qu'on ne peut que douter de la volonté d'objectivité des rédacteurs de ce document.

Les argumentations déployées à l'encontre de ces dispositifs sont pour certains stupéfiants. Ainsi la Cour remarque que ces dispositifs bénéficient majoritairement à des ménages dotés "d'un revenu relativement élevé et même parfois important"... C'est assurément une grande découverte de constater que ceux qui investissent sont ceux qui en ont les moyens! Au regard du faible rendement de l'immobilier locatif neuf et des risques qui y sont associés, il est assurément préférable que les particuliers qui y investissent aient les reins solides et donc des revenus en rapport, sauf à souhaiter qu'ils se trouvent en difficulté au 1<sup>er</sup> impayé de loyer!

On nous assène, à titre d'exemple, qu'un logement bénéficiant du dispositif fiscal "Pinel" aurait un coût pour les finances publiques 2 à 3 fois plus élevé que celui d'un même logement financé en PLAI ou PLS... Alors certes, l'investisseur particulier bénéficie d'une réduction d'impôts de 18% sur 9 ans dans le cadre d'un investissement "Pinel", mais en contrepartie les pouvoirs publics encaissent immédiatement 20% de TVA sur le prix de ce même logement, alors qu'à contrario la TVA encaissée sur un logement social n'est que de 5.5%... Ajoutons à cela que la grande majorité des logements sociaux ou intermédiaires sont exonérés de taxe foncière et que, de surcroît, ils bénéficient de prêts bonifiés par l'Etat et dans certains cas de subventions...

Dernier point et pas des moindres, les investisseurs "Pinel" voient leurs loyers imposés dans la catégorie des revenus fonciers... Ces derniers doivent donc supporter l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, soit, pour la grande majorité des investisseurs "Pinel", un taux global proche ou supérieur à 50%. Alors que les revenus des logements intermédiaires ou sociaux bénéficient d'une fiscalité beaucoup plus attractive (impôt sur les sociétés, exonérations, amortissements des immeubles).

Que la Cour des comptes produise ses hypothèses de calculs en prenant en compte l'ensemble de ces paramètres ?

Pour finir, les rédacteurs de ce rapport semblent omettre un point essentiel. Dans la très grande majorité des opérations immobilières, la loi fait obligation aux promoteurs de réaliser 30 % de logements sociaux et de les vendre à des prix très fortement décotés aux opérateurs sociaux. Le prix de vente de ces logements est dans la quasi-totalité des cas inférieurs à leur prix de revient, et c'est uniquement grâce à la vente des 70% de logements restant à prix libres qu'une opération immobilière s'équilibre financièrement. A qui sont vendus ces logements libres dans leur très grande majorité ? A des ménages qui font de l'investissement locatif et bénéficient du dispositif Pinel... On constate donc que les nouveaux logements sociaux sont indirectement financés par la vente des logements "Pinel" !



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

La Cour des comptes appelle de ses vœux la substitution des investisseurs institutionnels aux investisseurs particuliers dans le domaine du logement. Pourquoi opposer investisseurs particuliers et institutionnels ? Dans quel but ? Dans l'intérêt de qui ? Force est de constater que les investisseurs institutionnels sont peu présents dans l'immobilier locatif résidentiel, tant les contraintes réglementaires y sont fortes et les rendements faibles. De surcroît, les normes prudentielles auxquelles sont soumis certains d'entre eux limitent leur capacité d'intervention dans le domaine du logement qui est un actif peu liquide. Reste les véhicules collectifs de type SCPI ou OPCI, mais, dans ce domaine, les seuls qui investissent dans l'immobilier locatif résidentiel sont les SCPI dites " Pinel" qui ouvrent l'avantage fiscal à leurs porteurs de parts...

Les dispositifs d'accompagnement à l'investissement locatif peuvent assurément être améliorés dans l'intérêt collectif, mais également celui des investisseurs particuliers. Mais l'approche caricaturale et partisane que nous livre ce rapport de la Cour des comptes n'est assurément pas une source d'amélioration de la politique du logement dans notre pays.

**CERENICIMO en bref**

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé 51 000 logements répartis sur 720 résidences pour un volume de près de 7,8 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard) et locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires, professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Cerenicimo est une filiale du Groupe Consultim, qui compte un effectif total de 150 salariés.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

