L'immobilier pour préparer sa retraite

26/03/2018

Épargner est de plus en plus incontournable pour accroître vos revenus à la retraite.

Plusieurs types de solutions existent. Bien sûr, quand c'est possible, il est toujours préférable d'en choisir plusieurs, c'est-à-dire de diversifier vos placements.

Parmi les options possibles, l'immobilier constitue un placement particulièrement bien adapté pour la préparation de sa retraite. Explications.

Pourquoi l'immobilier pour préparer sa retraite ?

L'immobilier peut jouer 2 rôles dans la préparation de la retraite :

- Être propriétaire de sa résidence principale à la retraitepermet de ne plus avoir à payer de loyer au moment où les revenus diminuent. Mais dans ce cas, il est préférable de vous assurer que vous aurez fini de rembourser l'intégralité de vos prêts immobiliers.
- Disposer de biens immobiliers secondaires permet de s'assurer des ressources supplémentaires, soit sous forme de loyers, soit sous forme de capital si vous choisissez de vendre.

L'investissement locatif : pensez au Pinel !
La loi Pinel permet d'acheter un bien locatif et d'en déduire jusqu'à 21 % du coût d'achat de vos impôts. Mais pour en bénéficier, il faut remplir de nombreuses conditions spécifiques (acheter dans certaines zones, s'engager à louer à un loyer maximal, etc.).
En savoir plus sur les conditions pour bénéficier du dispositif Pinel

La fiscalité des loyers : meublé ou non-meublé ?

Les loyers perçus sur un logement donnent droit à des avantages fiscaux. Ils varient selon que le logement est loué en meublé ou non.

Location meublée

La location meublée permet de fixer un bail court (avec un minimum d'1 an). Le logement est plus facile à récupérer si vous souhaitez l'habiter ou le revendre.

Si le total de vos loyers de l'année ne dépasse pas**70 000 € (depuis 2018), vous ne payez d'impôt sur le revenu que sur 50 % des loyers perçus.**

Si vos loyers dépassent cette somme, vous ne bénéficiez pas de cet abattement de 50 % mais vous pouvez déduire les charges (frais de notaire, travaux, impôts locaux, amortissement du logement et du mobilier, etc.). Si l'ensemble de ces charges est supérieur à vos loyers, cela réduit votre revenu, et donc votre impôt.

À noter : vous pouvez choisir ce dernier mode d'imposition même si vous percevez moins de 70 000 € dans l'année, si vous jugez que cela vous est plus favorable que l'abattement de 50 %.

Si vous louez en meublé une pièce de votre propre habitation à une personne qui en fait son logement principal, pour un loyer inférieur à un certain plafond, vous n'avez pas à payer d'impôt sur le revenu sur ce loyer.

Location vide

La location d'un logement vide ne peut se faire que pour une durée minimale de 3 ans.

Si le total des loyers annuels ne dépasse pas**15 000 €**, vous n'êtes imposé que sur**70 % de vos loyers perçus**.

Si vous percevez plus de 15 000 €, les loyers s'ajoutent à vos revenus, mais vous pouvez déduire toutes les charges. Vous pouvez aussi choisir ce mode d'imposition si vous percevez moins de 15 000 € de loyers mais que la déduction des charges vous est plus avantageuse que l'imposition sur 70 % des loyers.

Acheter de l'immobilier par le biais d'une institution ou d'une banque

Les SCPI et les OCPI

Il est également possible de placer son argent dans des sociétés possédant un parc immobilier : les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

En achetant des titres de SCPI, vous devenez copropriétaire de biens immobiliers (logements ou bureaux) et percevez une part des loyers.

Les Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) fonctionnent de la même façon que les SCPI, à la différence

qu’ils ne sont pas obligés de se limiter à l'immobilier. Ils peuvent détenir, à hauteur de 30 % de leurs fonds, d'autres types de placements.

L'acquéreur de titres d'OPCI perçoit régulièrement une rente, qui peut être considérée, pour les impôts, comme un loyer ou comme un revenu du capital, suivant le type d'OPCI choisi.

Acheter en nue-propriété

Il est possible, dans la perspective de la retraite, d'acquérir un bien en nue-propriété, en général auprès d'une institution (par exemple un office HLM). Il s'agit d'acheter un logement dont on devient le propriétaire, mais sans pouvoir l'utiliser soi-même. L'institution qui le vend en est l'usufruitière, et peut le louer à qui elle le souhaite. Au bout d'une certaine durée (en général 20 ans), l'acquéreur devient pleinement propriétaire.

Les biens en nue-propriété sont vendus beaucoup moins chers que les autres : environ 40 à 60 % du prix du marché. Cette formule permet donc d'acheter, en différé et à moindre coût, un logement en prévision de la retraite.

Revendre un bien immobilier

Les règles de la taxation des plus-values, c'est-à-dire l'impôt applicable à la différence entre le prix de vente et le prix auquel le logement a été acheté initialement, varient selon le statut de la résidence.

Si c’est la résidence principale, la plus-value n'est pas imposable. À noter que les retraités dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond et qui partent en maison de retraite, ont 2 ans pour vendre leur ancienne résidence principale en exonération.

Pour la résidence secondaire :

- **depuis le 1er février 2012**, si le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale (depuis au moins 4 ans), il n'acquittera pas d'impôt sur la plus-value, à condition de remployer le fruit de cette vente à l'achat de sa résidence principale dans les 2 ans qui suivent. Si une partie seulement de la somme est utilisée pour cet achat, l'exonération ne portera que sur cette partie. On ne peut bénéficier de cette exonération qu'une seule fois.
- **dans les autres cas**, la plus-value est imposée à un taux qui peut aller jusqu'à 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (15,5 %), soit un total de 34,5 %. En revanche, plus la résidence a été acquise depuis longtemps, moins élevée est la taxation. Au-delà de 22 ans, il y a exonération totale de prélèvements. Les 2 taux (19 % et 15,5 %) diminuent donc régulièrement avec la durée de possession, à partir de 5 ans après l'achat.
- les plus-values imposables sur les ventes d'immeubles sont soumises à une taxe supplémentaire de 2 à 6 % si elles dépassent 50 000 €.

Les biens vendus pour moins de 15 000 € ne paient pas d'impôt sur les plus-values.

Rappel : l'ensemble des avantages fiscaux dont peut bénéficier une personne (crédits d'impôt, déductions, réductions) est plafonné. Depuis 2013, ce plafond s'élève à 10 000 €. Seuls sont exclus les avantages liés à la situation personnelle (pensions alimentaires, dépendance, handicap...) et ceux attachés à des dons effectués dans l'intérêt général.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme