

13 septembre 2017



Projet de loi de Finance 2018, le juste équilibre nécessaire entre incitations fiscales et IFI

Point de vue de Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo



En cette rentrée où rien ne filtre sur les positions du gouvernement, le projet de Loi de Finance 2018 est attendu à la fois avec impatience et inquiétude par les professionnels du Patrimoine et de l'immobilier.

Les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard arrivant à échéance au 31 décembre de cette année, se pose inévitablement la question de leur prorogation, de leur modification ou de leur suppression pure et simple.

Le gouvernement va ainsi devoir procéder à cet arbitrage sans dogmatisme pour trouver la voie la plus profitable sur les plans à la fois économique et sociétal. Et c'est assurément la recherche d'une voie médiane et pérenne qui répondrait le mieux à ces besoins.

Par expérience, un dispositif d'incitation fiscale offrant des avantages trop conséquents n'est pas souhaitable. En effet, l'aversion quasi culturelle à l'impôt de nos concitoyens est telle qu'ils se laissent souvent facilement « hypnotiser par des incitations fiscales trop attractives » oubliant par la même tous les fondamentaux d'un bon investissement. Les avantages fiscaux très généreux provoquent systématiquement une déformation du marché avec pour conséquence principale une hausse des prix. Pour preuve, le dispositif Pinel avec son avantage fiscal de 21 % a conduit les prix de l'immobilier locatif neuf à des niveaux qui peuvent dépasser l'entendement. A contrario, le marché de l'immobilier géré (EHPAD, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.) est resté particulièrement sage depuis que le Censi-Bouvard a été ramené à 11% en 2013. Ce même dispositif avait pourtant généré d'importants errements quand, par le passé, il offrait un avantage fiscal de 25 %.

J'entends déjà les plus tranchés nous dire qu'il serait plus simple de supprimer toute incitation. Ce serait selon moi faire preuve d'une grande méconnaissance de la psychologie des investisseurs particuliers, et ceux qui prendraient une telle décision en mesureraient assurément mal les conséquences.

La raison majeure de maintenir ces dispositifs est qu'ils contribuent de manière notoire au déclenchement de l'acte d'investissement. Toutefois, il est nécessaire qu'ils restent suffisamment encadrés pour ne pas être la seule motivation d'investissement et ainsi éviter l'aveuglement de l'investisseur.

Outre la question des dispositifs d'incitation fiscale, le PLF 2018 devrait également prévoir l'avènement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). En toute transparence, j'avoue avoir du mal à en comprendre les fondements.

En effet, les investisseurs dans l'immobilier doivent faire face à de nombreux risques, à la fois sur les plans locatifs, techniques (obsolescence) et juridiques. Penser que cette catégorie d'investisseurs se compose de rentiers serait donc assurément une erreur, et personnellement, je doute que nos gouvernants puissent valablement soutenir cette idée.



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>

L'IFI est ainsi assurément une tentative de réponse de notre gouvernement au très bon couple rendement/risque offert par les actifs immobiliers depuis de longues années et ce notamment en comparaison avec celui des actifs financiers. Cette stabilité des actifs immobiliers a ainsi eu pour conséquence de détourner au fil du temps une partie de l'épargne des Français vers les actifs immobiliers directs ou collectifs. L'immobilier est donc sur la sellette et risque ici de payer son insolente bonne santé.

Mais poursuivant le raisonnement du gouvernement, puisqu'il souhaite réorienter l'épargne des Français vers l'économie productive, il serait ainsi juste et cohérent que les actifs immobiliers contribuant à l'économie productive et commerciale soient exonérés d'IFI. Tel pourrait donc être le cas pour les bureaux, les résidences gérées, les murs commerciaux, les locaux d'activités et les hôtels.

Une mesure simple, lisible et compréhensible par tous, serait de ne pas appliquer l'IFI à l'ensemble des actifs qui sont sujets à bail commercial.

J'attends ainsi avec d'autant plus d'impatience que notre gouvernement dessine les lignes d'une politique et de mesures visant à rétablir du sens, de la rationalité et de la pertinence dans l'investissement. Une seule certitude à ce jour : le Censi-Bouvard est possible jusqu'au 31/12/17, c'est donc le moment d'en profiter !

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 48 500 logements répartis sur 690 résidences pour un volume de près de 7,3 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>

