

BIEN ACHETER

Sept conseils pour investir dans l'immobilier

Jamais les intérêts sur les carnets d'épargne n'ont été aussi bas et les prêts hypothécaires aussi intéressants. Quelques conseils si vous envisagez d'investir vos économies dans l'immobilier.

ILSE DE WITTE

Pour vous guider dans les méandres des acquisitions immobilières, deux experts partagent leur expérience: Maurice De Mey, fiscaliste chez BNP Paribas Fortis et professeur à la Haute école fiscale, nous donne son point de vue, tandis que Philippe Janssens, du bureau Stadim, fait part de son expertise en matière d'investissements immobiliers.

1. Quel revenu cadastral?
De l'usage du bien immobilier qui est fait par le locataire, dépend la forme que prendra la taxation. Si le locataire occupe votre bien à titre privé, la base imposable est le revenu cadastral (RC) indexé (arrondi à l'unité d'euro) multiplié par 1,4. Autrement dit, vous n'êtes pas taxé sur les loyers effectivement encaissés. Dans ce cas, mieux vaut privilégier une habitation, un appartement, un terrain ou un garage au revenu cadastral le moins élevé possible. «Fixé en 1975, le revenu cadastral n'a jamais été adapté depuis, même si de nombreux quartiers ont gagné ou perdu de leur valeur. Vous pouvez, par exemple, avoir un magasin avec un revenu cadastral plutôt bas dans un quartier branché. Et inversement, une habitation peut afficher un revenu cadastral élevé alors que les loge-

ments vides sont légion dans le quartier. Le revenu cadastral pèse lourd sur le rendement de votre investissement», explique Maurice De Mey.

Si le locataire affecte votre bien immobilier à un usage professionnel, vous serez alors imposé sur les revenus locatifs réels, diminués des frais. Le montant des frais déductibles dépend du type de bien. Dans le cas d'un immeuble, vous pouvez

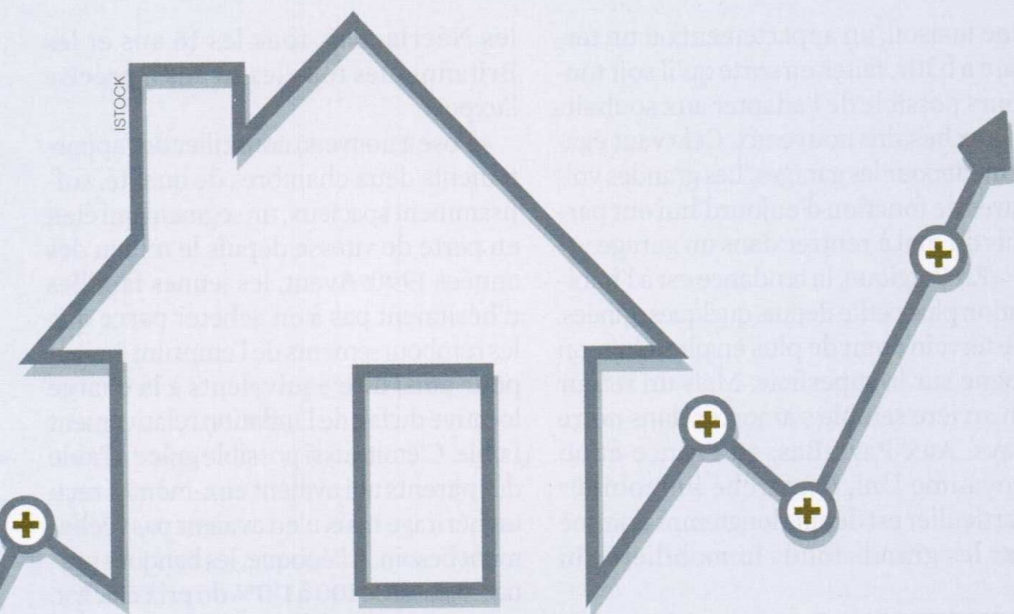
Si vous achetez un bien immobilier, faites en sorte qu'il soit toujours possible de l'adapter aux souhaits et aux besoins nouveaux.

déduire 40% du loyer à titre de frais d'entretien et de réparations. Le plafond est fixé à deux tiers du revenu cadastral non indexé, multiplié par un coefficient de revalorisation de 4,23% pour l'exercice d'imposition en cours. Pour les terrains, les frais forfaitaires s'élèvent à 10%. «Si vous envisagez de louer votre bâtiment ou votre terrain à une société, mieux vaut donc privilégier les biens avec un cadastre élevé, histoire de pouvoir

déduire un maximum de frais», en conclut l'expert fiscal.

En d'autres termes, si vous possédez un bien immobilier au RC élevé, essayez de trouver une société ou un indépendant qui voudra le louer pour y exercer son activité professionnelle. «Normalement, vous pouvez demander un loyer plus élevé pour une location à usage professionnel. Le rendement potentiel et les risques sont également plus importants. Vous payerez plus de précompte immobilier mais vous pourrez le répercuter. Et le locataire peut, lui aussi, déduire le loyer de ses revenus professionnels», précise le fiscaliste.

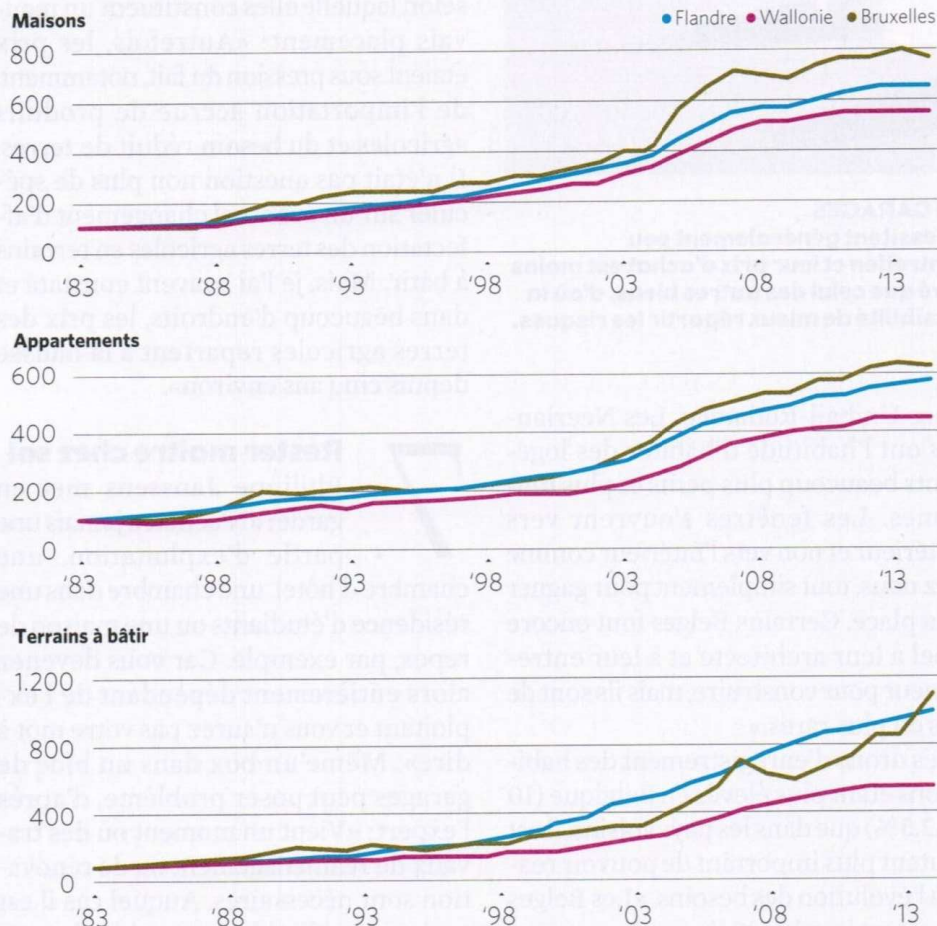
2. Toujours emprunter
Il convient de structurer l'achat de votre bien immobilier comme il se doit. «Même si vous avez l'argent pour payer cash, il est toujours plus intéressant d'emprunter», confie Maurice De Mey. Vous pouvez alors déduire les intérêts de l'emprunt de vos revenus immobiliers imposables. Revenus immobiliers et intérêts tombent dans un grand pot commun. A une exception près: vous ne pouvez pas mettre les intérêts de l'emprunt contracté pour votre propre habitation dans ce pot commun et les déduire.»



DES HAUSSES PRESQUE CONSTANTES

SOURCE : STADIM

Prix sur le marché secondaire (base : 1983 = 100)



3 Limiter et étaler les risques

Il est toutefois sage de limiter le montant de l'emprunt pour un premier achat, précise Philippe Janssens: «Le rendement locatif est supérieur aux intérêts à payer pour l'emprunt, mais si vous ne donnez en location qu'un seul bien immobilier, vous risquez de ne pas percevoir de revenus locatifs si vous ne lui trouvez pas de locataire. A vous de voir si vous êtes capable de rembourser l'emprunt dans les délais avec vos autres revenus. En revanche, vous pouvez emprunter davantage à chaque nouvel achat puisque le risque d'inoccupation est mieux réparti. Idéalement, la dépendance à un locataire unique ne devrait pas dépasser 15%».

Le cas des garages est intéressant: ils nécessitent généralement peu d'entretien et leur prix d'achat est moins élevé que celui d'autres biens immobiliers, d'où la possibilité de mieux répartir les risques. «Si vous achetez plusieurs garages en différents endroits, l'inoccupation d'un box ne pose pas vraiment problème. Par contre, si vous ne possédez qu'un seul bien immobilier et n'arrivez pas à le louer, cela risque de faire mal», souligne Maurice De Mey. Les entrepôts et les terrains sont également bon marché en termes d'entretien.

4 Viser la proximité

Le côté pratique, avec la distance entre votre résidence et le bien à louer, n'est pas à dédaigner. «Il faut diversifier son portefeuille immobilier de façon pragmatique», conseille Philippe Janssens. Pour des investissements relativement peu importants, comme un garage, la distance que le propriétaire doit parcourir pour s'y rendre est essentielle. «Il est tout sauf pratique de devoir traverser le pays pour 80 euros de loyer par mois. Il faut pouvoir suivre son investissement et conclure des contrats. Plus le montant investi est élevé, moins la distance a d'importance», fait remarquer l'expert.

Par ailleurs, il est plus facile d'évaluer la situation du bien si vous connaissez déjà les environs. L'habitant d'une ville sera plus à même qu'un «extérieur» ➤

de faire la part des choses dans son agglomération entre les quartiers prisés et ceux qui ne le sont pas.

5 L'achat scindé

Si vous envisagez d'acquérir un bien immobilier pour vos enfants, sachez que l'achat scindé permet d'éviter les droits de succession. Commencez par faire un don exempt d'impôt à vos enfants par le biais d'un don manuel ou d'un transfert bancaire. Vos enfants pourront ensuite acheter la nue-propriété du bien tandis que de votre côté, vous pourrez contracter un emprunt pour en acquérir l'usufruit. «La valeur de l'usufruit doit être évaluée et dépend de l'âge des parents. Au décès de ceux-ci, les enfants héritent de l'usufruit sans devoir acquitter le moindre droit de succession. Veillez toutefois à ce que l'acquisition de la nue-propriété par les enfants ne se fasse pas la même année que l'emprunt contracté pour l'achat de leur propre et unique habitation, sans quoi ils risquent de perdre leur bonus logement», prévient Maurice De Mey. Le bonus logement est en effet un avantage fiscal valable seulement pour l'habitation propre et unique.

6 Voir plus grand

Selon Philippe Janssens, la plupart des parcelles de terrain, des habitations et des appartements dans les nouvelles constructions actuellement commercialisées sont trop petites. Et souvent mal situées, par-dessus le marché. «Pensez au fait que vos besoins peuvent changer, souligne-t-il. Il fut un temps où les couples à deux salaires n'avaient pas besoin d'une grande cuisine parce qu'ils se contentaient de surgelés. Mais après, ce fut la grande époque du cocooning et tout le monde s'est mis à rêver d'une grande cuisine ouverte. Si vous achetez

une maison, un appartement ou un terrain à bâtir, faites en sorte qu'il soit toujours possible de l'adapter aux souhaits et aux besoins nouveaux. Cela vaut également pour les garages. Les grandes voitures de fonction d'aujourd'hui ont parfois du mal à rentrer dans un garage.»

«En Belgique, la tendance est à l'habitation plus petite depuis quelques années. Le terrain étant de plus en plus cher, on rogne sur la superficie. Mais un retour en arrière semble s'amorcer dans notre pays. Aux Pays-Bas, en France et au Royaume Uni, le marché immobilier particulier est depuis longtemps dominé par les grands fonds immobiliers, du



LES GARAGES

nécessitent généralement peu d'entretien et leur prix d'achat est moins élevé que celui des autres biens, d'où la possibilité de mieux répartir les risques.

genre Unibail-Rodamco. Les Néerlandais ont l'habitude d'habiter des logements beaucoup plus petits et plus uniformes. Les fenêtres s'ouvrent vers l'extérieur et non vers l'intérieur comme chez nous, tout simplement pour gagner de la place. Certains Belges font encore appel à leur architecte et à leur entrepreneur pour construire, mais ils sont de plus en plus rares.»

Les droits d'enregistrement des habitations étant plus élevés en Belgique (10 ou 12,5%) que dans les pays voisins, il est d'autant plus important de pouvoir réagir à l'évolution des besoins. «Les Belges revendent leur habitation ou leur appartement tous les 35 ans en moyenne,

les Néerlandais tous les 16 ans et les Britanniques tous les 10 ans», précise l'expert.

«J'ose à nouveau conseiller des appartements deux chambres de qualité, suffisamment spacieux, un segment qui était en perte de vitesse depuis le milieu des années 1990. Avant, les jeunes familles n'hésitaient pas à en acheter parce que les remboursements de l'emprunt étaient pour ainsi dire équivalents à la charge locative du fait de l'inflation relativement faible. C'était aussi possible grâce à l'aide des parents qui avaient eux-mêmes reçu un héritage mais n'en avaient pas réellement besoin. A l'époque, les banques prêtaient aussi de 100 à 110% du prix d'achat. Beaucoup plus réticentes aujourd'hui, elles ne prêtent plus qu'au maximum 80% de la valeur du logement. D'autre part, les grands-parents vivent plus longtemps. Point de vue rendement, 3% me semblent un chiffre réaliste pour des appartements de qualité supérieure.»

Pour les terres agricoles, Philippe Janssens n'adhère pas à l'affirmation selon laquelle elles constituent un mauvais placement: «Autrefois, les prix étaient sous pression du fait, notamment, de l'importation accrue de produits agricoles et du besoin réduit de terres. Il n'était pas question non plus de spéculer sur un éventuel changement d'affectation des terres agricoles en terrains à bâtir. Mais, je l'ai souvent constaté et dans beaucoup d'endroits, les prix des terres agricoles repartent à la hausse depuis cinq ans environ».

7 Rester maître chez soi

Philippe Janssens met en garde: «N'achetez jamais une partie d'exploitation, une chambre d'hôtel, une chambre dans une résidence d'étudiants ou une maison de repos, par exemple. Car vous devenez alors entièrement dépendant de l'exploitant et vous n'aurez pas votre mot à dire». Même un box dans un bloc de garages peut poser problème, d'après l'expert: «Vient un moment où des travaux de réaménagement ou de rénovation sont nécessaires. Auquel cas il est toujours préférable de posséder la totalité du bien». ©