

Le refinancement immobilier : une solution pour transmettre l'immobilier de rapport et diversifier son patrimoine



Stéphane Jacquin

associé-gérant, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Lazard Frères Gestion

► Intérêts du refinancement immobilier

1. La détention d'un patrimoine immobilier de rapport présente de nombreux inconvénients, en particulier fiscaux, par rapport à la détention d'actifs financiers.

En effet, à la différence des revenus financiers – qui peuvent ne pas être taxés à l'impôt sur le revenu s'ils sont capitalisés dans des enveloppes telles que l'assurance-vie, le contrat de capitalisation ou le PEA – les revenus fonciers sont lourdement taxés.

Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu – dont la tranche marginale est de 45 % – et aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) qui s'élèvent globalement à 15,5 %.

Au total, compte tenu des 5,1 points de CSG déductibles, les revenus fonciers sont, lorsque le contribuable est imposé dans la tranche marginale de l'IR, imposés à 58,2 % compte non tenu de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Revenu foncier imposable = 100 ; Impôt sur le revenu en tranche marginale = $(100 - 5,1) \times 45\% = 42,7$; prélèvements sociaux = $100 \times 15,5\% = 15,5$.

Imposition totale = $42,7 + 15,5 = 58,2$.

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est applicable aux personnes seules disposant d'un revenu supérieur à 250 000 € et aux couples disposant d'un revenu supérieur à 500 000 €. Son taux est de 3 % pour la fraction de revenu comprise entre 250 000 € et 500 000 € pour une personne seule et est porté à 4 % au-delà de ce montant. Pour un couple soumis à imposition commune, la contribution exceptionnelle est calculée au taux de 3 % sur la fraction du revenu comprise entre 500 000 € et 1 000 000 € et au taux de 4 % au-delà de ce montant.

2. À l'inverse, les revenus capitalisés dans un contrat d'assurance-vie ou dans un contrat de capitalisation ne sont pas taxés à l'impôt sur le revenu. Seuls les retraits sont imposables, avec la possibilité de bénéficier, sur les intérêts extériorisés, d'un prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux dépend du délai écoulé depuis la souscription du contrat. Pendant les 4 premières années, le taux du prélèvement libératoire est de 35 %, il est de 15 % entre la 4^e et la 8^e année et il est de 7,5 % au-delà de 8 ans (après application d'un abattement sur l'assiette du prélèvement de 7,5 % de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple). À ces taux s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global de 15,5 %, pour la part des intérêts qui n'y a pas déjà été soumise au fil de l'eau.

Les intérêts acquis sur le fonds en euro sont soumis aux prélèvements sociaux lors de leur inscription au contrat.

3. Par ailleurs, dégager les liquidités nécessaires au paiement des frais et droits liés à la transmission à titre gratuit d'un patrimoine immobilier de rapport peut constituer une difficulté.

En effet, la liquidité d'un patrimoine immobilier de rapport est faible comparée à celle des actifs financiers cotés et est difficilement compatible avec les délais qui s'imposent aux héritiers pour régler les droits de succession. Vendre de l'immobilier de rapport dans un délai de 6 mois peut être compliqué.

Face à cette difficulté, les héritiers en ligne directe pouvaient, jusqu'en 2014, étaler le paiement des droits de succession sur 10 ans grâce au régime de paiement fractionné. Malheureusement, la durée maximale d'un crédit de paiement fractionné a été ramenée à 3 ans lorsque la succession comporte 50 % ou plus de biens non liquides (*D. n° 2014-1565, 22 déc. 2014, applicable aux demandes de crédit formulées à compter du 1^{er} janvier 2015*). Cette modification de la durée du crédit, ajoutée à celle relative aux règles de calcul du taux de l'intérêt légal, a retiré au régime de paiement fractionné presque tout avantage.

La transmission à titre gratuit de manière anticipée n'est pas beaucoup plus favorisée depuis que les réductions de droits sur les donations ont été supprimées, que le barème des droits de mutation en ligne directe a été alourdi et que le délai de non-rappel fiscal des donations a été porté à 15 ans (*L. fin. rect. 2011, n° 2011-900, 29 juill. 2011. – L. fin. rect. 2012, n° 2012-958, 17 août 2012*).

Pour autant, les propriétaires d'immobilier de rapport sont souvent réticents à s'en séparer et ont, en règle générale, pour objectif de le maintenir dans leur famille.

4. La vente de l'immobilier de rapport à une société civile familiale, non soumise à l'impôt sur les sociétés, peut permettre d'atteindre cet objectif tout en assurant l'auto-financement du coût de sa transmission aux enfants.

Au surplus, cette solution permet de bénéficier d'un avantage qui est réservé au placement immobilier ; la déductibilité des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition de l'immeuble de rapport. Rappelons en effet qu'aucun placement financier ne bénéficie de cet avantage. Si un

emprunt est contracté pour acquérir des actions, l'emprunteur ne pourra pas déduire les intérêts acquittés des dividendes encaissés.

Aussi, pour un propriétaire d'immobilier de rapport, lorsque le financement contracté pour l'acquisition de l'immeuble a été complètement ou très largement amorti et qu'il n'y a plus ou quasiment plus d'intérêts déductibles il peut être opportun de refinancer l'immeuble en le cédant à une société civile familiale dans laquelle sont associés ses enfants.

Un tel refinancement, en fonction du rendement de l'immeuble, peut permettre, d'une part, d'autofinancer sa transmission aux enfants et, d'autre part, de dégager des liquidités qui permettront aux parents de diversifier leur patrimoine. Au surplus, cette opération ne dégagera aucune plus-value imposable si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

► Description du schéma

5. Le schéma est le suivant :

- constitution d'une société civile immobilière (SCI) par les parents avec un capital faible immédiatement suivi d'une donation aux enfants de la nue-propriété de la quasi-totalité du capital. Cette donation nécessairement notariée précisera les conditions de la réversibilité totale ou partielle de l'usufruit (*V. M. Piquot, Les démembrements de propriété : Actes prat. Ing. immobilière 2017, n° 1, dossier 8*) et contiendra les restrictions usuelles (exclusion de communauté et de société d'acquêt, interdiction d'aliéner et de nantir, droit de retour et/ou donation résiduelle croisée en cas de décès d'un donataire sans descendance...) (*L. Hude et Cl. Brenner, Les libéralités graduelles et résiduelles : du sommeil au réveil ? : JCP N 2016, n° 24, 1196*) ;
- cession des immeubles de rapport dont les parents sont pleins propriétaires à la SCI ;
- la SCI finance cette acquisition au moyen d'un prêt in fine sur 15 ans. La SCI acquittera les intérêts de l'emprunt in fine au moyen des loyers des immeubles ;

- les parents encaissent le produit de la vente. Ils n'auront pas de plus-value à acquitter à raison de la vente dès lors que les immeubles sont détenus depuis plus de 30 ans ;
- une partie du produit de la vente est utilisée pour souscrire un contrat de capitalisation d'une durée de 15 ans. Ce contrat servira à rembourser le principal de l'emprunt in fine ;
- la nue-propriété du contrat de capitalisation est donnée aux enfants. Ainsi, en n + 15, les liquidités provenant du remboursement du contrat de capitalisation seront apportées conjointement par les parents et par les enfants à la société civile pour lui permettre de rembourser l'emprunt. Les parts émises à l'occasion de cette augmentation de capital seront des parts démembrées ;
- les sommes restant disponibles sur le produit de la cession de l'immeuble après souscription du contrat de capitalisation seront utilisées par les parents pour souscrire un contrat d'assurance-vie sur lequel ils pourront effectuer des retraits pour compenser leur perte de revenus fonciers pendant 15 ans.

► Illustration

6. Monsieur A., marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, est propriétaire d'un immeuble de rapport évalué 1 000 000 €. L'immeuble lui procure des loyers nets de charges de 30 000 € par an (3 %). L'emprunt ayant servi à acquérir l'immeuble il y a 30 ans est totalement remboursé.

Compte tenu des revenus professionnels de Monsieur A., ses revenus fonciers sont imposés en totalité dans la tranche marginale de l'impôt sur le revenu (45 %). Son immeuble, lui procure donc un revenu après impôt de 12 540 € (imposition à 58.2 %).

Âgé de 63 ans, Monsieur A. a deux enfants et souhaite organiser la transmission de son patrimoine. Il n'a pas consenti de donation à ses enfants au cours des 15 dernières années.

7. Constitution d'une SCI, dénommée H, au capital de 3 000 € par Monsieur A et donation de la nue-propriété des parts aux deux enfants.

Valeur en pleine propriété des parts transmises par Monsieur A =	3 000 €
Valeur de la nue-propriété transmise (usufruit 40 %) =	1 800 €
Part transmise à chaque enfant =	900 €
Droits de donation =	0

8. Vente de l'immeuble à la SCI H

Prix de vente =	1 000 000 €
Frais à la charge de la SCI (estimés à 7 %) =	70 000 €
Montant de l'emprunt in fine (durée 15 ans, taux 2.3 %) =	1 070 000 €

Bilan de la SCI en n	
Immeubles 1 000 000	Capital 3 000
Frais d'acquisition 70 000	Emprunt 1 070 000
Frais de constitution 3 000	
Total actif 1 073 000	Total Passif 1 073 000

Monsieur A encaisse le produit de la vente, soit 1 000 000 €, net de plus-value.

La SCI perçoit 30 000 € de loyers lui permettant de couvrir la charge annuelle d'intérêts de 24 610 € (1 070 000 € * 2.3 %).

Monsieur A, en qualité d'usufruitier des parts de la société civile (non soumise à l'IS), aura à déclarer pendant 15 ans (hors hypothèse de revalorisation du loyer) un revenu foncier net résiduel de 5 390 € (loyer – intérêts) sur lequel il acquittera un impôt de 3 137 € (58.2 %).

Nous considérons que chaque année la société H distribuera à Monsieur A la totalité de son résultat. Monsieur A conservera donc sur le résultat un revenu net après impôt de 2 253 €.

Le recours à un emprunt in fine plutôt qu'à un emprunt amortissable évite que Monsieur A ait au fil des années une charge fiscale (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) qui augmente sans disposer des liquidités nécessaires à son paiement. En effet, avec un emprunt amortissable, les intérêts diminuent avec le temps ce qui entraîne une augmentation du résultat fiscal et donc de l'impôt. Pour autant, la trésorerie n'augmente pas puisque la charge de remboursement reste la même. Avec un emprunt in fine cet écueil est évité puisque le résultat fiscal est égal au résultat en trésorerie.

9. Souscription d'un contrat de capitalisation d'une durée de 15 ans

Versement unique lors de la souscription =	665 000 €
Hypothèse de rentabilité annuelle nette =	4 %
Valeur du titre de capitalisation en n + 15 =	1 197 627 €
Valeur nette du prélèvement de 7,5 % (1) et des prélèvements sociaux (15.5 %) en n + 15 =	1 075 123 €

(1) L'abattement de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple soumis à imposition commune applicable sur l'assiette du prélèvement de 7,5 % a été négligé.

Cette somme sera apportée à la SCI en n + 15 pour lui permettre de rembourser le principal de l'emprunt in fine (1 070 000 €). Les parts émises à l'occasion de cet apport appartiendront en usufruit à Monsieur A et en nue-

propriété à ses enfants. Pour qu'il en soit ainsi il convient que la nue-propriété du titre de capitalisation leur soit transmise.

10. Donation de la nue-propriété du titre de capitalisation en n

Valeur du titre de capitalisation =	665 000 €
Valeur de la nue-propriété transmise (usufruit 40 %) =	399 000 €
Part transmise à chaque enfant =	199 500 €
Abattement résiduel (2) =	99 100 €
Montant taxable =	100 400 €
Montant des droits par enfant =	18 274 €
Montant total des droits dus pour les deux enfants =	36 548 €

(1) Compte tenu de la donation de la nue-propriété des parts de la SCI H.

11. Souscription d'un contrat d'assurance-vie par Monsieur A avec le solde du produit de la vente – Monsieur A conserve sur le produit de la vente (1 000 000 €) après souscription au capital de la société civile (3 000 €), investissement sur le contrat de capitalisation (665 000 €) et paiement des droits (36 548 €) et des frais de donation (estimés à 5 000 €) une somme de 290 452 €. Au moyen de cette somme, il souscrit un contrat d'assurance-vie sur lequel il effectuera pendant 15 ans des rachats annuels nets de 10 287 € soit une somme lui permettant de compenser sa perte de revenu (revenu foncier net d'impôt antérieur = 12 540 € ; revenu foncier net d'impôt résiduel = 2 253 € ; perte de revenu net d'impôt = 10 287 €).

Montant du versement sur le contrat d'assurance-vie =	290 452 €
Rachat annuel net de prélèvement libératoire =	10 287 €
Hypothèse de rendement annuel du contrat =	3 %
Valeur du contrat au terme des 15 ans (V. simulation en annexe) =	250 292 €

12. Conclusion - Ce schéma de refinancement immobilier aura permis à Monsieur A d'autofinancer la transmission de l'immeuble à ses enfants et de diversifier son patrimoine puisqu'à l'issue des 15 ans, il retrouve la totalité de ses revenus fonciers et conserve sur son contrat d'assurance-vie 250 292 €. Si plutôt que de mettre en œuvre ce refinancement, Monsieur A avait préféré consentir une donation avec réserve d'usufruit à ses deux enfants, les droits de donation se seraient élevés à 76 388 € et les frais à 20 000 € environ. Le schéma aura donc permis de faire l'économie de ces sommes.

Ajoutons que si Monsieur A venait à décéder avant 15 ans, l'économie du schéma ne serait pas remise en cause. Les enfants de Monsieur A deviendraient pleins propriétaires des parts de la SCI et du contrat de capitalisation sans droits complémentaires à acquitter (CGI, art. 1133). L'emprunt irait jusqu'à son terme puisqu'il a été contracté par la SCI H et non par Monsieur A et n'a pas été couvert par une assurance décès.

Transmission d'immeuble

S'agissant du contrat d'assurance-vie souscrit avec le solde des liquidités issues du produit de la vente, il serait dénoué. Si les deux enfants de Monsieur A en sont les bénéficiaires, ils recevront les capitaux décès en franchise fiscale puisqu'un abattement de 152 500 € est pratiqué sur la part revenant à chaque bénéficiaire.

Régime de l'article 990, I, du CGI applicable aux capitaux décès dus au titre des primes versées depuis le 13 octobre 1998 par un souscripteur assuré âgé de moins de 70 ans lors du versement.

Le niveau actuel des taux des crédits immobiliers permet de mettre en place ce type de schéma sur de l'immobilier de rapport présentant un taux de rendement faible tel que l'immobilier parisien affecté à l'habitation. La baisse des taux constitue donc aujourd'hui une opportunité pour les propriétaires d'immobilier de rapport souhaitant organiser sa transmission.

S'agissant des hypothèses de taux de rendement des capitaux investis sur le contrat de capitalisation et sur le contrat d'assurance-vie, nous avons retenu respectivement 4 % et 3 %. Cette différence s'explique par le fait que des retraits doivent être opérés sur le contrat d'assurance-vie et qu'en raison de ces retraits l'allocation d'actifs au sein du contrat d'assurance-vie sera plus prudente que celle qui sera mise en œuvre au sein du contrat de capitalisation sur lequel aucun retrait ne sera opéré pendant 15 ans.

Il est évident que ces niveaux de rendements ne pourront être obtenus avec un investissement sur l'actif général en

euro d'une compagnie d'assurance dont les rendements n'ont cessé de baisser au cours des dernières années et vont continuer à baisser. Ils ne pourront être obtenus que grâce à une gestion diversifiée comportant une part d'investissement en actions.

Précisons enfin que l'ISF constitue parfois un frein à la transmission de l'immobilier. En effet, il n'est pas rare que la valeur déclarée à l'ISF par le propriétaire soit éloignée de la valeur vénale de l'immeuble. Les propriétaires d'immobilier de rapport hésitent donc souvent à le transmettre par donation de peur d'avoir à subir un redressement d'ISF sur l'écart entre la valeur vénale qui sera retenue pour la donation et la valeur déclarée à l'ISF.

L'avantage de ce schéma est qu'il peut également permettre d'absorber le coût d'un tel redressement. Reprenons l'exemple de Monsieur A. Supposons qu'il ait à subir un redressement d'ISF lié à une insuffisance d'évaluation de l'immeuble de 300 000 € sur 3 ans. En supposant que sa tranche marginale d'ISF soit de 1 % (fraction du patrimoine comprise entre 2 570 000 € et 5 000 000 €), un rehaussement d'assiette de 300 000 € par an sur 3 ans augmenté des majorations et des intérêts de retard est susceptible de générer un rappel d'impôts de plus de 10 000 €. Si un tel redressement survient Monsieur A pourra le régler en opérant un rachat sur son contrat d'assurance-vie.

Hypothèses :									
			Montant investi sur le contrat :	290 452 €					
			Rachat annuel net :	10 287 €					
			Hypothèse de performance annualisée du contrat :	3,00%					
Année	Capital	Intérêts	Rachat Brut	Quote-Part d'intérêts	Taux global	Impôts	Rapport Impôt / Rachat	Rachat Net	Valorisation après rachat
1	290 452	8 714	10 441	304	50,5%	154	1,47%	10 287	288 725
2	288 725	8 662	10 594	608	50,5%	307	2,90%	10 287	286 793
3	286 793	8 604	10 748	912	50,5%	461	4,29%	10 287	284 649
4	284 649	8 539	10 901	1 216	50,5%	614	5,63%	10 287	282 287
5	282 287	8 469	10 737	1 475	30,5%	450	4,19%	10 287	280 019
6	280 019	8 401	10 823	1 759	30,5%	536	4,96%	10 287	277 596
7	277 596	8 328	10 909	2 039	30,5%	622	5,70%	10 287	275 015
8	275 015	8 250	10 993	2 315	30,5%	706	6,42%	10 287	272 273
9	272 273	8 168	10 871	2 539	23%	584	5,37%	10 287	269 570
10	269 570	8 087	10 930	2 797	23%	643	5,89%	10 287	266 726
11	266 726	8 002	10 989	3 050	23%	702	6,38%	10 287	263 740
12	263 740	7 912	11 046	3 298	23%	759	6,87%	10 287	260 606
13	260 606	7 818	11 102	3 542	23%	815	7,34%	10 287	257 323
14	257 323	7 720	11 157	3 781	23%	870	7,79%	10 287	253 886
15	253 886	7 617	11 210	4 015	23%	923	8,24%	10 287	250 292
Total des rachats :			163 450	Total des impôts :		9 145	5,59%		

NB: l'abattement de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple applicable sur l'assiette du prélèvement de 7,5% a été négligé.