

# Investir dans un immeuble de rapport : quelle optimisation fiscale ?

Réaliser un investissement immobilier au Luxembourg vous tente ? Des questions fiscales vous taraudent ? Trouvez ici quelques réponses à vos questions et des pistes d'optimisation.

La location d'un bien immobilier (destiné ou non au logement) entraîne l'obligation de déclarer le revenu en découlant.

## Imposition sur le revenu locatif en personne physique

Le revenu d'une année est calculé sur base des recettes, diminuées des dépenses, en tenant compte des dates de paiement (et non des dates de factures).

Les recettes sont constituées des loyers et forfaits de charges. Les dépenses supportées par le propriétaire sont déductibles, à savoir :

- les frais d'entretiens et de réparations ;
- les assurances ;
- l'amortissement du bien<sup>(1)</sup> ;
- l'eau, l'électricité, le chauffage ;
- les intérêts de dettes, frais de dossier et commissions bancaires, les frais d'acte de crédit ;
- les frais de gérance, de concierge ;
- l'impôt foncier ;
- les taxes de canalisation et enlèvement des ordures ; etc.

(1) Le taux d'amortissement d'un bien dépendra de son type ainsi que de son âge.

**Notre conseil :** en cas de dépenses d'entretiens/réparations importantes au cours d'une même année (par ex. le remplacement des châssis), il peut être intéressant d'en étaler la déduction sur plusieurs années afin d'optimiser votre charge d'impôt (des simulations peuvent s'avérer nécessaires). L'étalement est possible sur maximum 5 ans.

Pour un logement, les taux d'amortissement sont les suivants, au 1<sup>er</sup> janvier :

- achèvement du bien remontant à :
  - moins de 6 ans : 6 %
  - 6 ans jusqu'à 60 ans inclus : 2 %
  - plus de 60 ans : 3 %

L'amortissement est à calculer sur le prix d'acquisition ou de revient des constructions, sur les frais d'acte y afférant, hors part terrain.

**Notre conseil :** il y a un intérêt fiscal à investir dans un logement neuf étant donné la possibilité de l'amortir au taux de 6 % pendant 5-6 années. Cette possibilité peut engendrer une perte fiscale de location. Cette dernière est compensable avec un revenu d'une occupation salariée, par exemple, et permet de réduire votre charge fiscale.

Pour les autres types de biens (ex : un immeuble de commerce), les taux d'amortissement varient de 1,5 % à 3 %, voire 4 %, en cas d'usure plus forte.

## En cas de revente, vais-je payer des impôts ?

Contrairement à la cession de la résidence principale le plus souvent exonérée, la cession d'un bien donné en location engendre, en principe, l'imposition de la plus-value.

La plus-value réalisée lors de la revente d'un bien détenu pendant au moins 2 ans est actuellement imposée à la moitié de votre taux d'imposition moyen, soit au maximum à un peu plus de 24 %.

L'imposition de la plus-value est atténuée par 2 mécanismes :

1) réévaluation du prix d'achat : la loi fiscale permet la réévaluation du prix d'achat selon des coefficients publiés tous les 2 ans.

**Exemple :** un bien acquis en 1990 à 200.000 EUR sera réévalué à 338.000 EUR (coefficient de 1,69) lors de sa revente en 2018 ;

2) déduction d'un abattement décennal de 50.000 EUR, voire 100.000 EUR pour les contribuables imposés collectivement. Cet abattement est toutefois réduit à concurrence des abattements accordés au cours des 10 années antérieures.

## Est-il intéressant d'investir par le biais d'une société ?

Il est courant d'investir à plusieurs par le biais d'une SCI (Société Civile Immobilière). La fiscalité applicable est celle des personnes physiques, soit les dispositions expliquées plus haut : le revenu imposable est déterminé au niveau de la société, puis ventilé et imposé dans le chef de chaque associé. Outre sa fiscalité, l'intérêt de la SCI est que son patrimoine est divisé en parts, ce qui permet aux associés des « entrées » et « sorties » facilitées, par simple cession de parts sous seing privé, toutefois soumise aux droits d'enregistrement.

Dans une société de capitaux (S.A., S. à r.l.), la fiscalité des plus-values est nettement moins avantageuse qu'en personne physique. Pour les investisseurs professionnels, cette société peut présenter des avantages et l'accompagnement par un expert fiscal leur permettra de trouver la solution correspondant à leurs objectifs. ✓

Isabelle Louis

Kolmio S.A.



[www.kolmio.lu](http://www.kolmio.lu)