



VOTRE ARGENT

Le dossier de la semaine

Comment acheter sa résidence secondaire ?

En cash ou à crédit ? En direct, via une SCI ou une société holding ? Tout dépend de l'usage que vous souhaitez en faire !

PAR MIREILLE WEINBERG

Les épisodes de confinement ont laissé des traces. Les citadins – et notamment les Parisiens – sont de plus en plus nombreux à acheter des résidences secondaires pour respirer au grand air. Résultat, les prix dans les « villes cathédrales » (Reims, Chartres, etc.), dans les sous-préfectures de province, mais aussi dans des localités de bord de mer ont littéralement explosé (voir l'infographie ci-contre). Reste à se poser quelques questions liminaires, en fonction de l'usage que vous souhaitez faire de votre résidence secondaire (la céder aux enfants ou non, la louer occasionnellement ou non). Voici les trois points à vérifier avant de sauter le pas.

Avec des taux qui restent historiquement bas (sous les 1 % pour des durées de crédit inférieures ou égales à vingt ans), les futurs propriétaires auraient tort de se priver ! « Quand on peut emprunter, il faut le faire », confirme Alexandre Boutin, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Primonial. Sur ce point, il n'y a pas de débat. Sauf si vous avez un investissement locatif en vue, auquel cas il faudra lui réserver votre capacité d'emprunt qui n'est pas extensible (35 % de vos revenus nets au maximum). Cela, pour des raisons fiscales élémentaires : « Vos intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus locatifs, ce qui procure une solide économie d'impôt, quand votre tranche d'imposition est haute. Grâce à l'emprunt, l'effet de levier est donc maximal sur l'immobilier locatif », fait valoir Sophie Nouy, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Cyrus.

Deuxième question à vous poser : faut-il acheter votre résidence secondaire en direct ou via une société civile immobilière (SCI) ? « La première solution a l'avantage de la simplicité, mais elle a cet

Immobilier : la hausse des prix dans 7 villes au soleil ou à la mer

Evolution de janvier à juin 2021

Prix moyen au mètre carré

Bordeaux + 2,6 %	4 290 €
Marseille + 3,25 %	3 810 €
Le Havre + 5 %	2 091 €
Nice + 5,6 %	4 150 €
Toulouse + 6 %	3 400 €
La Rochelle + 6 %	4 396 €
Cannes + 12 %	4 471 €

SOURCE : ORPI

inconvenient majeur que si vous décédez, votre maison de vacances sera en indivision entre vos différents héritiers, mode de détention considéré comme précaire, qui implique des prises de décisions collégiales et parfois conflictuelles », explique Alexandre Boutin. La SCI vous permet de contourner ce problème, puisque vous êtes le seul gérant. Vous pouvez cependant distribuer des parts de la société à vos enfants par voie de donation ou par héritage, ce qui facilite la transmission. « De plus, si la SCI emprunte pour acheter votre résidence secondaire, le montant du crédit sera pris en considération dans la valorisation de la société, réduisant du même coup la valeur des parts données aux enfants, ce qui permettra généralement à chacun d'eux de rester sous le seuil de l'abattement de

100 000 euros, au-delà duquel la donation est taxable », poursuit Alexandre Boutin.

La SCI n'a cependant pas toutes les vertus. « Quand vous achetez en direct, vous pouvez louer votre résidence secondaire comme bon vous semble, ce qui n'est pas le cas avec une SCI », prévient Sophie Nouy. Cette dernière doit, comme son nom l'indique, avoir une activité « civile », or louer sa résidence secondaire (nécessairement meublée) s'apparente à une activité commerciale. « Si votre SCI fait de la location meublée, même occasionnelle, elle passe d'office à l'impôt sur les sociétés (IS), et cela réserve de bien mauvaises surprises au moment de la revente, précise la spécialiste. Sous ce régime de l'IS en effet, votre bien est amorti dès l'acquisition, ce qui selon la durée, réduit sa valeur nette comptable, à une maigre portion de sa valeur initiale. Mais au moment de la revente, la plus-value taxable sera énorme, puisque calculée sur la différence entre le prix de vente et la valeur résiduelle, amortissements déduits ! » Et une fois la plus-value taxée à l'IS, il faudra, pour en profiter, sortir l'argent de la vente de la SCI via des dividendes... taxés à 30 %. « L'empilement d'impôts est considérable dans cette situation », insiste Sophie Nouy. La SCI est donc une bonne solution, sauf pour ceux qui veulent louer leur résidence secondaire.

« Les dirigeants qui ont vendu leur entreprise, et placé l'argent de la vente dans une société holding soumise à l'IS, me demandent souvent s'il ne serait pas plus judicieux d'acheter leur résidence secondaire via cette structure. Mais c'est clairement une fausse bonne idée », poursuit-elle. L'idée initiale est la suivante : si la holding achète la maison de vacances, le propriétaire n'a pas à sortir d'argent et donc pas de flat tax à payer sur les dividendes perçus. Il économise ainsi 30 % d'impôt et peut acheter plus grand. « Ce qu'ils oublient souvent, c'est qu'une holding doit avoir une activité commerciale et, si elle achète la résidence secondaire, il faut alors lui payer un loyer aux conditions réelles du marché. Sinon, c'est un acte anormal de gestion ou un abus de bien social, passible de sanctions pénales », explique Sophie Nouy. Les sommes destinées à payer le loyer ont généralement déjà été imposées et elles le seront à nouveau dans la holding. « Sur le long terme, c'est forcément plus coûteux que le simple paiement de l'impôt sur les dividendes », conclut la spécialiste.

