



Vendredi 3 juin 2005

### "Loi de 48 : viser la plus-value à long terme"

« Les appartements dont les baux sont encore soumis à la loi de 48 (...) ont la particularité de rapporter très peu à leurs propriétaires. Les loyers (...) sont totalement décorellés du marché. Compte tenu des rendements très faibles et de la rigidité de la loi de 1948, les appartements se vendent (...) avec une décote importante par rapport aux autres biens immobiliers. "Elle est de l'ordre de 20% mais peut dépasser parfois 30% pour des appartements de grande dimension, situés dans le centre de Paris". (...) Elle varie selon le type de bail - il existe plusieurs types de baux loi 48 -, selon le montant du loyer, selon l'âge des locataires ... .

L'opération (...) peut se révéler rentable, surtout pour les personnes fortement imposées. Les petits loyers ont en effet au moins un avantage, celui de ne pas gonfler les revenus fonciers du propriétaire. L'objectif est alors la plus-value à long terme. Un objectif de plus en plus réaliste, dans la mesure où les appartements loués en loi de 48 sont de plus en plus nombreux à se libérer, sous l'effet de l'augmentation de l'âge des locataires. De plus, la réforme de la loi sur les plus-values permet désormais d'être exonéré de toute fiscalité sur le gain réalisé en capital au bout de 15 ans seulement, contre 22 ans auparavant.

(...) il existe des SCPI spécialisées, comme Pierre 48, de la Sopargem. Cette SCPI ne distribue aucun revenu (SCPI dite à coupon 0), mais elle génère des plus-values à terme. " Elle s'adresse tout particulièrement aux personnes fortement imposées. Le souscripteur n'est en effet soumis qu'à l'impôt dégressif sur les plus-values immobilières. En outre, cette SCPI permet, dans le cadre d'un financement à crédit, de réduire son imposition sur ses autres revenus fonciers " explique Alain Perrollaz, directeur général de Sopargem. "Le patrimoine immobilier est composé d'appartements soumis à la loi de 1948 ou en viager ou en nue-propriété, situés principalement à Paris. Ces appartements sont acquis avec une décote qu'ils perdent automatiquement lorsqu'ils se libèrent ", poursuit-il. Statistiquement sur la masse d'opérations réalisées, la SCPI parvient à libérer régulièrement des appartements, qui sont ensuite reloués au prix de marché ou cédés. Un avantage notoire par rapport à un investissement en direct. »

Hervé Rousseau