



Des investisseurs se positionnent sur l'article 68 de la loi de finances 2018

EDC, association d'investisseurs, fait entendre la voix de ses adhérents au sujet de l'amendement DE MONTGOLFIER pris dans le cadre de la loi de finance 2018, et qui a pour objet d'encadrer le montant des frais et commissions susceptibles d'être imputés par les intermédiaires, dans le cadre d'opérations d'acquisition de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt sur le revenu en application du dispositif Pinel.

Albéric de Montgolfier justifie cet amendement en mettant en avant le risque, pour ce type de dispositif incitatif, « *que l'avantage fiscal soit en partie capté par les intermédiaires, qu'il s'agisse des agents immobiliers, des personnes réalisant des actes de démarchage, exerçant une activité de conseil ou de gestion voire d'intermédiation en biens divers* ».

En clair, le but serait de diminuer le coût d'acquisition de ces produits pour les investisseurs.

Les questions qui conviennent dès lors de se poser sont de savoir si d'une part cette mesure permettra effectivement d'atteindre ce but et d'autre part, si au contraire elle ne va pas finalement se retourner contre les investisseurs.

A la première question qui consiste à se demander si le fait de plafonner les commissions pratiquées par les intermédiaires visés par l'amendement DE MONTGOLFIER va effectivement diminuer le coût d'acquisition d'un logement ouvrant droit à la réduction fiscale, la réponse est simple et sans appel : c'est non ! Il ne fait en effet aucun doute que cette économie sera « récupérée » par un jeu inévitable de réaffectation des sommes par le promoteur qui verra ainsi un moyen simple d'améliorer sa marge.

La véritable question est donc « à qui profite ce texte » ? En tout cas, pas à l'investisseur.

Tout d'abord, il faut garder à l'esprit que contrairement à un achat immobilier ancien ou neuf dont le but est l'accession à la propriété pour en faire sa résidence principale, l'investissement locatif impose une organisation beaucoup plus complexe que le simple achat du produit lui-même.

Par ailleurs, les logements visés par cet amendement, sont soit directement vendus par le promoteur, soit grâce à l'intervention d'intermédiaires dont le métier ne se limite pas à « vendre » comme les premiers, mais bien à conseiller l'investisseur, analyser l'opportunité de l'investissement au regard de sa situation et de son patrimoine, effectuer une analyse fiscale, déterminer son impact... autant de missions qui ont un coût.

Compte tenu de cette différence de métiers entre un promoteur qui assure lui-même la commercialisation de ses produits et un intermédiaire, CGP notamment, il est donc extrêmement curieux de noter que le plafonnement de la commission visé par l'amendement DE MONTGOLFIER ne concerne finalement que le métier qui apporte la plus grande plus-value à l'investisseur !

Cette inégalité vient donc inexorablement renforcer la position des promoteurs-distributeurs qui non seulement apportent à l'investisseur un service moindre en terme de conseil et d'accompagnement mais en outre qui ne sont pas soumis aux mêmes réglementations contraignantes que les intermédiaires et dont le but est d'assurer un service de qualité à leurs clients.

Ainsi, cette mesure vient paupériser la profession des conseillers en gestion de patrimoine alors même que c'est bien de leur accompagnement que l'investisseur a besoin avant de se lancer dans l'acquisition d'un bien à but locatif. Ainsi, au-delà de l'intermédiaire, c'est l'investisseur qui est perdant.

Mieux encore, cette mesure laisse à penser que les intermédiaires pratiquent des commissions exorbitantes ; or, si tel était le cas, pourquoi alors restreindre cette mesure aux investissements PINEL ? Cela n'a pas de sens sauf à vouloir jeter le doute sur une profession en qui, bien au contraire, l'investisseur peut et doit avoir confiance.

Il faut savoir qu'au sein de notre association qui compte près de 28.000 adhérents investisseurs, plus de 96 % d'entre eux ont été accompagnés dans leur investissement par un conseiller en gestion de patrimoine et moins de 1 % sont confrontés à des difficultés graves concernant leur investissement.

Finalement, on retiendra que l'Etat considère que dans le cadre d'une opération d'investissement, le coût de l'intermédiation est le moins acceptable ... curieux dans la mesure où c'est justement celui qui guide et conseille l'investisseur.

Si l'idée première consistant à diminuer le coût de l'immobilier « PINEL » est louable, la solution retenue aux termes de cet amendement ne peut avoir en pratique que des répercussions négatives pour les investisseurs et leur famille.

Il est dommage que l'Etat ne semble pas vouloir explorer d'autres pistes telles que la baisse de la TVA sur ces produits immobiliers ou encore sur le matériel de construction ...

A propos d'EDC

EDC est une association d'investisseurs, soumise aux dispositions de la loi 1901 née en 1997 dont le rôle est avant tout d'aider, d'accompagner et de conseiller ses adhérents afin de leur permettre de mieux appréhender leurs droits et leurs obligations et vivre ainsi plus sereinement leurs investissements.

EDC emploie à ce jour 62 salariés et compte près de 28.000 adhérents répartis sur l'ensemble du territoire national.

Tél : 05 67 77 78 88 Courriel : sea@assoedc.fr www.assoedc.com

Bâtiment Ariane – BP 54402 - 55 avenue Louis Breguet - 31405 Toulouse CEDEX 4