

Dossier placements immobiliers

Continuer à défiscaliser dans un contexte incertain

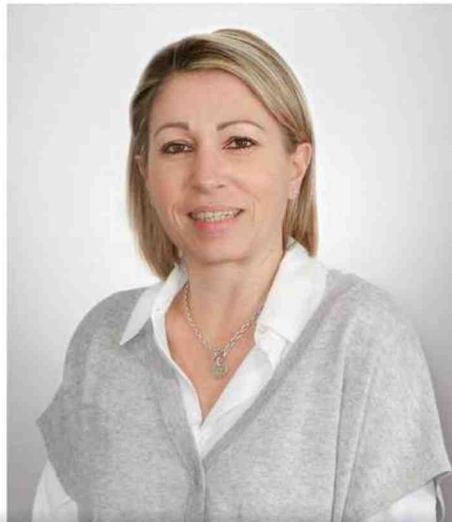
Avec la fin prévue du dispositif Pinel dans le neuf, l'éventail des réductions d'impôt va se restreindre. Mais un achat dans ce cadre est encore possible. Et dans l'ancien, le Denormandie ou Loc'Avantages sont à étudier.

Dispositifs Pinel, Malraux, monuments historiques, Denormandie ou encore Loc'Avantages, mais aussi investissement en nue-propriété ou loueur en meublé... Le choix est vaste pour les investisseurs à la recherche du Graal de la défiscalisation immobilière. Au risque de se focaliser sur la carotte fiscale au détriment du reste. « *C'est un mauvais choix*, alerte Benoist Lombard, président du family office Maison Laplace. *Tout investissement immobilier doit être dicté par un objectif patrimonial, ce qui n'empêche pas de chercher à optimiser du point de vue fiscal.* »

Acheter en septembre

Parmi l'arsenal des solutions permettant de réduire son impôt sur le revenu tout en réalisant un investissement immobilier, le régime Pinel vit aujourd'hui ses dernières heures, puisqu'il doit prendre fin le 31 décembre 2024. Les épargnants qui souhaitent en bénéficier doivent donc mettre le turbo. « *Il faut réserver le bien avant fin septembre pour être en mesure de signer l'acte de vente avant la fin de l'année* », prévient Stéphane van Huffel, cofondateur de NetInvestissement.

Pour mémoire, le dispositif Pinel permet aux investisseurs achetant un appartement neuf pour le mettre en location de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 9% en cas d'engagement sur six ans, 12% sur neuf ans et 14% sur douze ans. De nombreuses conditions encadrent l'opération, comme le plafonnement du loyer et des ressources du locataire ou encore la zone où se situe le bien.



« **Le régime Pinel doit s'éteindre le 31 décembre 2024. Mais que les contribuables se rassurent, il reste des solutions pour réduire sa fiscalité en investissant dans la pierre.** »

MYLÈNE CHARTROU,
 directrice générale de Stellium Immobilier.

Sa déclinaison « verte », le Pinel+, est réservée aux biens respectant certaines normes (environnementales, de qualité, etc.) ou situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les réductions d'impôt sont supérieures (respectivement 12%, 18% et 21%). « *Plusieurs programmes sont en cours de commercialisation, généralement proposés avec des décotes de 7% à 8% sur le prix en Pinel classique* », indique Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier.

De nombreux promoteurs offrent les frais de notaire ou effectuent des remises de quelques milliers d'euros sur le prix d'achat avant l'extinction du dispositif. « *Mais il faut bien vérifier que le programme est "actable"*, souligne Mylène Chartrou, *c'est-à-dire que la commercialisation est suffisamment avancée pour aboutir avant le 31 décembre.* » Car rien ne laisse aujourd'hui penser que la date butoir du Pinel pourrait être décalée de quelques semaines afin de laisser le temps aux investisseurs de finaliser les derniers dossiers, comme c'est généralement le cas à l'extinction d'un dispositif fiscal.

Réhabiliter un logement

Pas d'urgence, en revanche, pour le régime Denormandie, puisque le dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2027 par la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé. Avec ce dispositif, il s'agit d'investir dans l'ancien, de réaliser des travaux de rénovation et de bénéficier, en contrepartie, d'une réduction d'impôt sur le revenu. Celle-ci est égale à 12% du prix du bien en cas de location sur six ans, 18% sur neuf ans et 21% sur douze ans.

« *La réduction d'impôt est calculée sur le montant total de l'opération, c'est-à-dire le prix d'achat auquel on ajoute le montant des travaux* », développe Stéphane van Huffel. Les travaux doivent représenter au minimum 25% du coût total, et porter notamment sur l'amélioration de la performance énergétique ou certains postes tels que l'isolation et la chaudière. Comme pour le ►►►



Dossier *placements immobiliers*

Profiter à fond du déficit foncier

Outre l'investissement locatif, le mécanisme du déficit foncier permet d'optimiser sa fiscalité. Le propriétaire d'un logement loué déduit un certain nombre de charges de ses revenus fonciers afin de calculer le revenu foncier net, qui sera imposé au barème de l'impôt sur le revenu. L'idée est de maximiser les charges déductibles via des travaux d'ampleur afin de créer un déficit foncier. Les charges étant supérieures aux revenus fonciers, ceux-ci échappent à l'imposition. Mais il y a mieux : le déficit foncier peut être imputé sur le revenu global du propriétaire sous certaines conditions : le contribuable peut déduire de ses revenus imposables jusqu'à 10 700 euros de déficit foncier, l'excédent pouvant être reporté et déduit durant six ans de ses revenus globaux, et durant dix ans de ses revenus fonciers.

Pour les travaux de rénovation énergétique réalisés jusqu'au 31 décembre 2025, le plafond d'imputation sur le revenu global est doublé à 21 400 euros. Il s'agit, dans ce cas, de rénover une passoire thermique en faisant passer son diagnostic de performance énergétique de E, F ou G à A, B, C ou D. Ce régime est très efficace du point de vue fiscal : un contribuable imposé dans la tranche marginale à 30%, imputant 10 700 euros de déficit foncier sur son revenu global, réalise une économie d'impôt de 3 200 euros. « C'est tout à fait comparable à l'avantage fiscal d'une opération Pinel, estime Stéphane van Huffel, cofondateur de NetInvestissement. De plus, le rendement locatif sera meilleur, car le prix d'achat, dans l'ancien, est inférieur au neuf, même en tenant compte des travaux. » Mais attention, il s'agit



Rénovation énergétique d'un bien, à Bordeaux. Jusqu'à fin 2025, le plafond d'imputation sur le revenu global est de 21 400 euros.

d'acheter un bien immobilier en mauvais état pour le rénover intégralement. « Il faut donc être capable de gérer les travaux et les délais parfois fluctuants, ajoute Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier. Il est aussi possible de passer par un opérateur spécialisé fournissant des biens clés en main, de l'achat à la rénovation finale. » C'est

notamment le cas des groupes François 1^{er}, CIR (Compagnie immobilière de restauration) ou Histoire & Patrimoine (filiale du promoteur Altarea). Vigilance enfin sur un dernier point : le déficit foncier est réservé aux biens loués vides à usage d'habitation, dans le cadre du régime d'imposition au réel. Il ne s'applique donc pas en cas d'option pour le microfoncier. ■

Sebastien Ortolan/Réa

►►► régime Pinel, la réduction d'impôt est plafonnée à un investissement maximal de 300 000 euros et 5 500 euros le mètre carré.

Un dispositif avantageux sur le papier, à condition de bien concevoir l'opération. « Le régime Denormandie constitue une belle opportunité, pointe Mylène Chartrou. Il permet de préserver le bâti ancien, mais la liste des communes éligibles inclut de nombreuses petites villes dans lesquelles la demande locative est faible. Il faut rester prudent et exigeant sur l'emplacement. » Le choix de la commune, en particulier, conditionne la réussite de l'opération dans son ensemble. « Pour le régime Denormandie comme pour tout investissement immobilier, il faut vérifier la cohérence globale du projet à long terme, en pensant par exemple à la revente du bien ou à sa transmission », relève Mélanie Collu, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Maison Laplace.

Mélanie Collu, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Maison Laplace.

« Il faut vérifier la cohérence globale de tout projet à long terme, en pensant à la revente du bien ou à sa transmission. »

cas de revente dans quelques années, d'autant que le prix au mètre carré qui sera affiché sera élevé, car incluant les gros travaux.

Loyer minoré, gain majoré

Enfin, le dispositif Loc'Avantages offre aussi une réduction d'impôt, si l'on loue son bien à un loyer inférieur au prix du marché à un foyer sous conditions de ressources. Tout commence par la signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui précise le montant maximal du loyer. Trois niveaux de décotes sont possibles : loyer inférieur au niveau du marché de 15% (Loc1), de 30% (Loc2) ou de 45% (Loc3). Plus le loyer est réduit, plus l'avantage fiscal est important. La réduction d'impôt s'élève à 15% des loyers perçus dans l'année pour une location de type Loc1 et à 35% en Loc2. Si le propriétaire a recours à une intermédiation locative, via une association comme Habitat et Humanisme ou Soliha, la ristourne atteint 20% en Loc1, 40% en Loc2 et 65% en Loc3 (ce dernier dispositif ne pouvant se faire en direct).

Ainsi, un bien loué 600 euros par mois en Loc1 sans intermédiation locative ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 1080 euros (15% de 600 euros sur douze mois).

« L'opération est plus rentable que la location du même bien au prix du marché, car l'avantage fiscal compense largement la diminution du loyer, calcule Anne Sophie Thomas, fondatrice de l'agence Gestia Solidaire, qui assure la gestion locative pour le compte des propriétaires solidaires. Loc'Avantages s'adresse donc à tous les propriétaires bailleurs, pas seulement aux militants. » L'opération nécessite de s'engager six ans au minimum. La démarche peut être couplée avec la rénovation du logement avant sa mise en location, ce qui ouvre droit à des subventions de l'Anah.

Pour tous ces dispositifs, dernier point à garder en tête : les réductions fiscales issues des dispositifs Pinel, Denormandie et Loc'Avantages entrent dans le plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 euros. Il convient d'en tenir compte avant d'investir. ■

Agnès Lambert

