



DOSSIER

GESTION PRIVÉE



Photo par Nil Castellet, Unsplash

Immobilier

Quelle défiscalisation dans l'ancien ?

Tout est question de profil fiscal et d'amour des vieilles pierres

Monuments historiques, Malraux, Pinel Ancien, Cosse ou Denormandie : les dispositifs de défiscalisation dans l'ancien ne manquent pas et peuvent s'avérer

complexes. Le déficit foncier permet, lui, de réduire encore davantage votre taux d'imposition. Reste à choisir entre ces différents leviers, en fonction de

l'importance de votre patrimoine, votre taux d'imposition, mais aussi votre goût pour la rénovation des vieilles pierres.



“ La défiscalisation serait-elle à l'immobilier ce que l'ombre est à l'homme”, pour paraphraser Georges Pompidou? C'est ce que l'on pourrait penser tant les dispositifs de défiscalisation sont légion. Les amateurs de belles et vieilles pierres n'ont que l'embarras du choix. Aux traditionnels Monuments historiques (MH) et Malraux, s'ajoutent le Pinel ancien, le Cosse et, plus récemment, le Denormandie. Sans oublier le déficit foncier qui permet de réduire le taux d'imposition.

Le choix du levier le plus intéressant devra être dicté par votre

profil patrimonial et fiscal, mais aussi votre goût pour la rénovation de vieilles demeures. “Le

“Le dispositif Monuments historiques s'adresse aux très hauts revenus, le déficit foncier aux hauts revenus, le dispositif Malraux aux revenus un peu moins importants et le Denormandie aux particuliers ayant des revenus plus modestes”

profil fiscal déterminera le dispositif de défiscalisation que les épargnants choisiront”, confirme

Thierry Smadja, directeur général délégué services immobiliers aux particuliers de Nexity. “Le dispositif Monuments historiques (MH) s'adresse aux très hauts revenus, le déficit foncier aux hauts revenus, le dispositif Malraux aux revenus un peu moins importants et le Denormandie aux particuliers ayant des revenus plus modestes”, résume Loïc Guinchard, directeur commercial de [Buildinvest](#). Celui-ci précise en outre qu'il ne faut pas confondre réduction d'impôts et déduction d'impôts, cette dernière ayant un impact sur la tranche marginale d'imposition (TMI): “le Denormandie, le Malraux ou encore le Pinel ou Cosse



ancien entraîneront une réduction d'impôt l'année suivant l'investissement; le MH ou le déficit foncier auront un impact sur le revenu global de l'investisseur, ce qui lui permettra de réduire son impôt à la source et donc de changer éventuellement de TMI". Un avantage fiscal certain. La soumission ou non des leviers de défiscalisation au plafonnement des niches fiscales est à étudier également.

MH et Malraux pour les revenus élevés

Pour les particuliers entrant dans les TMI les plus élevées,



"Le profil fiscal déterminera le dispositif de défiscalisation que les épargnants choisiront." Thierry Smajda, Nexity.



“Le Pinel optimisé avec le déficit foncier est la baguette magique. Les frais de notaire et l’achat du foncier relèvent du dispositif Pinel et les travaux du déficit foncier.”

Bertrand de Raymond, Capcime.

les dispositifs MH et Malraux peuvent être intéressants. Ils ne sont pas, de surcroît, soumis au plafonnement des niches fiscales. L’impact fiscal du MH est immédiat. Il est calculé sur la TMI et l’année de déblocage des travaux. “L’impact du MH sur le revenu global est radical, puisqu’il permet une déduction sur le revenu global

de 31 %”, fait remarquer Loïc Guinchard. L’investisseur sera de plus exonéré des droits de succession. En contrepartie, le MH est soumis à des contraintes importantes. Si 100 % des travaux éligibles peuvent être déduits des revenus fonciers, la restauration doit être effectuée sous la supervision de l’architecte des bâtiments de France (ABF) et recevoir son approbation, ce qui n’est pas forcément une formalité. Le logement doit être loué nu et conservé 15 ans minimum.

Le Malraux s’adresse aussi aux amateurs de biens situés dans des sites patrimoniaux remarquables. Ce dispositif permet une réduction d’impôts de 22 à 30 % du montant des travaux. Depuis 2017, cette réduction d’impôt peut s’étaler sur 4 ans, soit 120 000 euros de réduction d’impôt par an. Parmi les inconvénients du Malraux, une validation des travaux par l’ABF et une raréfaction des biens. “En ce qui concerne le Malraux et le MH, le souci premier est de trouver des biens”, souligne Bertrand de Raymond, président de Capcime. Mais aussi de bons rapports qualité/prix. “Le prix des biens en Malraux est souvent

trop élevé; les épargnants risquent de ne pas retrouver le montant de leurs investissements à la cession. De plus, l’avantage fiscal à l’entrée peut être gommé à la sortie, puisque la plus-value en cas de revente est calculée sur le prix de vente à l’achat, sans qu’il soit tenu

“Pour bien investir, il convient de bien regarder les contraintes imposées par la loi liée à la nature du bien, et de tenir compte de son profil patrimonial et fiscal”



compte des travaux effectués, ceux-ci ayant fait l'objet d'une défiscalisation. Il importe donc d'être extrêmement prudent sur le Malraux et ses conditions d'acquisition (VIR ou pas)", estime Georges Nemes, directeur de PatrimmoFi. "Le MH et le Malraux s'adressent à des épargnants ayant des revenus élevés et qui n'ont pas besoin d'argent à court ou moyen terme", renchérit Thierry Smadja.

Pinel ancien et Denormandie pour les moins fortunés

Pour les épargnants moins fortunés, le Pinel ancien ou le Denormandie sont davantage conseillés. Leur ambition est de rénover l'ancien vétuste, voire insalubre, pour favoriser l'immobilier locatif. Tous deux sont calqués sur le Pinel neuf. Ils ouvrent droit à une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du coût total de l'opération, selon que l'on louera le bien rénové 6, 9 ou 12 ans. Les plafonds de loyer et les ressources du locataire sont définis par la loi et doivent être respectés. Tous deux entrent dans le plafonnement des niches fiscales, mais le pourcentage de travaux à effectuer diffère. Il est plus important dans le Pinel ancien que dans le Denormandie. "Il faut respecter au moins 12 critères de décence sur 15 à l'acquisition, et 6 sur 12 de performances techniques pour les travaux. Le rendement est aléatoire, puisqu'il ne sera connu qu'après la réalisation des travaux", fait remarquer Georges Nemes. "Le plancher de travaux dans le Denormandie est de 25 % de l'investissement global, donc plus avantageux que le Pinel ou le

Cosse ancien, et les travaux écologiques sont plus limités que dans les deux autres dispositifs", estime pour sa part Loïc Guinchard. Le zonage diffère également. Le Pinel ancien concerne les zones tendues, le Denormandie les 220 villes moyennes prenant part au plan "Action Cœur de ville". Dans les deux cas, certaines villes seront plus intéressantes que d'autres: celles disposant d'un marché locatif important et d'une économie dynamique dans une optique de revente. "Je ne recommande pas à mes clients d'investir dans du Denormandie en raison des villes retenues, qui n'ont pas toutes un potentiel de développement et encore moins de réel marché locatif. Or, un investissement immobilier suppose que le bien se loue facilement et se valorise dans le temps", note Georges Nemes. Le Cosse a connu un succès mitigé. "C'est un dispositif très compliqué. Il s'adresse à des épargnants souhaitant investir dans du logement social abordable, voire très abordable. Il s'agit surtout d'un avantage fiscal", explique Thierry Smadja.

Déficit foncier et Pinel ancien optimisé

Le déficit foncier permet de déduire des travaux des revenus fonciers positifs, puis le surplus sur le revenu global jusqu'à hauteur de 10700 euros, avec une possibilité de report du surplus sur les 10 années suivantes. Un déficit foncier qui nécessite de louer le bien acquis et rénové au moins trois ans. Le déficit foncier n'entre pas dans le plafonnement global des niches



Les atouts du LMNP

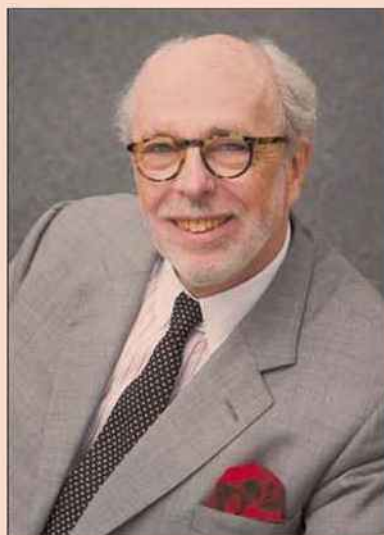
Le LMNP s'adresse à tous les contribuables, y compris les plus jeunes

Le statut de loueur en meublé non-professionnel (LMNP) permet de générer des revenus locatifs meublés peu ou pas imposés pendant de nombreuses années, par le mécanisme de l'amortissement de l'immeuble et du mobilier qui le garnit. Ce bien peut être intégré à une résidence de services. Les recettes locatives sont imposées dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) pour des recettes annuelles ne dépassant pas 32 900 euros, ou réel simplifié au-delà.

“Dans le LMNP, la défiscalisation est moins importante qu'en Pinel neuf, mais le rendement est plus intéressant. Réside Études offre un rendement net, hors taxes foncières

allant de 3,8 % à 4,25 % selon les résidences. Dans le cas du LMNP, vous savez à l'euro près ce que vous percevrez en loyer, ce qui n'est pas le cas du Pinel ou du Malraux”, fait remarquer Laurent Jourda, directeur du développement commercial de Réside Études. Et de poursuivre: *“le LMNP offre de la sécurité, du rendement et constitue un bon produit pour préparer sa retraite. C'est le produit qui se rapproche le plus de la SCPI. Il est possible d'investir dans une résidence étudiant à partir de 60 000 euros et dans des résidences seniors à partir de 120-140 000 euros”.*

Le LMNP s'adresse à tous les contribuables, y compris les plus jeunes. *“Le LMNP constitue le plus accessible des investissements immobiliers”,* estime Laurent Jourda. Encore faut-il trouver des biens. À l'approche des élections municipales, les maires sont moins enclins à délivrer des permis de construire pour ne pas froisser leurs électeurs potentiels. Et Laurent Jourda de prévenir: *“les épargnants choisissant d'investir dans le LMNP doivent être vigilants sur le sérieux et l'antériorité du gestionnaire. Il est impératif de fuir les gestionnaires de LMNP qui ne vous remettent pas de baux à la réservation du bien, avant la signature chez le notaire”.* ■



“Dans l’immobilier neuf, il n’y aura ni travaux à prévoir avant dix ans, ni surprise en matière de fiscalité à la sortie.”
Georges Nemes, Patrimmo.fi.

fiscales. Son inconvénient réside dans la nature restrictive des travaux, telle que définie dans l’article 31 du CGI (voir encadré). Il concerne les investisseurs assujettis à une forte imposition sur le revenu. Le déficit foncier peut être couplé avec le Pinel ancien. *“Le Pinel ancien est avantageux pour les personnes souhaitant bénéficier d’un avantage fiscal. Le Pinel optimisé avec le déficit foncier est la baguette magique. Les frais de notaire et l’achat du foncier relèvent du dispositif Pinel et les travaux du déficit foncier. Cette double détente ne se trouve pas*

dans le neuf et le montant des travaux n’est pas encadré, contrairement au Denormandie”, explique Bertrand de Raymond. Le Pinel ancien optimisé s’adressera de préférence aux personnes dont la TMI est supérieure à 30 %.

Des travaux à ne pas négliger

Investir dans l’ancien nécessite de conserver à l’esprit les règles d’or de l’immobilier : l’emplacement, le rapport qualité/prix, la profondeur du marché locatif et la perspective d’une plus-value en cas de revente. *“La défiscalisation ne doit pas être la raison première d’un investissement immobilier. Il convient de regarder le couple risque/rendement et la sortie, à savoir la revente”,* fait valoir Laurent Jourda, directeur du développement commercial de Réside Études. *“La carotte fiscale peut être intéressante. Encore faut-il pouvoir louer par la suite. Il est préférable d’avoir un objectif de location lorsqu’on investit dans l’ancien et de privilégier les villes dynamiques”,* confirme Bertrand de Raymond.

Défiscaliser dans l’ancien implique de faire des travaux de rénovation et d’entretien plus ou moins conséquents. Certains en font leur passion. Mais tous les épargnants n’ont pas forcément

envie de se lancer dans des travaux longs et coûteux, qui grèvent une partie de la rentabilité de l’investissement. Si vous souhaitez profiter des lois de défiscalisation immobilière sans souci, il est préférable de choisir le neuf ou d’autres investissements immobiliers. *“Patrimmo.fi recommande d’investir dans l’immobilier en raison de la persistance de taux d’intérêt très faibles. Il ne faut toutefois pas oublier que l’on peut investir dans l’immobilier neuf, où il n’y aura ni travaux à prévoir avant dix ans, ni surprise en matière de fiscalité à la sortie”,* note Georges Nemes. Le Pinel neuf a été reconduit jusque fin 2021. Il est également possible d’avoir recours à la location meublée, via le statut LMP ou LMNP (voir encadré). Et Georges Nemes de conclure : *“Il existe de nombreux dispositifs et combinaison de mécanismes de défiscalisation*

Chiffres clés

La hausse du nombre de transactions se poursuit avec 985 000 ventes de logements fin mars 2019, soit une augmentation de 2,6 % sur un an. Le nombre total de ventes pourrait atteindre 990 000 d’ici la fin de l’année.

Source : FNAIM



dans l'ancien, qui peuvent être complexes à comprendre. Pour bien investir, il convient de bien regarder les contraintes imposées par la loi liée à la nature du bien, et de

tenir compte de son profil patrimonial et fiscal.” ■

SOPHIE SEBIROT

Les travaux déductibles selon l'article 31 du CGI

Il importe de bien vérifier ou faire vérifier si les travaux du logement acquis entrent effectivement dans le cadre de l'article 31 du CGI

Le très long article 31 du Code général des impôts (CGI) référence les travaux déductibles des revenus fonciers pour les propriétés urbaines. Il s'agit d'une part des dépenses de réparations et d'entretien, et d'autre part des dépenses d'amélioration relatives aux locaux d'habitation, à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction et agrandissement. Le CGI entend par "travaux de réparation et d'entretien", les "travaux ayant pour objet de maintenir ou de

remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier l'agencement ou l'équipement initial".

Par dépenses d'amélioration, il faut comprendre les travaux ayant pour objet d'apporter un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier la structure de cet immeuble. Les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont jamais déductibles des revenus fonciers. L'article 31 énumère les différentes réductions ou déductions d'impôts selon la date d'achat du logement. Il importe donc de bien vérifier ou faire vérifier si les travaux du logement acquis entrent effectivement dans le cadre de l'article 31 du CGI. Le risque de requalification, et donc de remboursement à l'administration fiscale des sommes déduites, pour non-respect de l'article 31 peut être important. ■