

Carottes fiscales

Les dispositifs 2020 de défiscalisation immobilière

Petit inventaire des lois et mécanismes en vigueur dans le locatif neuf et ancien



En raison de la baisse relative du rendement des placements immobiliers locatifs traditionnels, les épargnants sont de plus en plus tentés de s'intéresser aux nombreux dispositifs de défiscalisation que l'administration des Impôts met à leur disposition. Ils concernent désormais aussi bien la construction neuve avec les lois Duflot pour les logements à usage d'habitation et Censi-Bouvard pour les résidences collectives, que le parc immobilier ancien. Dans ce domaine, aux lois déjà anciennes Malraux ou Monuments historiques sont venus s'ajouter récemment les systèmes Cosse et Denormandie, dont l'objectif est de relancer la rénovation du parc immobilier le plus ancien.

Conséquence de la réforme fiscale lancée par le gouvernement d'Édouard Philippe dès sa nomination au printemps 2017 et votée par le Parlement l'été suivant : la possession d'un bien immobilier locatif est devenue sans aucun doute l'investissement le plus taxé. Non seulement il reste éligible à l'impôt sur la fortune (à la différence des valeurs mobilières qui en sont désormais exclues), mais surtout les

loyers encaissés continuent d'entrer en ligne de compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, à la différence également des valeurs mobilières qui ne sont plus tenues d'acquitter qu'un impôt forfaitaire unique.

Une évolution qui a conduit la plupart des Français à s'interroger sur l'intérêt d'un tel placement. Faut-il donc continuer à investir dans l'immobilier locatif ? Si certains n'ont pas hésité depuis quelques mois à revendre leurs biens immobiliers les moins rentables, un certain nombre d'entre eux ont été tentés de se tourner vers les investissements immobiliers assortis d'avantages fiscaux. Afin de réduire ses engagements financiers en la matière et de dynamiser le marché immobilier locatif, l'État a en effet créé au fil du temps un certain nombre d'exonérations fiscales visant à attirer les épargnants privés désireux d'investir dans la pierre.

Une loi Duflot assouplie

Elles concernent en premier lieu le secteur de la construction neuve. C'est désormais un grand classique de la politique immobilière de notre pays : depuis maintenant une trentaine d'années, l'État consent des avantages fiscaux aux épargnants désireux d'investir dans l'immobilier locatif neuf. Principe de base : l'acquéreur d'un logement en état futur d'achèvement bénéficie d'une réduction substantielle de son impôt sur le revenu s'il accepte de le louer sous certaines conditions. Après les systèmes Périssol, de Robien, Borloo, Duflot (du nom des ministres successifs qui les ont défendus devant le Parlement), on en est rendu aujourd'hui au dispositif Pinel.

“Après les systèmes Périssol, de Robien, Borloo, Duflot (du nom des ministres successifs qui les ont défendus devant le Parlement), on en est rendu aujourd'hui au dispositif Pinel”

Mis au point en 2014 par la ministre du Logement du gouvernement Valls, il offre une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % de la valeur du bien – plafonnée à 300 000 euros – à l'acheteur d'un logement neuf répondant à des normes environnementales précises dans une commune en tension locative, en contrepartie d'un engagement de location non meublée et à usage de résidence principale d'une durée respectivement de 6, 9 ou 12 ans à un occupant aux ressources limitées pour un montant de loyer plafonné. “Malgré toutes ces contraintes, commente Philippe Malatier, directeur fondateur de K&P Finance, le Pinel est nettement moins souple que les systèmes qui l'ont précédé. Dès lors, à la condition de vérifier les basiques de tout investissement immobilier sur l'emplacement, le prix et la rentabilité locative, il s'adresse à un panel d'investisseurs relativement large.” Pour l'instant, en tout cas, le dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021.

“La loi Censi-Bouvard. Applicable jusqu'au 31 décembre 2021, prévoit une réduction d'impôt – plafonnée à 300 000 euros – égale à 11 % du prix d'achat d'un logement meublé situé dans une résidence dite de services”

Autre possibilité : le système imaginé par la loi Censi-Bouvard. Applicable, lui aussi, jusqu'au 31 décembre 2021, il prévoit une réduction d'impôt – plafonnée à 300 000

euros – égale à 11 % du prix d'achat d'un logement meublé situé dans une résidence dite de services – telle que qu'une résidence étudiants, une résidence seniors ou un établissement pour personnes âgées dépendantes – dont la gestion est obligatoirement assurée par un exploitant spécialisé qui doit mettre en location le bien pendant une durée minimum de neuf ans. À noter que ce dispositif permet aussi à l'investisseur de récupérer le montant de la TVA acquittée lors d'un achat en état futur d'achèvement. "Ce type d'investissement est particulièrement bien adapté aux épargnants désireux de se constituer un patrimoine à fort rendement locatif, dans le cadre d'un bail ferme de longue durée et sécurisé par un gestionnaire de qualité, et de profiter pleinement des avantages fiscaux du statut LMNP (loueur en meublé non professionnel)" explique Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi.

Une forte réduction d'impôt

Après le neuf, l'ancien. C'est une autre constante de la politique immobilière en France : afin d'encourager les propriétaires privés à entretenir les immeubles utiles à la préservation de notre patrimoine national, l'État a toujours accepté de leur consentir des avantages fiscaux significatifs. C'est le cas de la loi dite Monuments historiques, qui a été instituée en 1913 et dont les modalités les plus récentes permettent aux acquéreurs d'un bien inscrit à l'inventaire des monuments historiques de déduire de l'intégralité de leurs revenus – fonciers ou professionnels – le montant total des travaux de restauration effectués année après année, ainsi que les éventuels intérêts d'emprunt sans aucune limite. "Grâce à son impact immédiat sur la tranche marginale, le dispositif Monuments historiques concerne les contribuables les plus imposés qui cherchent à réduire fortement leur niveau d'imposition", commente Matthieu Mars, directeur associé l'Institut du patrimoine. À noter que les bénéficiaires sont tenus de conserver le bien ainsi rénové pendant quinze ans mais qu'ils peuvent, après avoir conclu une convention avec l'État, être exonérés de droits de succession.

"Grâce à son impact immédiat sur la tranche marginale, le dispositif Monuments historiques concerne les contribuables les plus imposés qui cherchent à réduire fortement leur niveau d'imposition"

C'est dans le même esprit qu'en 1962, la loi Malraux se fixait pour objectif de favoriser la rénovation du centre ancien des villes françaises. Réservée aujourd'hui encore aux acquéreurs d'immeubles – à usage d'habitation comme à usage professionnel – dégradés et situés dans des secteurs sauvegardés (la liste officielle en compte environ une centaine), elle donne droit à une réduction d'impôt égale, selon les cas, à 22 % ou à 30 % du montant total des travaux engagés et plafonnée à 400 000 euros par période de quatre années consécutives. Autre contrainte : les contribuables s'engagent à restaurer l'intégralité de l'immeuble et à le donner en location nue pendant une durée minimale de neuf ans. "N'entrant pas dans le cadre du plafonnement des niches fiscales, la loi Malraux s'adresse aux contribuables ayant pour objectif de réduire leur imposition mais aussi de se constituer un patrimoine immobilier prestigieux de qualité" assure Christophe Decaix, associé-fondateur du cabinet-conseil 2B Patrimoine. Mais attention ! Il est indispensable de respecter scrupuleusement les règles administratives en vigueur pour bénéficier de l'avantage fiscal en toute sécurité.

“N’entrant pas dans le cadre du plafonnement des niches fiscales, la loi Malraux s’adresse aux contribuables ayant pour objectif de réduire leur imposition mais aussi de se constituer un patrimoine immobilier prestigieux de qualité”

Enfin, beaucoup plus récemment, les deux derniers gouvernements ont mis au point deux nouveaux mécanismes de défiscalisation visant à relancer le marché de la location dans l’ancien. Emmanuelle Cosse, ministre du Logement de Manuel Valls, qui a fait voter en 2016 une loi – dite Louer abordable – qui permet aux détenteurs d’un logement ancien dans une commune en tension locative de bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu en leur offrant la possibilité de minorer la déclaration de leurs revenus fonciers d’une décote pouvant atteindre 85 % du montant effectif. En contrepartie, ils ont l’obligation de signer avec l’Anah (Agence nationale de l’habitat) une convention par laquelle ils s’engagent à louer leur bien non meublé pendant une durée minimum de six ans à un tarif réglementé et à un locataire disposant de revenus modestes. Un dispositif que la loi Elan du 23 novembre 2018 a étendu à certaines zones rurales.

Un patrimoine immobilier à bon compte

De la même façon, il y a un an exactement, le gouvernement d’Édouard Philippe a mis en place un dispositif visant à encourager la restauration du patrimoine vétuste. Baptisé Denormandie, du nom du secrétaire d’État au Logement qui l’a élaboré, il offre des réductions d’impôts et des conditions d’accès équivalentes à celles du Pinel aux investisseurs qui achètent un logement rénové ou à rénover dans le centre de certaines villes petites ou moyennes. À noter toutefois que les travaux doivent représenter 25 % au moins du prix d’achat, mais les contribuables bénéficiaires ont également la possibilité de déduire de leur revenu global, dans la limite de 10 700 euros, un certain nombre de dépenses liées à la gestion de leur bien tels que la taxe foncière, les frais de gérance ou les assurances d’emprunt... Bref, un dispositif qui permet de se constituer à bon compte un patrimoine dans les zones où l’offre d’immobilier neuf est généralement limitée.

“Le Denormandie, offre des réductions d’impôts et des conditions d’accès équivalentes à celles du Pinel aux investisseurs qui achètent un logement rénové ou à rénover dans le centre de certaines villes petites ou moyennes”

Qu’il s’agisse de réduire son niveau d’imposition, obtenir des revenus complémentaires ou de se constituer un patrimoine, la palette des dispositifs disponibles actuellement permet de répondre à la diversité des objectifs des épargnants. Néanmoins, les conseillers en gestion financière sont formels : si les avantages fiscaux constituent un élément à prendre en compte dans le choix d’un investissement immobilier, il ne faut jamais perdre de vue les critères de base en la matière : la qualité de l’emplacement, le rapport qualité-prix et la rentabilité locative.

Didier Willot