



PIERRE // L'investissement immobilier permet d'alléger la note fiscale. Encore faut-il faire les choix adaptés à chaque objectif patrimonial.

Faire les bons arbitrages immobiliers

Neuf ou ancien avec travaux : le bilan financier comparé entre du Pinel et de l'ancien avec travaux sur 12 ans

Hypothèses : contribuable taxé à 30% disposant d'une capacité d'emprunt de 300.000 € un taux de 2,5% sur 20 ans.

Scénario n°1 : il achète à Aubervilliers dans le neuf avec le dispositif Pinel, un bien de 82 m² à 300.000 €.

Scénario n°2 : il achète à Aubervilliers un bien ancien de 80 m² à 250.000 € et réalise 50.000 € de travaux.

	Scénario n° 1 : achat dans le neuf en Pinel (en euros)	Scénario n° 2 : achat dans l'ancien avec travaux (en euros)
Total des encaissements (loyers)	165.745	216.000
Montant des échéances d'emprunt	347.556	347.556
Montant des charges	8.287	8.287
Montant des taxes foncières	2.400	2.400
Imposition complémentaire (dans l'ancien)	Sans objet	41.160
Total des décaissements	358.244	399.404
Besoin de financement (décaissements-encaissements)	192.498	183.404
Economie d'impôt sur 12 ans (avantage fiscal Pinel)	14.086	Sans objet
Besoin réel de financement (besoin de financement-économie d'impôt)	178.412	183.404

Conclusion : dans ce cas où le différentiel entre le loyer Pinel et le libre est de 25% (hypothèse de départ), le scénario n° 1 (neuf) est plus intéressant que le n° 2 (ancien avec travaux) car le besoin de financement est moindre. En revanche, si l'écart entre ces deux loyers augmente (il est par exemple de 30%), alors le scénario n° 2 deviendra plus intéressant.

• LES ÉCHOS • / SOURCE : FRANCIS LEFEBVRE FORMATION



Investir dans l'immobilier est une décision qui engage sur le long terme et engendre des conséquences fiscales importantes. Fortement fiscalisée, la pierre permet aussi de bénéficier de réductions d'impôt ou de déductions fiscales déterminantes. Pour rentabiliser son placement, le contribuable doit faire les choix adaptés à sa stratégie patrimoniale.

Microfoncier ou régime réel ?

① Cette question se pose au moment de la déclaration de revenus, dès lors que le contribuable a encaissé des revenus locatifs qui n'ont pas excédé 15.000 euros dans l'année. Le choix du microfoncier ou du réel dépend du mode de financement, des frais liés au bien en question. Le choix s'effectue lors de la déclaration de revenus.

● **LE MICROFONCIER.** Implicitement c'est le scénario du microfoncier qui prévaut lorsque les revenus locatifs ne dépassent pas 15.000 euros par an. Un abattement automatique de 30 % s'applique sur les sommes encaissées. Ce sont donc 70 % des revenus fonciers restants qui sont taxés à hauteur du barème progressif de l'impôt sur le revenu, plus les prélèvements sociaux de 15,5 %. Ce cas de figure est adapté lorsque le bailleur a acheté du neuf, a payé cash un bien ancien déjà rénové ou encore dispose de cet actif à la suite d'une donation ou d'un héritage. Sont exclus du régime du microfoncier, les dispositifs Scellier, immeubles en loi Malraux, Robien, Besson et Périssol. Avec le microfoncier, les formalités de déclaration sont simplifiées. Elles se limitent à remplir une case dans sa déclaration de revenus.

● **LE RÉGIME RÉEL.** Ce statut permet de déduire la totalité des charges du bien loué. « Dès que le bailleur effectue d'importantes dépenses dans le logement et/ou règle de lourds travaux de copropriété dont le montant total représente plus de 30 % des revenus locatifs, il devient plus intéressant de choisir le régime réel plutôt que le microfoncier », explique Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre Immobilière à la Banque Privée 1818. Le réel est valable pour un contribuable souhaitant déduire la totalité des charges relatives de son bien locatif : travaux, assurances, dépenses liées à l'achat de mobilier et intérêts d'emprunt. « Si l'on achète à crédit dans de l'ancien à horizon de dix ans avec des travaux de copropriété en vue, mieux vaut

privilégier le réel. Il n'en reste pas moins que telle ou telle solution se détermine au cas par cas sur la base de simulations prospectives », indique Christophe Codet, avocat chez Colisée Avocats et consultant chez Francis Lefebvre Formation. Si le régime réel est choisi, il s'applique pendant trois années consécutives. Le contribuable doit remplir la déclaration n° 2044 relative aux revenus fonciers.

Loi Pinel ou ancien avec travaux ?

② Choisir entre du neuf et de l'ancien avec travaux est une réflexion à mener avant même d'acheter le bien. Dans les deux cas, ces régimes concernent la location nue.

● **LE NEUF.** Le dispositif Pinel, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015, ouvre droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 12 % du prix du bien pour une période de location de six ans, à 18 % sur neuf ans et à 21 % sur douze ans. Le montant d'une opération est plafonné à 300.000 euros par an, avec un prix du mètre carré limité à 5.500 euros. Pour être éligible à ce dispositif, le bien doit être neuf ou acheté en Vefà (vente en l'état futur d'achèvement) ; être loué à un prix ne dépassant pas des plafonds qui varient selon les zones géographiques et être occupé à titre de résidence principale par un locataire sous condition de ressources. Il est désormais possible de louer le bien à un parent proche (parent ou enfant) dans le respect des conditions précédentes. Ce dispositif s'adapte à tous les ménages quelle que soit leur tranche marginale d'imposition. Toutefois, compte tenu de son intégration au plafond global des niches fiscales fixé à 10.000 euros, « ce placement peut surtout intéresser des "primo-investisseurs", soit des personnes qui réalisent un premier investissement locatif et qui ont peu ou pas utilisé cette niche », indique Christine Vassal-Largy, du pôle immobilier de **Thesaurus**.

● **L'ANCIEN AVEC TRAVAUX.** Ce scénario est à privilégier par les contribuables disposant déjà de revenus fonciers positifs et fortement imposés (41 et 45 %). « En combinant le prix des travaux et les intérêts d'emprunt pour acheter le bien ancien, tous deux déductibles, il est possible de gommer les revenus fonciers existants. C'est une façon d'être moins imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu », explique Marie Pérardelle, directeur de l'ingénierie patrimoniale

chez Primonial. Plus les travaux sont élevés, plus ces revenus fonciers seront « écrasés » et plus l'économie d'impôt sera appréciable. Précision : « Les travaux déductibles sont liés à l'entretien et à l'amélioration. L'administration fiscale a établi une liste bien précise qu'il convient d'examiner », souligne Christine Valence-Sourdille, ingénieur patrimonial chez BNP Paribas Banque Privée. Ainsi, sont exclus des déductions autorisées les frais liés à des travaux d'extension de la surface habitable, à la création de mezzanine ou relatifs à une reconstruction. A savoir : cette imputation n'est possible que dans la limite de 10.700 euros par an (hors intérêts d'emprunt). L'excédent (à savoir le reliquat supérieur à 10.700 euros) et la quote-part du déficit correspondant aux intérêts d'emprunt ne peut s'imputer que sur les seuls revenus fonciers réalisés au titre des dix années suivantes.

Malraux ou monument historique ?

③ Bien qu'ils soient différents, ces deux régimes, Malraux et monument historique, concernent des biens ou des immeubles anciens, de caractère et souvent classés ou en secteur sauvegardé. Tous deux constituent de puissants moteurs d'optimisation fiscale concernant l'impôt sur le revenu. C'est dire si l'opération sera pleinement gagnante pour les ménages les plus taxés. « Pour acheter sous le régime Malraux ou monument historique, il faut payer entre 20.000 euros et 30.000 euros d'impôt par an », résume Philippe Mottura, directeur général de Barclays Diversification.

● **LE MALRAUX.** Ce régime permet de réduire sensiblement de son impôt sur le revenu le montant des travaux réalisés dans un bien ancien. Plus la quote-part de restauration immobilière pèse lourd dans le coût global de l'opération (prix d'achat + travaux), plus ce levier fiscal sera efficace.

Il est possible de réduire son impôt jusqu'à 100.000 euros par an dans la limite de 22 % du montant des travaux si le bien se situe en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou dans une Anvap (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) et de 30 % pour un immeuble en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé. La loi oblige à louer le bien pendant neuf ans sans contrainte sur le loyer, ni sur le profil de l'occu-

pant. Ce régime fiscal est particulièrement adapté pour les actifs ayant besoin de réduire leur impôt de près de 30.000 euros par an.

● **LE MONUMENT HISTORIQUE.** Ce régime particulier est protéiforme. Il concerne des « vieilles pierres » comme un château du XVI^e siècle ou un logement réhabilité dans un hôpital du XVII^e siècle ou encore une ancienne caserne classée reconverte en logements haut de gamme (commercialisés dans le cadre d'un programme clefs en main).

Le propriétaire est libre de louer le bien, de l'occuper tout ou partie et même de l'ouvrir au public dans le cadre de visites payantes. Ce dernier s'engage à conserver le bien dans son patrimoine pendant au moins quinze ans. A condition de respecter ces règles, le contribuable peut alors déduire la totalité du déficit généré. Ce mécanisme est fiscalement plus puissant que le Malraux. « Cela a un effet sensible sur l'impôt sur le revenu. Plus on est imposé, plus importante sera l'économie d'impôt générée », commente Philippe Mottura.

— Laurence Boccara



Acheter la nue-propriété d'un bien ou des parts de SCPI à crédit sur lesechos.fr/patrimoine



Microfoncier ou réel ? Comparaison de la situation fiscale des deux régimes sur 3 ans

Hypothèses : M. et Mme Dupont louent un appartement **1.050 €** par mois (hors charges), soit **12.600 €** par an. Ils ont acquis ce bien avec leurs économies et avec un emprunt bancaire. Ils sont imposables à la tranche marginale de 14 %. Les frais liés à la détention de ce bien sont les suivants : taxe foncière (hors taxe sur les ordures ménagères) : **700 €** ; frais de gérance : **80 €** ; prime d'assurance : **100 €** et intérêts d'emprunt : **140 €**, soit un total de charges annuelles de **1.020 €**. Ils ne font pas de travaux.

	Base taxable				Total de l'imposition 29,5 % soit impôt sur le revenu à 14 % et prélèvements sociaux à 15,5 %			
	Réal		Micro		Réal		Micro	
Année 1	11.580 €	(12.600 - 1.020)	8.820 €	(12.600 × 70%)	3.415 €	(11.580 × 29,5%)	2.602 €	(8.820 × 29,5%)
Année 2	11.580 €	(12.600 - 1.020)	8.820 €	(12.600 × 70%)	3.415 €	(11.580 × 29,5%)	2.602 €	(8.820 × 29,5%)
Année 3	11.580 €	(12.600 - 1.020)	8.820 €	(12.600 × 70%)	3.415 €	(11.580 × 29,5%)	2.602 €	(8.820 × 29,5%)
Total					10.245 €		7.806 €	

Conclusion : ils ont intérêt à opter pour le régime du microfoncier qui offre un montant d'imposition moins élevé que le régime réel (7.806 € contre 10.245 €).

* LES ÉCHOS * / SOURCE : FRANCIS LEFEBVRE FORMATION