



SPÉCIAL IMPÔTS



DÉFISCALISATION

Plus d'immo = moins d'impôt sur le revenu

Pour bâtir son patrimoine, compléter ses revenus ou préparer sa retraite, l'investissement immobilier locatif est toujours une bonne idée. A condition d'être sélectif. Zoom sur cinq dispositifs, leurs atouts et leurs limites

Par ÉLODIE TOUSTOU

Alors que les placements financiers ont des rendements incertains, la chute inattendue des taux des crédits immobiliers est une aubaine pour ceux qui nourrissent un projet d'investissement dans la pierre.

Même si les prix des biens sont au plus haut dans certaines villes, comme Bordeaux, Lyon ou Paris (qui vient de franchir la barre des 10 000 euros le m² en moyenne!), les conditions d'emprunt vont rester extrêmement favorables en 2019. L'année est aussi marquée par la nais-

sance d'un nouveau dispositif, le « Denormandie » (lire l'encadré), pour encourager les investisseurs à redynamiser des centres-villes moribonds. Définissez vos objectifs et faites vos choix.

RÉDUCTION DE LA FACTURE FISCALE

• **Le Pinel** conserve de sa superbe. Recentré sur les zones à forte demande locative, il offre une réduction qui atteint 12% du prix d'un logement neuf, retenu dans la limite de 300 000 euros si on loue le bien non meublé pendant 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% sur 12 ans. Mais gare à ne pas surpayer l'avantage fiscal! « *Au-delà du prix d'achat qui ne doit pas être surévalué, la situation du bien – desserte en transports, dynamisme économique de la zone – est fondamentale pour éviter une mauvaise surprise lors de la revente* », souligne Catherine Costa, directrice du pôle solutions patrimoniales chez Natixis Wealth Management. Attention, notamment, aux programmes en région parisienne. « *Le dispositif étant plafonné à 5 500 euros/m², tout ce qui dépasse ne bénéficie pas de la réduction* », précise-t-elle.

• **Le Malraux** pour les ménages fortement imposés. Pour un ticket d'entrée plus élevé, et en échange d'une location de 9 ans au moins, le régime Malraux offre une importante ristourne fiscale : jusqu'à 60 000 euros par an pendant un à quatre ans. Cette somme doit représenter 30% maximum des travaux de restauration effectués dans des logements anciens de certains centres historiques, dans la limite de 400 000 euros. « *Le mécanisme convient notamment aux contribuables enregistrant un pic d'imposition qu'ils veulent effacer après une rentrée d'argent exceptionnelle* », précise Laurence Pla, responsable juridique et fiscale du pôle immobilier de Thesaurus. Et à tous ceux fortement imposés. Mais la vigilance est de mise sur le choix de l'intermédiaire : il doit avoir pignon sur rue et présenter un historique de réalisations, le fisc n'hésitant pas à redresser si les conditions fiscales ne sont pas parfaitement respectées.

DIMINUTION DES REVENUS IMPOSABLES

• **Amortir une location meublée.** Première option pour diminuer vos revenus imposables : acheter un studio ou un



LE "DENORMANDIE" NOUVEAU EST ARRIVÉ

A chaque ministre du Logement, son dispositif fiscal. Voici donc le (Julien) Denormandie, depuis le 1^{er} janvier 2019. Inspiré du Pinel, il ne poursuit pas le même objectif. « L'idée n'est pas de construire, mais d'améliorer l'existant dans 222 communes moyennes ciblées par le programme "Action cœur de ville" en vue de leur redynamisation », précise Thomas Lefebvre, de MeilleursAgents. D'où les travaux exigés : ils doivent peser au moins 25% du prix de l'investissement et conduire soit à l'amélioration de la performance énergétique du logement (maison d'au moins 30% ou 20% pour un appartement, soit à la réalisation d'au moins deux travaux parmi cinq au choix (changement de chaudière, isolation des combles, des murs ou des fenêtres, changement de production d'eau chaude). « Ici, ne vous fiez pas qu'à une bonne rentabilité ; préférez une ville que vous connaissez pour ne pas vous retrouver avec un bien invendable », explique-t-il. E.T.

deux pièces et le louer en meublé. Vous allez alors découvrir les joies de « l'amortissement ». Ce mécanisme permet de déduire de vos revenus imposables un montant correspondant à la dépréciation liée à l'usage du bien (immobilier, meubles, travaux...). « En optant pour le régime réel, vous pouvez à la fois déduire les charges des loyers, mais aussi appliquer un amortissement, pour une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans dans l'ancien, 30 ans dans le neuf (pour l'immobilier), explique Laurence Pla. Quand vous n'aurez plus assez de charges pour gommer vos revenus locatifs, le trop-plein d'amortissement, qui peut être reporté, prendra le relais. » Une technique aussi valable dans le locatif géré (résidence de tourisme, pour étudiants ou personnes âgées), à condition de choisir le bon endroit et, surtout, un gestionnaire sérieux. Seule contrainte : s'appuyer sur un expert-comptable pour l'opération.

• **Autre technique**, celle du « déficit foncier ». En clair, vous achetez un bien pour le louer non meublé et entreprenez des travaux de rénovation, d'amélioration et-ou d'entretien qui vous coûtent plus que ce que vos loyers ne vous rapportent. « Elle s'adresse aux contribuables qui encaissent des revenus fonciers lourds imposés, explique Cédric Forman, directeur général de Thesaurus, Le fait de générer ces déficits reportables sur les revenus fonciers pendant dix ans, dans la limite de 10 700 euros par an, va permettre de diminuer le revenu imposable. »

ACHETER MOINS CHER

Acheter un appartement quasiment à moitié prix ? C'est possible si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires. Contrepartie : en abandonner l'usage (l'habiter ou le louer) à un tiers. Ce montage, dit

d'achat en nue-propriété – vous êtes propriétaire du bien et cédez le droit de l'exploiter à un bailleur social (l'usufruit) –, offre de nombreux avantages. « Le bailleur encaisse les loyers et se charge de la gestion locative, règle la taxe foncière et les charges (entretien, réparations...). En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une décote très importante à l'achat : 40% en moyenne pour 15 ans d'engagement puis de l'ordre de 2% par an, soit environ 50% pour 20 ans », détaille Hervé Franc, directeur du développement d'Inter Invest Immobilier.

Quand l'usufruit s'éteint, l'acheteur retrouve l'entière propriété du bien sans frais et peut alors l'habiter, le louer ou le vendre. Un bon plan fiscal « à condition de vérifier que le prix de la pleine propriété au départ n'est pas surévalué », ajoute Hervé Franc. Là encore, c'est le choix du cabinet spécialisé qui propose le montage qui fait la différence. ■