


# Investissement comment se régime fiscal mal

Les incitations fiscales à investir en immobilier locatif ne manquent pas. Mais en optant pour l'un de ces régimes privilégiés, l'investisseur s'engage pour plusieurs années, et les portes de sortie sans rappel d'impôt sont rares. Mieux vaut donc bien réfléchir avant de s'engager.

**L**a loi engagement national pour le logement (ENL, n° 2006-872, du 13.7.06, JO du 16) modifie une nouvelle fois la donne des dispositifs fiscaux concernant l'investissement locatif. Alors que certains régimes sont en passe de s'éteindre (Robien, Besson « ancien »), d'autres apparaissent (Robien « recentré », Borloo « neuf » ou « ancien »). Plus que jamais, ceux qui investissent dans l'immobilier locatif vont donc devoir décider si, plutôt que le régime de

droit commun (réel ou microfoncier, voir p. 48), ils ont intérêt à choisir un de ces régimes privilégiés. Leur principe de base est constant: l'investisseur doit s'engager à maintenir le logement loué un certain temps (6 à 15 ans, selon les cas), à respecter un plafond de loyer et, en général, un plafond de ressources du locataire. En échange, il bénéficie d'allègements fiscaux, sous forme d'un abattement forfaitaire sur les loyers – dont une partie échappe à l'impôt – (régime Borloo ancien et neuf), et/ou de la possibilité de déduire de ses revenus, chaque année, une partie du prix du logement. On parle alors d'amortissement (notamment Robien, Robien recentré et Borloo neuf). Mais attention : si le bailleur ne respecte pas son engagement de location jusqu'à son terme, en vendant le logement, en cessant de le louer, ou en le louant sans respecter les conditions de loyer ou de ressources du locataire, le fisc réintègrera dans ses revenus les sommes déduites et lui réclamera un arriéré d'impôts. Il importe donc, avant d'opter pour un régime fiscal particulier, d'être assuré

PHOTOS : DIDIER CRÉTÉ



Une fois votre option  
cochée, difficile  
de changer de cap!

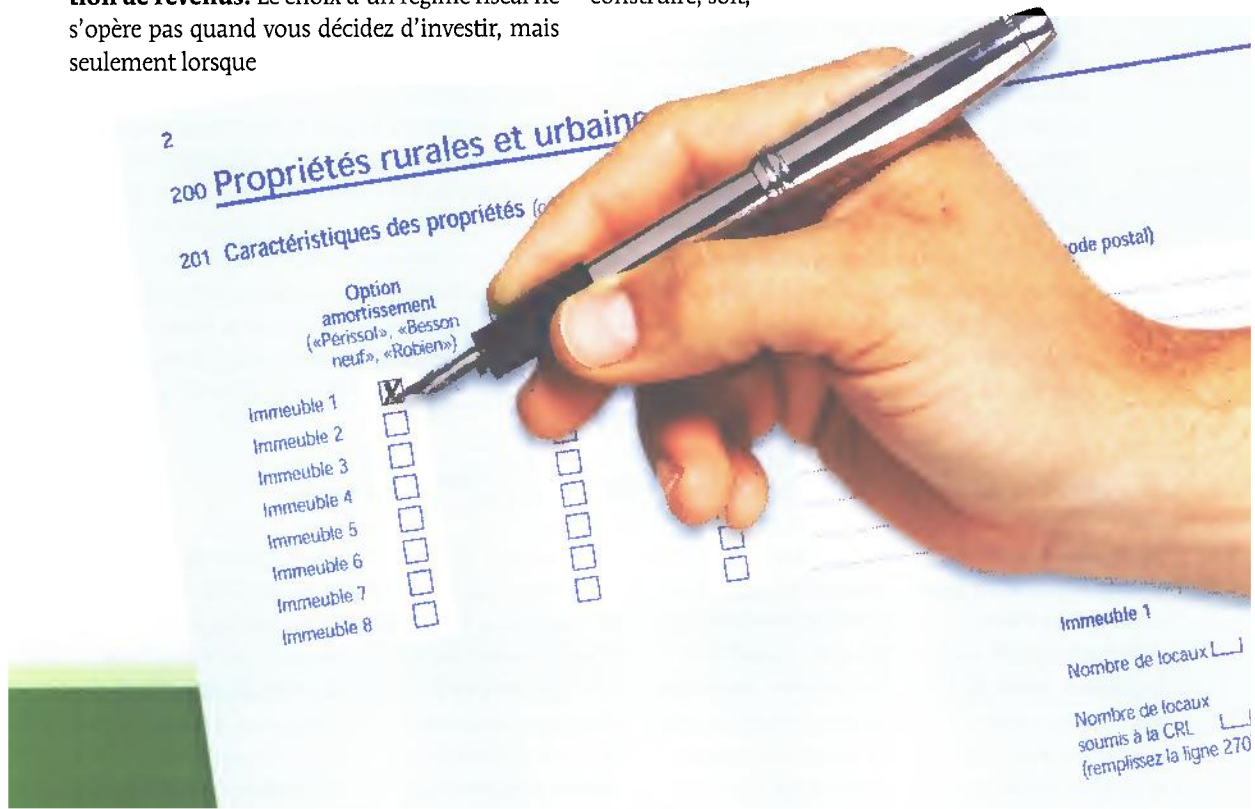
# locatif : sortir d'un choisi

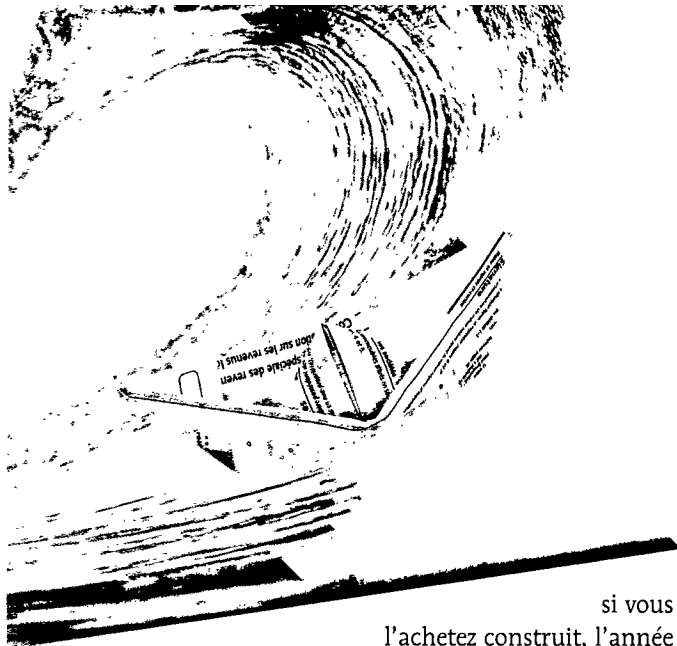


pour plusieurs années de pouvoir en respecter les contraintes, et de pouvoir le louer, sous ce régime, avec une rentabilité suffisante.

► **Le choix du régime se fait avec la déclaration de revenus.** Le choix d'un régime fiscal ne s'opère pas quand vous décidez d'investir, mais seulement lorsque

vous déclarez vos revenus de l'année au cours de laquelle l'investissement est devenu effectif. C'est-à-dire soit l'année d'achèvement du logement si vous l'achetez sur plans ou le faites construire, soit,





si vous l'achetez construit, l'année où vous signez l'acte de vente notarié. S'il s'agit de 2005 ou d'une année précédente, votre choix est donc devenu définitif et irrévocable, puisque vous avez déjà déclaré les revenus correspondants. En revanche, si vous avez acheté après le 1<sup>er</sup> janvier 2006, et que vous vous apercevez que des programmes livrés dans le quartier peinent à se louer, ou que le vendeur s'est montré optimiste sur le niveau de loyer que vous pourrez demander, il est encore temps de réagir. Certes, le panneau publicitaire du promoteur annonce que le programme immobilier est éligible aux lois Robien ou Borloo mais « il s'agit d'un argument commercial. Tout

## de sortie anticipée sont très limités

logement locatif neuf est éligible à ces régimes sans que le promoteur ait à prendre un quelconque engagement vis-à-vis de l'État », rassure Lionel Ducrozant, directeur associé de la Fédération indépendante du patrimoine. « Rien n'est encore joué non plus le jour de la réservation du bien chez le promoteur ni lors de la signature de l'acte authentique devant le notaire », souligne Alain Caron, responsable de la gestion de patrimoine à la Société générale.

► **Vous avez entre 18 et 24 mois pour choisir votre régime.** « Vous avez donc tout le temps de réfléchir », ajoute Vincent Desombes, ingénieur patrimonial pour BNP Paribas Banque privée, sachant qu'entre le premier acompte de réservation versé au promoteur et le jour de la livraison du bien, il peut s'écouler de 18 à 24 mois, voire davantage ». Ainsi, rien ne vous empêche d'acheter un logement neuf en pensant le louer en Robien et finalement décider, en fonction du marché locatif local, de le louer en Borloo (les avantages fiscaux sont plus étendus, mais les loyers plafonds plus bas et il y a, en plus, des conditions de ressources du locataire), ou sous le régime fiscal de droit commun. Le régime Borloo neuf instauré par la loi

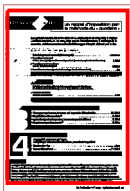
## Le Borloo « ancien » remplace désormais le régime Besson

Applicable à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2006 (la date de référence est la signature du bail) aux logements ayant déjà été habités, même récents, et de ce fait exclus des régimes réservés au neuf, le régime Borloo « ancien » remplacera le « Besson ». Il donnera droit à un abattement forfaitaire sur les loyers de 30 %, voire de 45 % dans

certains cas (s'ajoutant à toutes les déductions permises dans le régime général), à condition de respecter un plafond de loyer et de ressources du locataire, pendant 6 ans (9 ans si vous bénéficiez d'une subvention pour rénover le logement). Ce régime est à envisager surtout dans les cas où les loyers plafonds seront supérieurs ou équivalents

aux loyers du marché, mais vous ne pourrez le choisir qu'à l'occasion d'une première location du logement, ou d'un changement de locataire : l'option est impossible pour un logement déjà en cours de location. Vis-à-vis du fisc, l'option s'exerce lors de la déclaration des revenus, en mai 2007 par exemple, pour une location conclue en

2006. Sauf dans les cas indiqués p. 48, si vous ne respectez pas vos engagements (durée de location, loyer plafond, ressources du locataire), le fisc n'appliquera pas le système du quotient (voir p. 48), mais recalculera vos revenus fonciers de toutes les années où vous avez bénéficié de l'abattement forfaitaire comme indiqué p. 49.



## Combien coûte

un rappel d'imposition par la méthode du « quotient »

En septembre 2006, Henri investit dans un logement et opte pour le régime « Robien recentré »<sup>(1)</sup>. En 2012, déçu par cet investissement, il envisage de le revendre. Voici comment serait calculé le rappel d'impôt réclamé par le fisc.

### 1 CALCUL DU TOTAL DES AMORTISSEMENTS DÉDUITS

Prix du logement en 2006 (frais compris)	115 000 €
► Amortissement 2006 6 % du prix x 4/12 (amortissement pendant 4 mois de septembre à décembre)	2 300 €
► Amortissement 2007 à 2011 6 % du prix pendant 5 ans	34 500 €
► Amortissement 2012 (perte de l'avantage fiscal cette année-là)	0 €
<b>Total des amortissements déduits</b>	<b>36 800 €</b>

### 2 CALCUL DU QUOTIENT

Il s'obtient en divisant le total des amortissements déduits par le nombre d'années civiles pendant lesquelles ils ont été déduits.

► Nombre d'années de 2006 à 2011 inclus	6 ans
<b>Quotient</b>	<b>6 133 €</b>

### 3 CALCUL DE LA MAJORATION D'IMPÔT CORRESPONDANT À CE QUOTIENT

► On suppose qu'en 2012, le revenu net imposable d'Henri est de	60 000 €
► L'impôt dû à ce titre serait de <sup>(2)</sup>	12 865 €
► Après réintégration du quotient, le revenu imposable s'élève à	66 133 €
► L'impôt correspondant sera de <sup>(2)</sup>	14 763 €
<b>Majoration de l'impôt due au quotient</b>	<b>1 898 €</b>

### 4 CALCUL DU RAPPEL D'IMPÔT À PAYER

Il est égal à la majoration de l'impôt, multipliée par le nombre d'années retenu pour calculer le quotient

► Nombre d'années	6 ans
► <b>Rappel dû par Henri</b>	<b>11 388 €</b>
<b>Impôt dû par Henri au titre de 2012</b>	<b>24 253 €</b>

#### ► Conclusion

Le **rappel d'impôt dû par Henri sera pratiquement équivalent à l'économie d'impôt** qu'il aurait réalisée grâce à l'amortissement Robien (11 040 €), en supposant que son revenu imposable soit resté identique de 2006 à 2012 (60 000 €).

Mais ce n'est pas une règle absolue : par exemple, avec un revenu de 65 000 €, l'économie aurait été la même, mais le **rappel de 14 385 €, la réintégration du quotient faisant passer Henri dans la tranche d'imposition supérieure**. Par ailleurs, le rappel d'impôt est dû en une seule fois, ce qui accroît fortement les charges du contribuable l'année du rappel.

(1) Ce régime permet une déduction fiscale de 6 % du prix du logement les 7 premières années, et de 4 % les 2 années suivantes, soit 50 % en tout.

(2) Les calculs d'impôt sont basés sur le barème applicable aux revenus 2006. On suppose qu'Henri est célibataire, imposable sur 1 part.



ENL peut s'appliquer à tout logement acheté ou construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. La date de référence est celle de l'acte de vente notarié (achat d'un logement sur plans ou déjà construit), ou celle de la déclaration d'ouverture de chantier (construction d'une maison). Quant au régime Robien, il s'appliquera dans son ancienne version si la date de référence est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 août 2006. Si elle est postérieure, il s'agira du régime dit « Robien recentré », (les différences portent sur le rythme et la durée de l'amortissement fiscal et sur les loyers plafonds). En revanche, une fois l'option d'engagement de location exercée, c'est-à-dire le formulaire 2044 EB signé et envoyé à l'administration fiscale avec

votre déclaration de revenus, « vous entrez alors dans un "tunnel" où la durée de l'investissement est de 6 ou 9 ans au moins, et en pratique souvent davantage. C'est la contrepartie des avantages fiscaux consentis à votre profit par l'État », insiste Yves Thibault, responsable de l'immobilier à l'Union financière de France. Autre point important : aucune passerelle n'est possible avec d'autres régimes fiscaux existants ou à venir.

► **Peu de portes de sortie en cours de route.**

La loi ne prévoit que trois cas de sortie anticipée sans remise en cause de l'avantage fiscal : si le contribuable (ou son conjoint soumis à l'imposition commune) décède, s'il perd son emploi suite à un licenciement, ou s'il est frappé d'une invalidité grave (dite de 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie au sens de l'article L. 341-4 du code de la Sécurité sociale, c'est-à-dire rendant la personne incapable d'exercer une profession quelconque et l'obligeant à avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour les actes de la vie ordinaire). À l'exception de ces trois cas, pas moyen de stopper ces dispositifs en cas d'évolution de votre situation matrimoniale, par exemple à l'occasion d'un divorce. Dans le cas d'une séparation officielle, l'ex-époux ou l'ex-partenaire de Pacs qui s'engage à reprendre à son compte l'engagement de location vis-à-vis de l'État ne doit surtout pas oublier de le signifier par écrit au fisc dans sa déclaration de revenus de



**Il n'existe aucune passerelle entre les différents régimes fiscaux**

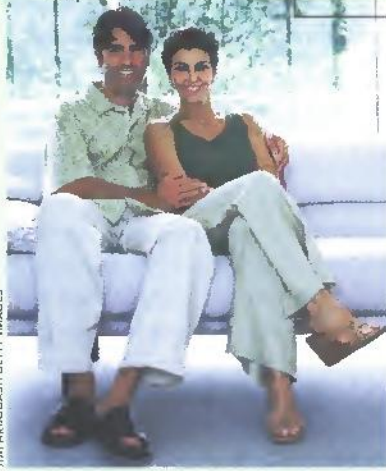
l'année de la séparation. Sinon, l'avantage fiscal sera remis en cause. Dans le même ordre d'idée, « il est impossible en cours de dispositif de donner le bien à un enfant, ni même simplement la nue-proprété, sous peine de redressement », précise Sandrine Quilici, ingénieur patrimonial chez Pictet & Co. Il est tout aussi impossible de sortir d'un régime fiscal privilégié sous prétexte que le logement concerné se révèle difficile à louer, ou grevé de charges trop lourdes, ou s'il ne se valorise pas comme vous l'espérez... Seules deux solutions s'offrent alors à vous : consentir une baisse de loyer pour ne pas laisser le logement vacant ou sortir définitivement du dispositif en cédant le bien avec un redressement fiscal à la clé. Dans les deux scénarios, les répercussions financières sont loin d'être négligeables (voir p. 45 et 47).

► **Se résigner à une baisse de loyer :** si les simulations financières de votre vendeur, sur la foi desquelles vous avez investi, étaient fondées sur le loyer plafond autorisé par le dispositif fiscal, vous risquez de tomber de haut. En effet, dans de nombreux secteurs, ces plafonds sont supérieurs à ceux du marché locatif local. Aussi, si vous vous calez sur le loyer plafond, vous risquez fort de ne pas trouver de locataire, ou un locataire qui ne restera que le temps de trouver moins cher ailleurs. Or la loi vous accorde un délai de 12 mois pour louer votre bien à partir de la date d'achèvement



## Simulation

### L'impact d'une baisse de loyer sur la rentabilité locative



JIM ARBOGAST/GCTTY IMAGES

**Le 15 juillet 2006, Jean et Lucie ont acheté dans une ville moyenne un logement locatif (livrable fin 2007). Ils escomptent un loyer de 650 € par mois et prévoient d'opter pour le nouveau régime fiscal Robien. Début 2008, ne trouvant toujours pas de locataire, ils décident de revoir leur projet. Ont-ils intérêt à baisser le loyer ?**

**L**e remboursement du prêt est garanti par le versement immédiat de 20 % du prix sur une assurance vie, capitalisés à 4,50 % l'an. On suppose que leur

situation fiscale est la suivante : couple marié, deux enfants à charge de 5 ans et 7 ans, avec un revenu net imposable de 80 000 € par an.

#### Caractéristiques du bien

Prix affiché	150 000 €
Prix frais compris	156 398 €
Surface	70 m <sup>2</sup>
Soit	2 143 € au m <sup>2</sup>

#### Caractéristiques du bien

Type de prêt	in fine
Durée	15 ans
Taux	4,42 %
Assurance	comprise

#### Prévision initiale

Loyer	650 €/mois
Soit	9,29 € au m <sup>2</sup> (1)
Rentabilité brute	5,20 %
Effort moyen d'épargne (2)	316 €/mois

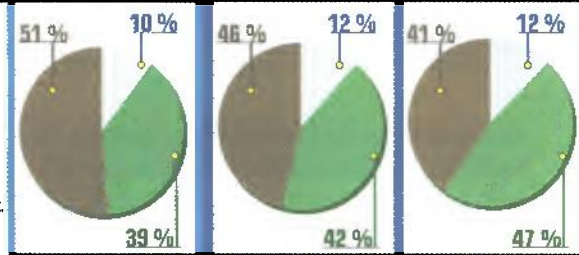
#### Nouveau loyer envisagé

580 €/mois (-11 %)	500 €/mois (-23 %)
8,29 € au m <sup>2</sup> (1)	7,14 € au m <sup>2</sup> (1)
4,64 %	4 %
356 €/mois	412 €/mois

#### Résultat prévisionnel de l'opération sur 16 ans

Économies d'impôt	23 599 €	25 274 €	27 867 €
Effort d'épargne	88 443 €	95 884 €	106 279 €
Revenu locatif net	118 406 €	105 654 €	91 081 €

- (1) Les plafonds de loyer applicables localement (zone B2) sont de 11,30 €/m<sup>2</sup> pour le Robien recentré, et de 9,04 €/m<sup>2</sup> pour le Borloo.
- (2) Différence entre les charges du prêt et les loyers nets + les économies d'impôt.



Simulations effectuées par la Fédération indépendante du patrimoine.

#### ► Conclusion

**Baisser le niveau de loyer** diminue nettement la rentabilité de l'opération, et accroît sensiblement l'effort d'épargne de l'investisseur (+13 % et +30 % respectivement). **En revanche, sur un plan fiscal**, la baisse de loyer accroît les économies d'impôt générées par le défi-

cit foncier, résultant lui-même de la différence entre les recettes taxables et les charges (intérêts du prêt notamment).

**Si la priorité de Jean et Lucie est de défiscaliser**, ils peuvent donc avoir **intérêt à poursuivre l'opération, même avec un loyer réduit.**

**À ce niveau de loyer**, ils pourraient aussi opter pour le régime Borloo (ce choix reste possible jusqu'en 2008, voir p. 46), qui offre plus de possibilités de déductions fiscales. Mais sous réserve de respecter des conditions de ressources du locataire, qui n'existent pas en Robien.



## Les passerelles entre le microfoncier et le régime

Si vous donnez un logement – neuf ou ancien – en location sans opter pour un régime fiscal spécifique, les revenus tirés de cette location seront imposés selon le régime microfoncier si votre revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Vous bénéficiez alors d'un abattement forfaitaire de 30 % (à partir des revenus 2006), à l'exclusion de tout autre déduction. Ce régime peut donc se révéler désavantageux les années où vos charges excèdent ce niveau, par exemple si vous avez fait de gros travaux. Mais vous pouvez alors opter pour le régime réel, et déduire ainsi le montant réel de vos charges. Il suf-

fit de déclarer vos revenus fonciers non plus sur la déclaration ordinaire (formulaire n° 2042), mais sur la déclaration annexe des revenus fonciers (n° 2044). Cette option peut s'exercer chaque année, mais elle s'applique à tous vos revenus fonciers (et pas à ceux d'un bien en particulier), et est irrévocable pour 3 ans. Si par exemple vous passez au réel pour vos revenus fonciers 2006, déclarés en 2007, ce régime s'appliquera aussi à vos revenus de 2007 et 2008. Enfin, sachez que ces possibilités disparaissent si vos revenus fonciers de l'année excèdent 15 000 € : ils sont alors obligatoirement imposés au réel.

du logement, ou d'achat si elle est postérieure. En cas de départ du locataire, vous devez relouer aussitôt le logement, ou justifier auprès du fisc de vos efforts pour trouver un autre locataire (annonces, mandat confié à un professionnel, etc.) Et même ainsi, si le logement reste vacant plus de 12 mois à compter de la date de réception du congé du locataire, vous encourez la perte de l'avantage fiscal (instr. n° 5 D-3-05 du 21.2.05). Néanmoins, constate un gestionnaire de patrimoine, « si le logement reste vide pendant 14 ou 18 mois, vous ne vous ferez pas systématiquement redresser ». Cependant, tôt ou tard, vous devrez revoir vos prétentions de loyer à la baisse, pour éviter le rappel d'impôt, mais aussi continuer à percevoir des recettes locatives. Cela, notamment

si vous avez financé votre investissement par un emprunt que les loyers vous permettent de rembourser. Encore que, si vous avez calqué vos échéances de crédit sur le montant du loyer optimiste escompté, une baisse de vos recettes locatives risque de mettre à mal votre plan de financement. « Pourtant, estime Christine Vassal-Largy, directrice générale du cabinet de gestion de patrimoine Thésaurus, en charge du pôle immobilier, dans la mesure du possible, mieux vaut conserver le logement et poursuivre la défiscalisation tant bien que mal. La pire des solutions est au contraire de revendre le bien ».

► **Revendre avant la fin de l'engagement.** La revente anticipée du bien a une conséquence immédiate : la remise en cause des avantages fiscaux consentis depuis le début de l'opération. Pour cela, « le fisc va réintégrer dans le revenu foncier de l'année de rupture de l'engagement les déductions forfaitaires et amortissements déduits au cours de la période couverte par l'engagement », explique Alain Caron. De ce fait, plus la sortie de l'opération a lieu tôt, moins la note sera lourde. En revanche, si la revente s'effectue au bout de 4 ans ou après, les économies d'impôt se seront accumulées et le montant à rembourser au fisc sera important. Toutefois, afin d'atténuer les effets de la progressivité de l'impôt, la nouvelle imposition fait l'objet d'un calcul basé sur le « système du quotient » (voir p. 45). Ce système s'applique aussi bien aux dispositifs Besson (instr. n° 5D-4-99 du 31.8.99) que Robien et Borloo neuf (art. 31-I-1°-§ h du code général des impôts). « Cette méthode de calcul est favorable au contribuable », fait-on valoir à la Direction générale des impôts. « Elle permet en effet de lisser le montant de l'impôt à rembourser », commente Alain Caron. Pour sa part, Vincent Desombes tient à dédramatiser ce rappel d'impôt : bien qu'il implique une sortie d'argent pour le contribuable, « il ne s'agit pas d'une sanction, mais d'une simple rétrocession des avantages consentis ». Si, par conséquent, la sortie anticipée d'un régime privilégié peut parfois constituer, sur le plan fiscal, une opération blanche, vous risquez en revanche une perte en revendant le bien, et ce pour plusieurs raisons, explique Christine Vassal-Largy. Tout d'abord, il n'y a plus d'avantage fiscal susceptible d'attirer un investisseur potentiel. En effet, si le bien a déjà été utilisé, il n'ouvre plus droit aux



## Redressement fiscal ou perte de loyer, il faut choisir

uniquement pour la période de 3 ans concernée, mais le fisc n'appliquera pas de quotient: il recalculera vos revenus fonciers de chacune des années, et vous demandera l'arriéré d'impôt correspondant,

régimes fiscaux prévus pour le neuf (Robien, Borloo), mais seulement à ceux pour l'ancien (voir p. 44). Du coup, le candidat acquéreur va être davantage attentif à la qualité intrinsèque du bien et notamment à sa situation. Par ailleurs, un logement neuf subit toujours une décote les premières années: « Il va se vendre au prix réel du marché avec en moins les coûteuses prestations du promoteur ou de l'intermédiaire financier intégrées quelques mois ou années plus tôt au prix payé par l'investisseur » (qui représentent jusqu'à 30 % du prix d'achat). Enfin, le risque de moins-value sera accru si la conjoncture immobilière se renverse.

► **Attention au terme de l'engagement de location !** Une fois arrivé au terme de vos engagements fiscaux (9 ans en Besson, Robien ou Borloo neuf), vous retrouvez votre liberté de revendre ou de donner le logement, de le reprendre pour vous-même, ou de le louer avec un loyer libre. Sauf si, pour continuer à bénéficier de l'avantage fiscal, vous renouvelez vos engagements pour 3 ans, renouvelables une fois (soit 6 ans en tout; cette possibilité n'existe pas en Robien recentré). Si, pendant l'une de ces périodes, vous ne respectez pas vos engagements, les conséquences seront différentes de celles indiquées ci-dessus: vous perdrez l'avantage fiscal

avec des intérêts de retard (à 9 % ou 4,80 % depuis le 1.1.06, mais qu'il est possible de négocier, selon certains conseillers en patrimoine). Enfin, quel que soit le régime fiscal sous lequel vous vous êtes placé, gare à l'article 156-I-3° du code général des impôts: il vous oblige à maintenir le bien loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle vous avez imputé un déficit foncier sur votre revenu global. Il y a déficit lorsque les intérêts d'emprunt, charges, abattements et amortissements fiscaux de l'année sont supérieurs aux revenus fonciers. Ce déficit, en réduisant votre revenu global, réduit aussi votre impôt sur le revenu. Si, par exemple, vous mettez en location le 15 septembre 2006 un logement que vous placez sous le régime Robien recentré, vous devrez le louer et ne pas le céder pendant 9 ans, soit en principe jusqu'au 14 septembre 2015 inclus. Mais si, en 2014, vous avez imputé un déficit, vous devrez louer jusqu'au 31 décembre 2017. Sinon, vous subirez un redressement pour le déficit foncier déduit en 2014. En revanche, l'avantage Robien ne sera pas remis en cause. C'est dire si le « tunnel » de l'investissement immobilier locatif peut être long. Aussi, mieux vaut-il être au courant des avantages et des contraintes de ce placement avant de s'y engager.

LAURENCE BOCCARA

### Pour info...

- **Notre Guide de la déclaration des revenus locatifs**, de janvier 2006.
- **Où l'immobilier ancien est-il rentable?** Voir le n° 996 du *Particulier*, p. 38.
- **Réforme fiscale, l'impact sur vos revenus locatifs.** Voir le n° 998 du *Particulier*, p. 42.
- **Robien ou Borloo, achetez gagnant dans le neuf.** Voir le n° 999 du *Particulier*, p. 44.
- **Misez sur l'ancien à rénover.** Le n° 1002 du *Particulier*, p. 40.
- **Investir en Borloo, oui mais où?** Voir le n° 1003 du *Particulier*, p. 42.