



ENQUÊTE

NOS CONSEILS POUR BIEN INVESTIR

Jouez des déficits !

Si vous préférez investir dans l'ancien, choisissez un logement nécessitant de gros travaux et créez un déficit foncier.

Pour profiter à plein de ce mécanisme, mieux vaut déjà être fortement imposé et avoir besoin de gonfler des revenus fonciers. Si vous désirez réaliser un investissement locatif rentable, acheter dans l'ancien et y réaliser de gros travaux s'avère une solution avantageuse. Vous devez cependant vous placer sous le régime réel des revenus fonciers (et non pas sous le régime micro-foncier puisque vous ne pouvez déduire aucune charge). Pour créer un déficit foncier, vous devez avoir plus de dépenses que de recettes, ce qui s'obtient assez facilement avec de gros travaux. Par exemple, si vos revenus locatifs s'élèvent à 10 000 € sur l'année 2015 et que le montant de vos dépenses atteint 25 000 €, votre déficit se montera à 15 000 €.

À partir du moment où ce déficit existe et dès lors qu'il résulte de charges autres que les intérêts d'emprunt – la part de déficit



Pour créer un déficit, le coût des travaux doit dépasser vos revenus locatifs.

générée par les intérêts ne pouvant, en effet, venir en déduction que des revenus fonciers des 10 années suivantes – il s'impute sur votre revenu global, dans la limite de 10 700 € par an. L'excédent éventuel pouvant être reporté sur les revenus globaux des six années suivantes. ■

Pensez à la loi Malraux

Vous aimez les vieilles pierres ? Vous payez beaucoup d'impôts ? La loi Malraux est pour vous ! Sa fiscalité est très incitative.

La loi Malraux vous concerne si vous investissez dans un logement à rénover situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone

de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (ZPPAUP), ou encore dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Les programmes sont peu nombreux, le plus souvent situés dans les centres-villes anciens. Vous devez prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale d'un locataire pendant une période minimale de 9 ans. Si tant est que vous respectiez

cette condition, vous avez droit à une réduction d'impôt. Celle-ci s'établit à 30 % du montant des dépenses supportées en secteur sauvegardé, et à 22 % en ZPPAUP. Attention, il existe un plafond ! Le montant des travaux pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est limité à 100 000 €. Cerise sur le gâteau, l'avantage fiscal que procure la loi Malraux n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales (10 000 €). ■



La loi Malraux concerne les secteurs sauvegardés.

FOCUS

MONUMENTS HISTORIQUES : UN RÉGIME SPÉCIFIQUE

Amateur de patrimoine disposant de gros revenus, vous pouvez aussi investir dans un immeuble classé Monument historique, une alternative à la loi Malraux. Pour vous inscrire dans ce dispositif, vous devez acheter le bien dans son ensemble et non pas seulement un appartement en copropriété. L'achat peut donc nécessiter une mise de fonds importante. « Ce type d'opération n'existe de façon fiable qu'au compte-gouttes », note Hugues de Tappie, dirigeant de jedefiscalise.com.

En outre, vous devez conserver le bien pendant 15 ans au moins. « Dans ce cas, vous pouvez imputer l'intégralité des déficits fonciers sur votre revenu global, y compris les intérêts du prêt éventuellement souscrit », indique Christine Vassal-Largy, directrice du Pôle immobilier de Thesaurus, il en va de même des travaux réalisés au cours de l'année ». Par ailleurs, s'il est ouvert au public, vous pourrez transmettre ce bien à vos enfants sans aucun droit de succession à payer. Et, comme pour le dispositif Malraux, cette fiscalité avantageuse n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.