



PATRIMOINE

Défiscalisation loi Pinel ou ancien avec travaux : le match

A budget égal, choisir d'investir dans l'ancien avec le régime du déficit foncier ou dans le neuf en Pinel ne répond pas aux mêmes objectifs et n'obéit pas aux mêmes règles. Décryptage pour bien choisir.

La perspective de l'IFI aura-t-elle un effet repoussoir ? En tout cas, jusqu'à présent, l'investissement dans l'immobilier tente de nombreux épargnants. Si la gestion est parfois lourde et si les risques d'impayés sont réels, c'est une bonne façon de se procurer des revenus complémentaires réguliers pour la retraite tout en préservant son capital. Mais quelle est la formule la plus pertinente pour cet investissement locatif ? Match entre le neuf et l'ancien.

Acheter du neuf oblige à être patient car le rendement locatif n'est pas immédiat. Même si la réservation se réalise alors que le chantier a commencé, la remise des clés s'effectuera au mieux seize à dix-huit mois plus tard s'il n'y a pas de retard. En revanche dans l'ancien, le bien a le mérite d'exister. Même en cas de gros travaux, quelques mois suffiront avant de le mettre en location. Résultat, la perspective d'un encaissement des premiers loyers est proche.

Fiscalité comparée

Une acquisition dans le neuf en Pinel et dans l'ancien avec travaux (en déficit foncier) ne répond pas au même objectif. « Dans le premier cas, le contribuable cherche à réduire son impôt sur le revenu. Dans le second cas, c'est un moyen efficace de gommer des revenus fonciers existants et imposables grâce à la réalisation de travaux déductibles », insiste Cédric Forman, directeur général de Thé-

saurus (voir exemple). Reconduit jusqu'au 31 décembre 2021, le Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % du prix du bien sur six ans, de 18 % sur neuf ans et de 21 % sur douze ans. Mais cet avantage fiscal est assorti de contraintes. Les investissements sont pris en compte dans la limite de 300.000 euros par personne et de deux opérations dans l'année. En outre, le prix d'achat ne peut pas dépasser 5.500 euros le mètre carré. « Le Pinel est une opération idéale

pour un primo-investisseur », indique Cédric Forman.

En revanche, l'usage du déficit foncier dans l'ancien correspond davantage aux besoins d'un contribuable déjà doté de revenus fonciers. Réaliser des travaux importants permet de gommer ces revenus existants qui, du coup, sont moins ou pas taxés. « Dans le cadre de cette "année blanche", il est particulièrement intéressant pour les propriétaires bailleurs qui ont des revenus fonciers positifs chaque année

HYPOTHÈSES Achat d'un 30 m² à Clamart (92), une commune desservie par le futur Grand Paris Express ; couple doté de 120.000 euros de revenus annuels, soit imposé au TMI de 30 %. Achat financé 100 % à crédit au taux de 1,75 % sur vingt-cinq ans avec une assurance de 0,30 %.

Achat d'un 30 m² neuf en Pinel

Entrées ↓		Sorties ↑	
Loyers	625 €	Prêt	1.032 €
Réduction d'impôt	403 €	Charges	250 €
Total	1.028 €	Total	1.282 €
Effort d'épargne mensuel	253 €		

•LES ÉCHOS• / SOURCE : THÉSAURUS

Studio de 30 m² avec 11 m² de terrasse pour un montant de 235.000 euros ; 7.050 euros de frais de notaire. Coût total de l'opération : 242.050 euros ; mensualité de crédit 1.032 euros. Engagement de location sur neuf ans. Ici l'objectif est faire des économies d'impôts. Avec cet achat, la fiscalité sur les revenus fonciers est nulle

les premières années car elle est gommée par les intérêts d'emprunt et les charges. En revanche, elle réapparaît dès que les charges de la location et les intérêts d'emprunt ne couvrent plus les loyers perçus. La réduction totale d'impôt sur neuf ans s'élève à 43.569 euros.



d'engager de gros travaux d'ici la fin de cette année. Le droit commun prévoit que tout déficit foncier vient s'imputer sur le revenu foncier positif et remonte sur le revenu global imposable dans la limite de 10.700 euros. Au-delà, les déficits sont reportables pendant dix ans sur les revenus fonciers des années à venir. En 2018, le propriétaire bailleur va débloquer 100 % des travaux qu'il a prévu de financer, ceci lui permettant d'absorber son revenu foncier imposable et le plafond de 10.700 euros. Au-delà de ces mon-

tants, le déficit constaté sera reportable pendant dix ans. L'impact fiscal au titre de 2018 est nul par le biais de l'application du crédit d'impôt modernisation du recouvrement, mais la répartition des déficits continue à produire ses effets pour les années suivantes. En 2019, le propriétaire bailleur ne débloquera aucune somme pour les travaux mais déclarera 50 % des travaux débloqués l'année précédente. Ces 50 % doivent permettre d'absorber le revenu foncier existant et de remonter à hauteur

de 10.700 euros sur le revenu global imposable. Au-delà de ces montants, le déficit sera reportable pendant dix ans sur les revenus fonciers », souligne Cédric Forman.

En Pinel, la marge de manœuvre en matière de location est plus réduite que dans l'ancien. D'abord, le locataire doit disposer de ressources annuelles inférieures ou égales à un barème fixé par l'Etat. Ensuite, il faut respecter un niveau du loyer plafond. Avec l'entrée en vigueur du prélèvement à la source le 1^{er} janvier prochain, l'administration fiscale remboursera 60 % de la réduction d'impôt Pinel au 15 janvier 2019 et le solde en septembre 2019.

Dans l'ancien, il n'existe aucune obligation concernant le profil du locataire et les loyers sont libres bien que la loi Elan prévoise, à terme, un nouvel encadrement.

Un immeuble neuf avec une majorité de propriétaires investisseurs n'est pas toujours la panacée. Les habitants, tous locataires ou presque, pourront être moins attentifs à l'état des parties communes qu'un propriétaire occupant sa résidence principale. Quant aux déménagements et emménagements à répétition, ils accentuent l'usure naturelle des lieux et peuvent engendrer des dépenses supplémentaires à la copropriété (panne d'ascenseur, bris de glace, sols endommagés). Autre élément important : une fois passée la durée obligatoire de détention imposée par le régime fiscal, tous les bailleurs auront des velléités de céder leur bien, et souvent au même moment. Or cette offre abondante et concurrente au sein d'un même immeuble peut faire baisser le prix. Ce scénario est moins probable dans l'ancien, car tout le monde n'a pas acheté au même moment. — L. B.

Achat d'un 30 m² à rénover

Entrées ↓		Sorties ↑	
Loyers	600 €	Prêt	1.031 €
Réduction d'impôt	Aucune	Charges	240 €
Total	600 €	Total	1.271 €
Effort d'épargne mensuel	671 €		

« LES ÉCHOS » / SOURCE : THESAURUS

Achat d'un 2 pièces de 30 m² dans une opération clefs en main de déficit foncier. Le montant s'élève à 235.000 euros dont 85.000 euros de foncier et 150.000 euros de travaux ; 6.800 euros de frais de notaire. Le couple dispose de 30.000 euros de revenus fonciers brut annuels. Coût total de l'opération : 241.800 euros; mensualité de crédit de 1.031 euros. Engagement de location sur trois ans. Cet achat permet de gommer des revenus fonciers grâce à la réalisation de travaux déductibles. Au titre de 2018, la totalité des fonds débloqués pour travaux absorbera les revenus fonciers 2018 et 10.700 euros de

déficit foncier seront déduits du revenu imposable. Le reliquat de fonds débloqué sera reporté pendant dix ans pour absorber les futurs revenus fonciers. En 2019, 50 % de ces mêmes fonds débloqués (soit 75.000 euros) absorberont les revenus fonciers de 2019 et 10.700 euros de déficit foncier seront déduits du revenu imposable. Au total, pour 150.000 euros de fonds travaux débloqués, ce couple aura bénéficié du traitement fiscal de 225.000 euros (150.000 + 50 % x 150.000 euros) de fonds travaux. Dans cet exemple, l'effet travaux lié au prélèvement à la source est de 123 %.