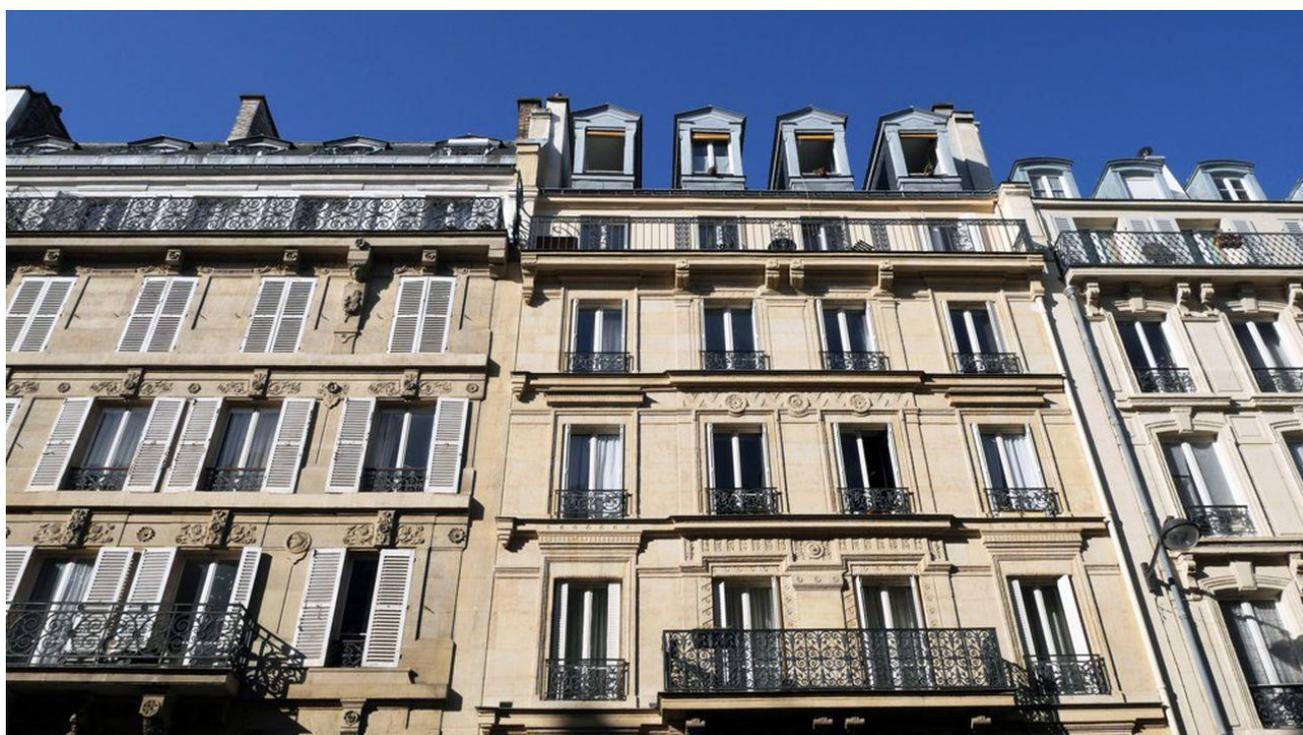




Immobilier : quatre montages fiscaux fructueux

Quelle est la meilleure formule pour réduire ses impôts et optimiser la transmission de son patrimoine tout en investissant dans la pierre ? Plusieurs dispositifs coexistent. Certains sont spécifiquement destinés à encourager l'investissement immobilier comme Le Pinel ou le Denormandie. D'autres sont les simples conséquences des règles de droit commun. Les plus lucratifs ne sont pas toujours les plus connus. Tour d'horizon.



Plusieurs dispositifs fiscaux peuvent vous permettre d'améliorer la rentabilité de votre investissement locatif. (iStock)

Plusieurs dispositifs fiscaux peuvent vous permettre d'améliorer la rentabilité de votre investissement locatif. « Mais, attention, ce n'est qu'une fois que l'on a défini son objectif à moyen et long terme qu'il faut rechercher le dispositif le mieux adapté à sa situation, compte tenu du niveau de ses revenus et de sa tranche marginale d'imposition. Ceux qui sont situés dans une tranche marginale peu élevée qui investissent sans trop d'affectif dans un bien qu'ils revendront dans une quinzaine d'années auront plutôt intérêt à se tourner vers une solution de type Pinel ou Denormandie », conseille Valérie Bentz, responsable du département des études patrimoniales à l'UFF.

. Le Pinel en perte de vitesse



[Visualiser l'article](#)

Prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, le dispositif Pinel permet aux particuliers qui achètent un logement neuf ou en état futur d'achèvement (Vefa) dans un immeuble collectif situé dans certaines zones du territoire marquées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande locative (zones A, A bis ou B1) de bénéficier d'une réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite de 5.500 euros par mètre carré et d'un investissement annuel de 300.000 euros. Son taux dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'investisseur : 12 %, 18 % ou 21 %, selon que le logement sera loué pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans pour les investissements réalisés en 2021 et 2022.

Il diminuera progressivement pour les investissements réalisés en 2023 et 2024 sauf pour les logements situés dans un quartier prioritaire ou qui respectent un niveau de performance énergétique et environnementale « élevé ». A l'horizon 2024, il ne sera plus que de 9 % (6 ans), 12 % (9 ans) et 14 % (12 ans).

En contrepartie de cet avantage, l'investisseur doit prendre de nombreux engagements à commencer par celui de louer le logement de manière effective et continue pendant une durée initiale de 6 ans ou 9 ans, éventuellement renouvelable pour une ou deux périodes de 3 ans selon la durée de l'engagement initial.

Le logement doit être loué nu et être la résidence principale du locataire : il n'est pas possible de profiter de ce dispositif pour un logement loué meublé. Autres contraintes : les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer ne doivent pas dépasser certains plafonds - révisés chaque année - dont le niveau dépend du lieu de situation de l'immeuble. Sous cette réserve, le logement peut être loué à un enfant ou à un parent à condition qu'il ne fasse pas partie du foyer fiscal de l'acquéreur.

. Denormandie : des risques locatifs importants

Calqué sur le Pinel, le dispositif Denormandie qui prend fin au 31 décembre 2022 offre les mêmes avantages en cas d'achat d'un logement ancien à rénover dans une ville labellisée « Coeur de ville » (222 communes sont concernées) ou ayant mis en place une opération de revitalisation de territoire. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel certifié RGE et représenter au moins 25 % du prix du logement.

Ce dispositif permet d'atteindre une rentabilité moyenne de 3,7 %, contre 2,2 % pour la location nue selon une étude réalisée par le site Meilleurs Agents en mars 2020.

Mais attention ! Cette rentabilité doit être appréciée au regard des risques locatifs (part de la population éligible au dispositif et taux de vacance entre deux locataires), car l'obtention de la réduction d'impôt est conditionnée à la location effective du bien. « Or dans 63 % des villes éligibles, plus de 80 % de la population dépasse les plafonds de ressources pour être locataire en Denormandie », précise l'étude.

. Déficit foncier : un investissement complémentaire

Autre stratégie à envisager en cas d'acquisition d'un logement nécessitant de lourds travaux de rénovation : celle du déficit foncier. « Ce dispositif est particulièrement intéressant pour ceux qui détiennent déjà un patrimoine locatif qu'ils louent en non meublé », explique Jean-Baptiste de Pascal, directeur développement et fiscalité chez [InterInvest](#).

Dans la mesure où ils ne perçoivent aucun loyer pendant la période des travaux, ils vont pouvoir déduire leur coût des loyers générés par leurs autres biens. Ce qui va leur permettre de réduire à la fois le montant de l'impôt sur le revenu mais aussi celui des prélèvements sociaux (17,2 %) dus sur leurs revenus fonciers. S'ils n'ont pas d'autres revenus fonciers (ou des revenus fonciers insuffisants pour absorber la totalité des travaux),



[Visualiser l'article](#)

la déduction du coût des travaux leur permet de constater un déficit foncier, imputable sur leur revenu global dans la limite de 10.700 euros par an. Soit un gain en impôt annuel de 4.815 euros pour les contribuables imposés dans la tranche à 45 %.

Le solde ainsi que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes. L'imputation du déficit sur leur revenu global les oblige à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit. Mais ils n'ont aucune obligation à respecter s'ils imputent un déficit foncier sur des revenus fonciers positifs. Ce qui signifie qu'ils ne peuvent pas revendre le logement avant ce terme, ni le reprendre pour y habiter, pour le prêter à des proches ou le donner en location meublée.

A défaut, le fisc peut remettre en cause l'imputation du déficit et recalculer leurs revenus imposables des trois années précédentes comme s'ils n'avaient pas imputé de déficit. Ce qui n'est pas forcément une catastrophe. Car, depuis un arrêt du Conseil d'Etat du 26 avril 2017 (CE 26-4-2017 n° 400441), l'administration fiscale reconnaît la possibilité de « conserver » les déficits fonciers se rapportant au logement dont la location a cessé pour pouvoir les imputer pendant dix ans sur les revenus fonciers provenant d'autres immeubles. Ce qui est plus avantageux que l'imputation sur le revenu global, car cela permet également de gommer les prélèvements sociaux. En revanche, si vous n'avez pas d'autres revenus fonciers, ces déficits seront perdus (BOI-RFPI-BASE-30-20 n°260).

. Les atouts multiples du démembrement

Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'un dispositif fiscal, l'achat d'un bien en nue-propriété - l'usufruit étant simultanément acquis par un bailleur institutionnel ou social pour une durée de quinze ans minimum - comporte de nombreux atouts fiscaux, en plus de l'intérêt d'investir dans la pierre avec une forte décote sur le prix d'achat.

« Il s'adresse notamment aux contribuables qui ont un taux marginal d'imposition élevé, du temps devant eux et qui n'ont pas besoin de revenus complémentaires dans l'immédiat », observe Valérie Bentz. Pendant toute la période du démembrement, dans la mesure où le nu-propriétaire ne perçoit aucun loyer, il n'a ni impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux supplémentaires à payer du fait de son investissement. Il peut même déduire les intérêts d'emprunt de ses autres revenus fonciers si l'usufruit est détenu par un bailleur « social » ou assujetti à l'impôt sur le revenu. Il est généralement déchargé du paiement de la taxe foncière mise à la charge du bailleur par la convention d'usufruit et s'il est redevable de l'IFI, le bien est exclu de sa base taxable.

En cas de revente du logement à l'issue de la période du démembrement, la plus-value est calculée par différence entre le prix de vente et la valeur de la pleine propriété à sa date d'entrée dans le patrimoine du vendeur (et non le prix effectivement payé par l'acquéreur compte tenu de la décote).

Dans une optique de transmission anticipée de patrimoine, ce type d'investissement est également très avantageux. Pour le calcul des droits de donation, l'usufruit est évalué à 23 % de la pleine propriété par période de dix ans, sans fractionnement. Par exemple, si la donation intervient peu de temps après l'achat et que la durée du démembrement restant à courir est supérieure à dix ans, la valeur de l'usufruit sera estimée à 46 % (deux fois 23 %) et celle de la nue-propriété à 54 %.

www.lesechos.fr

Pays : France

Dynamisme : 62



[Visualiser l'article](#)

« Avec une décote de l'ordre de 35 % à l'achat, il est ainsi possible de transmettre à ses enfants un bien d'une valeur de 100, payé 65 avec des droits de donation calculés sur 54 % de sa valeur seulement ! » détaille Romain Lourtioux, directeur commercial et marketing d'Agarim.