



Dispositifs incitatifs & Investissements dans la pierre

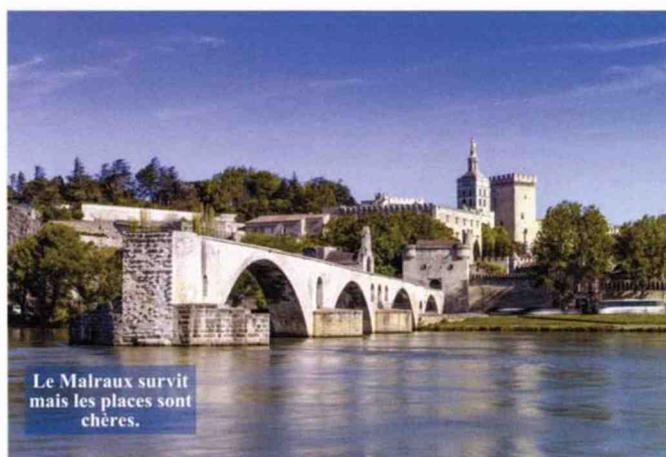
Révolution de velours

La défiscalisation immobilière, semble-t-il, a survécu à la réforme fiscale... Les principaux dispositifs de défiscalisations immobilières ayant été prolongés par le nouveau gouvernement.

Par Pierre-Jean Lepagnot



La révolution fiscale promise par Emmanuel Macron a bien eu lieu. Suppression de l'ISF remplacé par l'IFI, mise en place de «flat tax», prélèvement à la source en 2019... Toutefois, n'en déplaise aux chasseurs de niches fiscales, plusieurs dispositifs de défiscalisation immobilière ont été prolongés. Une manière sans doute de donner du pouvoir d'achat aux Français. Surtout, le gouvernement a compris, comme ses prédécesseurs,





que la défiscalisation pouvait rendre un fier service à l'économie française ! La loi Pinel, censée disparaître en 2017, a été finalement reconduite jusqu'en 2021 pour tenter de combler le déséquilibre entre l'offre et la demande

de biens neufs et soutenir la promotion immobilière. De même, le dispositif Censi-Bouvard destiné aux résidences services a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2018. Là aussi, l'Etat a compris que les épargnants pouvaient être une aide précieuse pour faire sortir de terre les résidences étudiantes, seniors et autres Ehpad qui manqueront de plus en plus cruellement à la France ces prochaines années. Dernier exemple, plus édifiant encore : les dispositifs Monuments Historiques et Malraux sont gardés intacts année après année malgré leur pouvoir de défiscalisation. Pour profiter d'une réduction d'impôt dès cette année, l'investissement dans l'immobilier apparaît encore comme l'une des solutions les plus avantageuses, tout en gardant bien sûr en tête que la carotte fiscale ne fait pas le placement.

L'IRREMPLAÇABLE LOI PINEL

Remplaçant le dispositif Duflot depuis 2014, le dispositif d'investissement locatif Pinel, dont l'extinction était prévue fin 2017, a finalement été prolongé pour quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021. La loi de finances pour 2018

n'a pas modifié les conditions d'application. En contrepartie de l'achat d'un logement neuf pour le mettre en location

de louer), ce dispositif offre au propriétaire-bailleur un

abattement fiscal de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée de la location (six, neuf ou 12 ans). Le plafond d'investissement retenu est de 300 000 euros, soit 63 000 euros de réduction maximale sur 12 ans. En contrepartie de cet avantage fiscal, les loyers et les ressources du locataire ne doivent pas dépasser certains plafonds. Le bien loué doit également se situer dans des zones très précises. Si la liste des villes éligibles au Pinel avait été étendue par le budget 2017, la loi de finances pour 2018 vient, au contraire, de la circonscrire aux territoires où la demande de logement est forte. Depuis le 1^{er} janvier 2018, le dispositif est ainsi recentré sur les investissements réalisés dans les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande est le plus important, c'est-à-dire dans les zones A, A bis et B1, telles que définies par l'arrêté du 1^{er} août 2014. Il s'agit essentiellement des communes de la région parisienne, de la Côte d'Azur et des grandes agglomérations. Ainsi circonscrit, le Pinel reste-t-il un placement attractif ? « *Bien sûr, à condition de respecter les règles basiques de l'investissement immobilier : ne pas*

surpayer le bien par rapport au prix du marché et veiller à la qualité de son emplacement », indique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Pour limiter les risques, Christian Besnier,

directeur commercial du groupe Cedit recommande

de miser sur l'ancien dans le cœur de ville. « *De cette manière, l'investisseur a bien plus de chances de maîtriser son sujet* », explique le professionnel. « *Certes, le cœur de ville est plus cher, mais la probabilité de la valorisation patrimoine est beaucoup plus importante dans le temps que d'autres biens situés en périphérie.* » A l'image du reste de la profession, Christian Besnier conseille d'optimiser le dispositif Pinel avec du déficit foncier, un mécanisme qui permet de retrancher des loyers perçus les diverses charges liées au(x) bien(s) loué(s), notamment les travaux éligibles à ce même déficit foncier. Lorsque celles-ci sont supérieures aux revenus fonciers, on parle alors de déficit foncier. Dans ce cas, le propriétaire peut soustraire ce déficit de ses autres revenus soumis à l'impôt (salaire, dividendes perçus, etc.) dans la limite de 10 700 euros. Et s'il dépasse ce plafond, le surplus est reportable, dans les mêmes limites annuelles, pendant dix ans sur les revenus de même catégorie (c'est-à-dire l'ensemble de ces revenus fonciers), mais

aussi de pouvoir pratiquer la réduction liée au dispositif Pinel dès la fin des travaux, sur la base du prix du foncier et des travaux éligibles à ce dispositif. « *Le dispositif Pinel, optimisé au déficit*

foncier, convient bien aux ménages imposés à partir de 5 000 euros et jusqu'à 12 000 euros et ayant déjà quelques revenus locatifs. Au-delà, je recommande plutôt le Malraux, mais le tout dépend de la stratégie et des objectifs patrimoniaux de l'investisseur, et pour rappel de base, la fiscalité n'est pas un objectif, c'est un outil pour avoir un effet de levier et se constituer son patrimoine futur », précise Christian Besnier.

LE MALRAUX SE FAIT RARE

Le dispositif Malraux, destiné à faciliter la rénovation du centre historique des grandes villes, a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2019. Il devrait continuer jusque-là de susciter l'intérêt des investisseurs, soucieux de conjuguer réduction fiscale et placement immobilier porteur. L'investisseur achète un bien dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine. Le prix d'achat des murs ne donne aucun avantage. Seuls les travaux ouvrent droit à réduction d'impôt de 30 %. Le plafond de dépenses est limité annuellement à 100 000 euros. Mais, les travaux pou-



Comme pour le Malraux, la qualité des biens pour le dispositif Monuments Historiques ne doit pas vous faire oublier celle de leur emplacement

vant s'étaler sur quatre ans, l'économie d'impôt peut atteindre 120 000 euros. Pour y prétendre, le propriétaire doit louer nu son bien pendant neuf ans. Aucun plafond de loyer n'est imposé. Cerise sur le gâteau : le Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales de 10 000 euros, contrairement au Pinel. Revers de la médaille, plus de cinquante ans après le lancement du dispositif, le temps a fait son œuvre et les biens éligibles au Malraux se font rares et chers. Désormais, l'investisseur qui souhaite malgré tout intégrer dans son patrimoine un bien de caractère tout en profitant de l'avantage fiscal est contraint de se tourner vers des plus petites villes aux centres historiques décatés. Une option qui n'est pas sans risque, puisque la visibilité du marché de l'immobilier, à la location comme à la vente, est en effet plus limitée à Nîmes ou Saintes qu'à Lyon ou Bordeaux.

LES MONUMENTS HISTORIQUES ENCORE DEBOUT

Si le Malraux est réservé à une clientèle aisée, c'est-à-dire qui règle chaque année plus de 15 000 euros au Trésor, que dire du dispositif Monuments Historiques (MH) ? L'achat des murs ne donne droit à aucun avantage. Mais le propriétaire qui loue après avoir effectué une restauration impute la totalité du coût des travaux sans aucune limitation sur son revenu taxable. Si l'appartement n'est pas loué, la déduction des travaux tombe à 50 %. Et le dispositif MH n'entre pas, comme le Malraux, dans le plafond de 10 000 euros des niches fiscales. Les conditions de location sont, de surcroît, très souples : pas de durée imposée ni de plafonds de loyers ou de ressources des locataires, liberté totale de louer nu ou meublé. Ce régime est idéal pour ceux qui paient beaucoup d'impôt et souhaitent constituer un patrimoine immobilier de qualité. Seul problème : les programmes éligibles sont très peu nombreux. Par ailleurs, comme pour le Malraux, la

qualité des biens ne doit pas vous faire oublier celle de leur emplacement.

RÉSIDENCES SERVICES : POUR TOUS LES GOÛTS

Les résidences services continuent de rester une valeur sûre de la défiscalisation immobilière. Sous ce terme sont regroupées les résidences étudiantes, de tourisme, les Ehpad, les résidences seniors et d'affaires. Moins importante que le Pinel, la réduction Censi-Bouvard reste toutefois intéressante. L'investisseur un logement de ces résidences sans se préoccuper de sa gestion déléguée à un exploitant.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans et plafonnée à 11 % de 300 000 euros d'investissement, soit 33 000 euros. Pour les investisseurs qui se trouvent dans les tranches d'imposition les plus élevées, il est toutefois recommandé d'abandonner la réduction d'impôt pour privilégier les avantages liés au statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP)



et ainsi pratiquer la déductibilité de l'amortissement du bien, de manière à réduire substantiellement la base imposable à l'impôt sur le revenu. Une fois ceci posé, quelle résidence choisir ? Les biens dans le tourisme ne manquant pas de charme et les programmes de qualité, notamment à la montagne, restent très recherchés comme en témoigne le succès du programme EdenArc aux Arcs 1800. La commercialisation de la dernière tranche de 50 lots a débuté début janvier pour une livraison en décembre 2018. « *Les appartements, tous de grand standing, offrent une rentabilité nette comprise entre 2,5 %*

et 3,6 % », indique Jérôme Roche, directeur commercial du programme EdenArc 1800. Atout majeur, le propriétaire peut, s'il le souhaite passer plusieurs semaines de vacances dans son bien. Pour s'offrir ce placement plaisir, il faudra déboursier entre 200 et 250 000 euros pour un T2 et de 290 000 à 455 000 euros pour un T3. Devenir propriétaire d'un

appartement en résidence de tourisme, c'est aussi accepter d'en confier la gestion via un bail commercial à un exploitant. Lequel prend en charge la location du bien ainsi que le fonctionnement de l'établissement et verse à l'investisseur, en contrepartie, un loyer fixe garanti. Autrement dit, c'est de lui que dépend la réussite de l'opération. Pour éviter les mauvaises surprises, il faut sélectionner un opérateur solide financièrement et doté d'une enseigne connue, comme Odalys par exemple. Enfin, l'investisseur se doit d'être vigilant quant aux conditions du contrat qu'il signe avec l'exploitant. « *Le contrat doit comporter une clause de renonciation qui permet à l'investisseur de récupérer son bien aux termes des neuf ans sans indemniser le gestionnaire* », avertit Jérôme Roche. Chaque type de résidence à ses qualités : l'Ehpad offre la meilleure rentabilité nette (entre 4,5 % et 5 %), l'étudiant, le ticket d'entrée le plus faible (80 000 euros HT en moyenne).

CAYENNE, NOUVEL ELDORADO

Les investisseurs en quête d'exotisme et d'une défiscalisation majorée peuvent enfin être tentés par les charmes de l'Outre-mer. Le

Pinel outre-mer fonctionne comme son cousin de métropole, mais à deux différences près. Premièrement, le taux de réduction est plus élevé (23 % pour six ans, 29 % pour neuf ans et 32 % pour 12 ans). Deuxièmement, le plafonnement des niches fiscales est relevé à 18 000 euros, contre 10 000 euros en métropole. Pour réussir un investissement à plusieurs

milliers de kilomètres de sa résidence principale, quelques précautions s'imposent. « *En premier lieu, l'investisseur devra se montrer vigilant sur l'emplacement du bien, son rapport qualité/prix et sa rentabilité locative. Il doit également accorder une importance particulière à l'historique du promoteur qu'il choisit. Des investisseurs ont malheureusement dû faire face par le passé à de nombreuses difficultés : constructions mal finies, logements non adaptés à la demande locale qui sont ensuite demeurés vacants* », indique [Elena Azria](#), directrice du développement du [Groupe Océanic](#), leader du marché en Guyane depuis une quinzaine d'années. « *Ce département devrait connaître un doublement du nombre d'habitants d'ici à 2030 (de 250 000 à 500 000 habitants), alors que la Guyane, et notamment Cayenne, font actuellement face à une pénurie de logements* », explique-t-elle pour justifier la stratégie de sa société. « *Dans ce contexte et avec une population active à hauts reve-*



L'Ehpad offre la meilleure rentabilité nette (entre 4,5 % et 5 %), l'étudiant, le ticket d'entrée le plus faible (80 000 euros HT en moyenne)



... nus, les loyers restent élevés, comparables à ceux d'une grande ville de province », assure Elena Azria. Un point de vue largement partagé par Antoine Tranchimand. Spécialisé, entre autres, dans l'investissement outre-mer, son cabinet K&P Finance a lui aussi un faible pour la Guyane. « C'est selon moi la région la plus attractive pour investir en Pinel outre-mer. Les prix au mètre carré sont corrects et les loyers élevés. En effet, la demande locale est très importante, avec une population en croissance constante. Investir en Guyane aujourd'hui semble aujourd'hui un pari peu risqué », confirme le professionnel qui estime à 5,5 % brut la rentabilité d'un studio neuf bien placé à Cayenne ou à Rémire-MontJoly, ville qualifiée de « Neuilly de Cayenne ». ●