



Cinq dispositifs pour investir dans l'ancien

Par la création de nouveaux dispositifs, l'investissement dans l'ancien s'ouvre aux investisseurs. L'enjeu : redessiner la carte de l'habitat futur, durable, performant et au cœur des villes. Cinq dispositifs fiscaux soutiennent cette ambition. Quelques clés pour bien choisir.

Pour un investisseur séduit par l'immobilier, faire le choix d'un bien à rénover n'est pas anodin. « Investir dans l'ancien est une démarche particulière, qui fait sens aujourd'hui quand on pense qualité locative et conservation de la valeur de son bien, souligne Franck Temim, directeur général du groupe

CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville. Il y a vingt ans, tout le monde misait encore sur le neuf. Mais à la fin du XX^e siècle, des politiques volontaristes se sont organisées pour redynamiser les centres-villes. Et aujourd'hui, c'est un mouvement de fond. Le dernier dispositif en date, la loi Denormandie, le prouve et envoie un

signal fort quant à l'attrait des cœurs de villes historiques. L'investisseur est clairement invité à s'intéresser à des territoires où prime le bâti ancien. C'est aussi un instrument de politique publique pour répondre aux difficultés du bâti ancien notamment dans les villes moyennes. »

Choisir son cœur de ville

Investir dans l'ancien, c'est donc investir en cœur de ville. Les monuments historiques à la campagne ne seront pas retenus, faute d'une profondeur locative suffisante. « Aujourd'hui, beaucoup de gens reviennent vivre au cœur des villes. Les valeurs locatives et patrimoniales y sont de plus en plus fortes », observe Franck Inghels, directeur commercial d'Inter Gestion, société de gestion de SCPI. Et les villes veulent reconquérir leurs centres historiques. « Les collectivités sont d'ailleurs les premiers apporteurs de biens à rénover », explique Pierre Berengier, directeur commercial d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de l'immobilier d'investissement dans l'ancien. Mais tous les centres-villes n'offrent

pas la même attractivité. Les territoires concernés par la loi Malraux ne soulèvent pas de question selon les spécialistes. « En ciblant les villes en développement, on ne se trompera jamais en Malraux, rassure Franck Inghels. On est toujours dans un centre-ville historique extrêmement qualitatif. » La loi Denormandie, mise en place depuis le début de l'année 2019 pour élargir le champ du Pinel dans l'ancien, donne davantage matière à réflexion. « Dans son esprit, la loi est très bonne, estime Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest, spécia-

liste de l'immobilier de rénovation et de défiscalisation. Elle fait revivre les cœurs de ville et ouvre le champ du possible, au-delà des zones éligibles au Malraux. Mais sur l'ensemble, nous n'en retiendrons qu'une vingtaine, telles Limoges, Senlis ou encore Châtelleraut... »



Franck Temim, directeur général du groupe CIR.



Franck Inghels, directeur commercial d'Inter Gestion.



Pierre Berengier, directeur commercial de Histoire & Patrimoine.

en direct permet de prendre en compte l'attachement à une zone géographique, à un projet patrimonial, on rêve d'utiliser un jour la villégiature...

De son côté, la SCPI permet d'ajuster le budget. L'investisseur pourra bénéficier des mêmes avantages fiscaux que s'il achetait en direct, mais avec un ticket d'entrée plus bas. « *La SCPI ouvre l'immobilier à des épargnants qui ne pourraient pas y accéder en direct, rappelle Franck Inghels. Elle permet aussi de découper et calibrer son investissement : on*

Investir dans l'ancien, c'est donc investir en cœur de ville. Les monuments historiques à la campagne ne seront pas retenus, faute d'une profondeur locative suffisante.

Le dispositif Denormandie intéresse en tout cas les grands opérateurs. Histoire & Patrimoine l'observe de près et étudie l'opportunité d'une offre sous ce régime. Le groupe CIR et Buildinvest ont, d'ores et déjà, lancé un premier programme respectivement à Saint-Brieuc et à Limoges. « *La loi Denormandie est un bon produit, renchérit Pierre Berengier. Et elle a le mérite d'intéresser les investisseurs à des villes non éligibles au Pinel.* »

Denormandie versus Pinel

Le Pinel ancien justement. A-t-il encore une raison d'être à l'aune de la mise en place du Denormandie ? Les avis sont partagés. Certains considèrent qu'il n'a plus d'intérêt. Les contraintes de travaux y sont trop importantes. L'investisseur doit, en effet, se porter acquéreur d'un logement qui ne satisfait pas les critères de décence et réaliser les travaux de réhabilitation qui offriront au logement des performances techniques voisines de celles

d'un logement neuf. Au terme des travaux, la réduction Pinel n'est accordée que si les quinze critères de décence et les douze critères de performances techniques prévus par la loi sont respectés. Peu d'investisseurs se sont lancés. A titre de compa-

raison, la loi Denormandie exige seulement la réalisation d'une enveloppe de travaux correspondant à 25 % de l'investissement global. D'autres estiment que le Pinel garde son intérêt. « *Le quantum travaux du dispositif Denormandie est assez faible au regard de l'état de nombreux biens de centre-ville, signale Franck Temim. Soit l'immeuble est en relativement bon état, soit les travaux effectués ne seront pas suffisants. Cela engendre un risque pour la longévité du bien, sans parler des enjeux de qualité énergétique et de santé publique en cas de présence d'amiante ou de plomb. L'ambition de restructurer de l'ancien dans le dispositif Denormandie peut se heurter à cet écueil.* » Notamment s'il est laissé à la main des investisseurs individuels.

Ajuster son budget avec la SCPI

Une autre question se pose pour l'investisseur dans l'immobilier ancien : acheter en direct ou via une SCPI ? L'investissement

peut par exemple investir 140 000 € la première année et 30 000 € la suivante. Avec l'avantage d'une défiscalisation immédiate, dès la souscription. »

La SCPI présente également l'intérêt de mutualiser les risques et d'éviter les soucis de gestion. Par ailleurs, la liquidité de l'investissement est assurée au terme de l'opération par le gestionnaire, ce qui n'est pas le cas d'un bien en direct. « *La SCPI permet d'allier prudence et performance, poursuit Franck Inghels. Le contexte de marché actuel lui est particulièrement favorable : prix élevés, taux bas, demande importante de logements... Cette opportunité de marché, couplée aux qualités intrinsèques de la SCPI et à la facilité avec laquelle elle permet de réduire l'impôt, font de cette solution un produit vraiment pertinent pour les investisseurs, et pas uniquement pour les hauts revenus. Les jeunes notamment ont tout intérêt à s'y intéresser.* »

La SCPI de déficit foncier s'adressera à des contribuables percevant déjà des revenus fonciers mais qui ne peuvent réaliser de travaux sur leurs biens. Elle permet une réduction *one shot*, souvent répartie sur plusieurs années, contre un engagement d'une quinzaine d'années. Certaines, comme chez Inter Gestion, ajoutent un effet de levier via le crédit. Les SCPI Malraux visent une clientèle haut de gamme, détenant déjà de l'immobilier et cherchant une forte défiscalisation *one shot*, éventuellement répartie sur quatre ans, avec possibilité d'ajustement de l'investissement à ses besoins. →

Premier critère : la tranche marginale d'imposition (TMI)

Reste à savoir quel dispositif choisir selon sa situation. La TMI est généralement le premier critère de décision. « Elle permet de trancher entre deux dispositifs », précise Ivan Wallaert, associé gérant chez Optimus Patrimoine, société de conseil en gestion de patrimoine. En théorie, les lois Pinel et Denormandie concerneront plutôt les contribuables imposés dans les premières tranches jusqu'à 30 %. La loi Malraux sera intéressante pour les tranches de 30 % et 41 %, même si elle ne dépend pas de la TMI, puisque, comme les deux dispositifs précédents, elle accorde une réduction d'impôt. La loi monuments historiques conviendra particulièrement aux TMI de 41 % et 45 %, tout comme le déficit foncier. Ces deux dispositifs attaquent l'assiette du revenu imposable. Plus la TMI est élevée, plus l'intérêt d'une déduction directement sur le revenu global augmente. Bien sûr, ces fourchettes sont indicatives.

Au-delà de la TMI, d'autres critères sont décisionnaires. « Pour l'investissement Malraux, le montant de l'impôt importera davantage que la TMI, estime Pierre Berengier. On regarde aussi la composition de l'impôt. Prenons le cas d'un investisseur avec une très forte TMI, concerné aussi bien par la loi monuments historiques que par le déficit foncier. S'il perçoit d'importants revenus fonciers, le déficit foncier sera plus intéressant, car il permettra de jouer à la fois sur la TMI et sur les prélèvements sociaux. »

De nombreux critères personnels entreront également en ligne de compte. Un investisseur peut préférer le déficit foncier à la loi monuments historiques uniquement pour éviter d'avoir à conserver le bien quinze ans, celui qui souhaite louer à ses ascendants optera pour un Pinel, même avec une forte TMI, etc. Si les dispositifs



Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest.



Ivan Wallaert, associé gérant chez Optimus Patrimoine.

Une autre question se pose pour l'investisseur dans l'immobilier ancien : acheter en direct ou via une SCPI ?

Pinel et Denormandie procurent une réduction d'impôt de 6000 € par an maximum, les autres dispositifs dans l'ancien ont un impact violent sur la fiscalité.

Cinq dispositifs défiscalisants

Le Pinel dans l'ancien

Le Pinel réhabilité fonctionne à l'identique du Pinel dans le neuf. Il autorise une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % pour un engagement de location respectivement de six, neuf ou douze ans. Le bien doit être acquis dans un état de délabrement avancé et faire l'objet d'importants travaux qui aboutissent à la création d'un logement neuf. Une fois le chantier terminé, il devra afficher une performance énergétique élevée et bénéficier des labels haute performance énergétique ou BBC rénovation.

Le bien doit être loué à titre de résidence principale dans les douze mois qui suivent la fin des travaux et respecter des plafonds de loyer. Les res-

sources des locataires sont également plafonnées. Le logement peut être loué à des ascendants ou descendants.

L'investissement en loi Pinel est possible jusqu'au 31 décembre 2021, dans les zones A bis, A et B1. Les investisseurs ne peuvent dépasser deux opérations Pinel par an, plafonnées à 300 000 € au total et à 5 500 €/m². Cette réduction entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an.

Loi Denormandie

Depuis le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2021, la loi Denormandie vient compléter la loi Pinel en concentrant l'action sur les cœurs de villes

moyennes dont elle entend améliorer l'attractivité et la qualité de l'habitat. Elle concerne 222 villes du plan Action cœur de ville et certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le dispositif fiscal est totalement calqué sur le Pinel et permet donc de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 21 % du prix de revient du bien, dans la limite de 300 000 € par an. Pour être éligible, le logement doit être à rénover, et faire l'objet de travaux pour au moins 25 % du montant total de l'opération. Ainsi, pour un bien acheté 150 000 €, il faudra engager un minimum de 50 000 € de travaux. Les travaux doivent apporter une amélioration de la performance énergétique d'au moins 30 %, ou correspondre à au moins deux types de travaux parmi les cinq suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, isolation des fenêtres, changement de production d'eau. Dans les deux cas, les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation inférieure à 331 kWh/m²/an (cf. décret 2019-232 du 26 mars 2019). →



Les autres conditions sont identiques à celle de la loi Pinel.

Loi Malraux

La loi Malraux concerne des biens de caractère à fort intérêt culturel nécessitant d'importants travaux de restauration. Elle permet d'imputer du revenu imposable 22 ou 30 %, selon le territoire, du montant des travaux engagés. Plusieurs types de zones ont été définis. Les biens anciens situés dans un site patrimonial remarquable (SPR) avec plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, les quartiers anciens dégradés (QAD) et les quartiers conventionnés nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) donnent droit à la réduction de 30 %. Les biens anciens situés dans un SPR avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) donnent droit à la réduction de 22 %. L'avantage fiscal dépend donc du niveau de travaux effectués. Depuis la loi de finances rectificative de 2016, ils sont plafonnés à 400 000 €, soit une défiscalisation maximale de 120 000 €.

La réduction d'impôt s'étale sur la période du paiement effectif des travaux qui ne doit pas dépasser quatre ans après la date de délivrance du permis de construire. « Ce nouveau plafond pluriannuel a introduit plus de souplesse puisqu'il permet l'imputation en totalité l'année de réalisation des travaux », indique Ivan Wallaert. L'éventuel excédent de réduction peut être reporté sur les trois années suivantes. En contrepartie de l'avantage fiscal, l'investisseur s'engage à louer son bien pendant neuf ans, vide et à usage d'habitation principale. La location doit intervenir dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux. Le délai de vacance entre deux locataires ne peut pas excéder un an. La location à un membre de son foyer fiscal, à un ascendant ou à un descendant est interdite.

Le programme de rénovation doit concerner la totalité de l'immeuble. Les travaux éligibles correspondent à des travaux permettant de maintenir ou remettre l'immeuble en bon état

(démolition, reconstruction de toiture, électricité, etc.), de réorganiser et restaurer les appartements (transformation de logement, de combles rendus habitables, etc.), et comptent aussi les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration à l'exclusion des travaux d'agrandissement. Ils doivent être validés par un architecte des Bâtiments de France. Notons qu'il est désormais possible de transformer, avec la rénovation, un bien qui n'était pas à l'origine une habitation.

La loi Malraux suscite un intérêt croissant depuis qu'elle a été exclue du plafonnement des niches fiscales. « Cette loi convient particulièrement à l'investisseur payant plus de 15 000 € d'impôt sur le revenu. Elle s'adresse plus largement à l'amateur de belles pierres souhaitant réduire son impôt de façon drastique et se constituer un patrimoine dans une ville de premier ordre, comme Bordeaux, Montpellier, Avignon... », constate Ivan Wallaert.

Loi monuments historiques

Comme son nom l'indique, cette loi concerne des biens classés monuments

Travaux déductibles en vertu de l'article 31 du CGI

Dépenses de réparation et d'entretien : travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état, d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Dépenses d'amélioration : travaux ayant pour objet d'apporter un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier la structure de cet immeuble. Les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont jamais déductibles.

Une attention particulière doit être portée au détail des travaux éligibles dont la liste n'est pas toujours facile à appréhender pour le non professionnel. La frontière est parfois mince entre les travaux d'amélioration et les travaux d'agrandissement par exemple...

historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou agréés par les Affaires culturelles, des biens d'exception donc. « Chacun d'eux a une histoire à raconter, relève Pierre Berengier. Il s'agit souvent d'opérations plus grosses que les opérations Malraux. » « Le cahier des charges est aussi plus important, ajoute Franck Temim. Les pièces doivent être conservées en l'état, cela a des conséquences sur l'ergonomie de l'appartement. »

Les travaux de restauration et d'entretien prévus à l'article 31 du CGI (cf. encadré « Travaux déductibles en vertu de l'article 31 du CGI »), les intérêts d'emprunt, les primes d'assurance, les frais de promotion et de publicité sont intégralement déductibles des revenus fonciers. L'excédent est déductible du revenu global, sur la durée des travaux de restauration du programme et sans limitation de montant. L'éventuel surplus est reportable uniquement sur le revenu global des six années suivantes. « Les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble et leur qualité est suivie par un architecte des Bâtiments de France, signale Loïc Guinchard. L'impact fiscal est immédiat l'année de déblocage des travaux. » Le bien doit être loué nu et le loyer est librement fixé, mais sa location n'est pas obligatoire. Il doit être conservé pendant quinze ans. Depuis la loi de finances rectificative 2017, l'agrément fiscal n'est plus obligatoire. Cette loi n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales. Enfin, le bien peut être exonéré de droits de succession sous certaines conditions, notamment, d'ouverture au public un certain nombre de jours dans l'année.

Déficit foncier

Ce dispositif relève de la fiscalité immobilière de droit commun. La loi autorise en effet la déduction des charges liées aux travaux de rénovation d'un logement mis en location, ce qui permet de réduire, voire d'annuler, les revenus fonciers.

Lorsque les charges dépassent les revenus locatifs, il existe un déficit foncier,



imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (hors charges financières). L'éventuel surplus est déductible des loyers imposables des dix années suivantes, engendrant également un gain au niveau des prélèvements sociaux. Les charges financières ne sont imposables que sur les revenus fonciers, si besoin ceux des dix années suivantes (cf. encadré « Exemple de calcul de déficit foncier »).

Attention, le bénéfice du déficit foncier implique de louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur les revenus (art. 156-1-3 du CGI). A défaut, la déductibilité antérieure des déficits est remise en cause. De plus, les charges et autres travaux déductibles des revenus fonciers sont strictement encadrés par l'article 31 du CGI.

Le déficit foncier n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales. Ce dispositif est dédié aux investisseurs soumis à une importante imposition sur le revenu. Il est d'autant plus pertinent si l'investisseur dispose par ailleurs de revenus fonciers.

Optimiser au déficit foncier ?

Afin d'optimiser l'opération, il est possible de combiner la réduction d'impôt Pinel ancien et la déduction de déficits fonciers. Cette opération permet de cumuler les deux fiscalités et intéressera particulièrement l'acquéreur disposant de revenus fonciers et d'une TMI supérieure à 30 %. Concrètement, dès lors que les dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration peuvent être

considérées comme dissociables de la réhabilitation ou de la transformation Pinel, celles-ci peuvent être « isolées » et bénéficier du régime de la fiscalité foncière de droit commun. Elles s'imputent sur les revenus fonciers et le déficit foncier est déductible du revenu global à hauteur de 10 700 € par an. Cette combinaison permet d'obtenir une défis-

Depuis le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2021, la loi Denormandie vient compléter la loi Pinel en concentrant l'action sur les cœurs de villes moyennes dont elle entend améliorer l'attractivité et la qualité de l'habitat.

calisation immobilière supérieure au Pinel classique. Avec comme avantage supplémentaire que le déficit foncier ouvre droit à une réduction d'impôt dès la première année de travaux, tandis qu'il faut attendre la livraison du bien pour le Pinel. « La répartition Pinel-déficit foncier s'opère au moment de la déclaration d'impôt », précise Pierre Berengier (cf. encadré « Pinel ancien optimisé au déficit foncier »).

D'autres combinaisons de dispositifs peuvent-elles s'envisager ? Les offres Malraux optimisées au déficit foncier ou monument historique optimisées au déficit foncier fleurissent sur la toile. « Ces combinaisons servent d'argument publicitaire, mais dans les faits, il n'est pas possible de combiner réduction Malraux et déficit foncier de façon simultanée, prévient Loïc

Guinchard. Sauf dans la situation exceptionnelle de l'achat, en Aful, d'un appartement en année N+3 ou N+4 après la date d'origine du permis de construire Malraux. Dans ce cas, une partie des travaux de rénovation sera imputée au titre de la loi Malraux, générant une réduction d'impôt de 30 % ou de 22% des travaux considérés, en N+4 par exemple. Et l'autre partie des travaux sera enregistrée comme travaux classiques imputables sur les revenus fon-

ciers en N+5. Encore faut-il que ces travaux soient éligibles dans le cadre très strict de l'article 31 du CGI. Or très souvent en Malraux, les bâtiments acquis n'étaient pas voués à l'habitation. Le changement de nature opéré interdit d'utiliser le déficit foncier, comme toute transformation ou tout travaux sur la structure de l'immeuble. C'est donc extrêmement complexe et une telle combinaison est sûrement le signe d'une opération mal ficelée ! Rappelons qu'une fois le bien Malraux livré, il n'y a plus de travaux possibles car il a été remis à neuf. De la même façon, un monument historique optimisé au déficit foncier ne se conçoit pas. » Le sujet fait débat parmi les opérateurs.

VIR ou Aful ?

Tout comme le choix entre VIR et Aful/ASL lors d'un investissement en loi Malraux. Avant 2009, il était obligatoire de constituer une association foncière urbaine libre (Aful), association →

Pinel ancien optimisé au déficit foncier

Monsieur P perçoit 10 000 € de revenus fonciers par an.
Il a une TMI de 30 %.

S'il achète un Pinel classique pour 290 000 € :
Réduction fiscale Pinel sur 9 ans : (290 000 x 18 %) = 52 200 €

S'il achète un Pinel réhabilité pour 290 000 € dont 40 000 € de déficit foncier :
Réduction fiscale Pinel sur 9 ans : (250 000 x 18 %) = 45 000 €
Déficit foncier : 40 000 x (30 % (TMI) + 17,2 % (CSG/CRDS)) = 18 880 €
Soit une réduction totale en Pinel ancien de 63 880 €, donc 11 680 € de plus que le Pinel classique.
Avec une TMI à 41 %, le gain s'élèverait à 16 080 €.

Pays : FR
Périodicité : Mensuel
OJD : 21000

→ syndicale libre (ASL), réunissant les copropriétaires pour la gestion des travaux et du chantier. L'Aful se chargeait de l'étude architecturale, des démarches administratives, des travaux, des appels de fonds... Désormais, le vendeur a l'autorisation d'effectuer lui-même les travaux, dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR). Ce contrat s'inspire de la Vefa et prend la forme d'une promesse de vente. L'investisseur achète un package « foncier et travaux ». VIR ou Aful, chacun a ses avantages et ses inconvénients. L'Aful offre une plus grande liberté dans la répartition des charges et donc l'ajustement des déficits. Elle permet la déduction des travaux réglés en N+1 et s'avère moins coûteuse pour l'investisseur puisque les frais de notaire ne s'appliquent que sur le foncier. En revanche, elle ne donne pas la garantie financière d'achèvement (GFA). La VIR est plus protectrice pour l'acquéreur grâce à la GFA. Le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux. En revanche, la VIR ne permet pas l'ajustement des déficits : les déductions suivent un rythme réglementaire, au fur et à mesure des déblocages des fonds et de l'avancement des travaux, sans possibilité d'optimisation individuelle. La VIR est aussi plus coûteuse, si l'on tient compte du financement de la GFA d'une part et de frais de notaire portant à la fois sur le foncier et sur les travaux d'autre part. VIR et Aful ont donc chacune leurs partisans. L'un des avantages de la VIR a disparu depuis le 10 janvier dernier : celle-ci s'aligne désormais sur l'Aful en cas de revente du bien : la plus-value ne tient compte que du foncier, sans prise en compte des dépenses de rénovation (cf. encadré « Plus-value de cession d'un bien Malraux »).

Valorisation patrimoniale

S'agissant d'immeubles existants, cantonnés à des espaces relativement restreints, la question du tarissement de l'offre pourrait se poser. « Certaines villes, comme Bordeaux, ont déjà été très travaillées et il est plus compliqué d'y trouver des opportunités aujourd'hui. Nous

nous tournons vers d'autres villes de province ou de région parisienne, comme Versailles, Saint-Germain-en-Laye... », énonce Ivan Wallaert. « Il y a de l'offre, rassure Pierre Berengier. Le plus compliqué reste de trouver des biens de qualité au juste prix. »

L'investissement dans les dispositifs anciens est classiquement un peu plus cher que dans le neuf. « Cela s'explique par l'intervention de l'architecte des bâtiments de France, le coût du foncier en centre-ville, la qualité des matériaux, la remise aux normes qui ne se fait pas à l'économie », détaille Pierre Berengier. « L'investisseur paie non seulement les travaux de son bien, mais également ceux des parties communes, ajoute Loïc Guinchard. Une opération de rénovation peut atteindre un prix supérieur de 10 ou 15 % par rapport au prix moyen du neuf. » « Si l'ancien paraît plus cher que le neuf,

c'est souvent parce qu'on le compare à du neuf localisé hors centre-ville. Face à un bien neuf de grand standing en cœur de ville, les prix seront généralement similaires », estime Franck Temim.

Compte tenu de leur coût, ces opérations ne génèrent pas une rentabilité élevée et ce n'est pas leur objectif. Elles sont avant tout des opérations patrimoniales, permettant d'acquérir un immobilier de caractère, aux emplacements les plus recherchés. Elles font aussi renaître des quartiers historiques. « Que serait devenu le Marais sans la loi Malraux ? », s'interroge Franck Temim. Elles imposent également, dans un bâti ancien, les normes énergétiques les plus performantes pour l'environnement.

Autant d'éléments qui font d'une opération dans l'ancien un investissement porteur de valeurs. Et de valorisation. Outre l'emplacement de choix et l'élégance du bien, « l'attention portée à la performance assure sa valorisation dans le temps et constitue un facteur de liquidité », souligne Franck Temim. Certains revendront au terme de l'opération quitte à supporter une forte fiscalité sur la plus-value de cession. « L'intérêt patrimonial du bien encourage pourtant à le conserver longtemps, estime Ivan Wallaert. Les investisseurs n'ont d'ailleurs aucun mal à trouver des locataires sur ces biens d'exception. »

Avant de se lancer, l'acquéreur devra garder à l'esprit que, au-delà de l'avantage fiscal, l'opération est avant tout un investissement immobilier dont il convient de respecter les basiques : qualité de l'emplacement, profondeur locative, rapport qualité-prix... S'il peut réaliser l'opération seul, le recours à un acteur professionnel est grandement conseillé, particulièrement pour les dispositifs Malraux et monuments historiques.

« Plus qu'ailleurs, le sérieux de l'opérateur est important pour assurer la qualité des travaux, la sécurité juridique de l'opération, le respect des délais et des règles particulièrement complexes », avertit Ivan Wallaert. Dernier conseil : « Allez à la livraison ! Cela permet de prendre possession du bien, de le comprendre et de se l'approprier », conclut Franck Temim.

Elisa Nolet

Plus-value de cession d'un bien Malraux



L'article 150 VB I du CGI dispose que, pour le calcul de la plus-value taxable, le prix d'acquisition s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. L'article indique que ce prix d'acquisition s'entend de l'existant et des travaux dans le cas du VIR. Cependant, le II 4° de l'article 150 VB du CGI pose une condition : le prix peut être majoré des dépenses de travaux supportées si celles-ci n'ont pas « déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu ». Il y a donc contradiction entre les deux articles. Jusqu'au 10 janvier 2019, l'administration a considéré que les travaux sur un bien Malraux acquis en VIR donnaient droit à la réduction d'impôt et à une réduction de la plus-value taxable en cas de revente : soit un double avantage fiscal. La réponse ministérielle récente revient sur cette position et n'autorise plus d'inclure le montant des travaux dans le prix d'acquisition, conformément au principe selon lequel une même dépense ne peut ouvrir droit à deux avantages fiscaux.