



 IMPÔTS ET
DÉFISCALISATION

Acheter un logement avec travaux permet de réduire (voire de supprimer) le montant de vos impôts fonciers.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER DÉFISCALISÉ

PAGES 40 À 46

A l'heure où l'épargne financière protège à peine de l'inflation, placer son argent dans la pierre est tentant. D'autant qu'il y a moyen d'y faire de jolies économies d'impôts. Dans l'ancien, en optant pour le régime «réel», qui autorise la déduction sur vos loyers taxables de toutes les dépenses d'entretien et de travaux engagées, ou en louant sous le statut de loueur en meublé, qui permet d'amortir le prix du logement. Dans le neuf, en achetant sous couvert de la loi Pinel ou du dispositif Censi-Bouvard, dédié aux résidences avec services, qui octroient une réduction d'impôts dès l'acquisition du bien. Prenez garde toutefois à ne pas confondre l'avantage fiscal avec la rentabilité de l'opération. Abusés par les publicités trompeuses de certains promoteurs, nombreux sont les investisseurs qui s'en mordent encore les doigts.

21%

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS ACCORDÉE AUX INVESTISSEURS EN LOI PINEL QUI ACCEPTENT DE LOUER LEUR LOGEMENT PENDANT DOUZE ANS

9 ans

DURÉE MINIMALE DU CONTRAT DE BAIL SIGNÉ AVEC L'EXPLOITANT D'UNE RÉSIDENCE DE SERVICES NEUVE POUR AVOIR DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔTS

5,5%

RENDEMENT LOCATIF QU'IL EST POSSIBLE D'ATTEINDRE EN LOCATION MEUBLÉE DANS L'ANCIEN, UNE FOIS LES AVANTAGES FISCAUX INTÉGRÉS

PHOTO: S. SVLUBI - STOCK.ADOBE.COM





RÈGLES FISCALES DE BASE Il n'y a plus aucune taxe sur la plus-value après 30 ans

Investir dans un logement neuf est ce qu'il y a de plus simple si vous cherchez à alléger votre feuille d'impôts : vous obtiendrez un gros bonus fiscal quelques mois après l'achat de votre bien, sans rien avoir à faire d'autre que le mettre en location. Entre la loi Pinel et les résidences de services meublées, les formules d'acquisition sont variées. L'ancien peut également être intéressant fiscalement. En effet, les loyers tirés d'un logement sont imposés soit au régime «microfoncier», appliqué par défaut par l'administration et assorti d'un petit avantage fiscal, soit au régime «réel», plus complexe à mettre en place mais qui vous autorisera à déduire de vos recettes locatives l'ensemble des charges payées au cours de l'année, y compris les travaux de réfection engagés, puis dans une certaine mesure, de votre revenu global si ces charges excèdent le montant des loyers touchés (on parle de «déficit foncier»). A la revente du logement, qu'il ait été acheté neuf ou ancien, il faudra toutefois compter avec la taxation des plus-values réalisées (à laquelle n'échappe que la résidence principale). Pour réduire la facture, vous pourrez heureusement bénéficier des abattements prévus pour durée de détention, qui aboutissent à une exonération totale au bout de trente ans.

IMPOSITION DES LOYERS OPTER POUR LE RÉGIME RÉEL PERMET DE DÉDUIRE TOUTES LES CHARGES PAYÉES

Le montant de vos loyers hors charges n'excède pas 15 000 euros par an ? Vous êtes alors éligible au régime simplifié du «microfoncier», qui donne droit à 30% d'abattement forfaitaire. Seul le solde, soit 70% des revenus fonciers, est soumis à l'impôt et à 17,2% de cotisations sociales (prélevés désormais par acomptes mensuels ou trimestriels). Un autre choix, plus profitable, est possible si vos charges dépassent 30% : le régime réel, qui vous permet de déduire de vos loyers toutes vos charges (travaux, intérêts du prêt, taxe

foncière...), sachant qu'en cas de résultat négatif le déficit est imputable sur votre revenu global à hauteur de 10 700 euros. La fiscalité des locations meublées est encore plus attrayante : jusqu'à 70 000 euros de revenus locatifs, vous profitez d'un abattement fiscal de 50% et, si vous choisissez d'être imposé au régime réel, vous pourrez soustraire de vos loyers les charges et les dépenses habituelles, mais aussi l'amortissement du prix d'achat du bien, avec, en prime, la possibilité de déduire le déficit constaté des loyers perçus durant les dix années suivantes.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES LA NOTE EST ALLÉGÉE DÈS LA SIXIÈME ANNÉE DE DÉTENTION DU LOGEMENT

La plus-value enregistrée lors de la vente d'un logement locatif est toujours imposable (sauf si sa valeur est inférieure à

15 000 euros). Le montant de cette plus-value est égal à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, sachant que le prix de vente peut être minoré des commissions versées à l'agent immobilier ou à l'architecte, et que le prix d'achat peut être augmenté des honoraires du notaire et des droits d'enregistrement (le tout étant évalué forfaitairement par le fisc à 7,5% du prix d'achat), ainsi que du coût des travaux effectués (évalués par le fisc à 15%). Au-delà de cinq ans de détention de votre bien, vous bénéficiez d'un abattement annuel sur le taux d'imposition (fixé au départ à 19% de taxe, plus 17,2% de prélèvements sociaux), qui aboutit à une exonération totale de l'impôt au bout de 22 ans, et à une exonération totale des prélèvements sociaux au bout de 30 ans (lire le tableau récapitulatif de la page 42). A noter : la plus-value est aussi soumise à une surtaxe si son montant dépasse le seuil de 50 000 euros (après

Le régime du meublé permet de déduire de ses loyers le prix d'achat du bien

GROS TRAVAUX : LE RÉGIME RÉEL DOPE LE RENDEMENT LOCATIF

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION*	RÉGIME MICROFONCIER	RÉGIME RÉEL
Achat du logement	230 000 euros	230 000 euros
Rendement brut annuel	4,50%	4,50%
Recettes locatives annuelles	10 350 euros	10 350 euros
Charges courantes déductibles	3 105 euros	2 500 euros
Intérêts du prêt déductibles	0 euro	2 630 euros
Travaux déductibles des revenus	0 euro	10 000 euros
Rentabilité après impôts	3,75%	4,65%

*Hypothèses retenues : investisseur imposé à 30%, logement de 230 000 euros financé via un crédit à 1,5% sur 15 ans (assurances comprises), revente du bien au bout de 15 ans, au prix d'achat (pas de plus-value).

Les simulations que nous avons réalisées, pour un même logement ancien nécessitant 10 000 euros de travaux, montrent qu'un investisseur imposé à la tranche marginale supérieure de 30% obtiendra près de 1 point de rendement en plus s'il délaisse

le régime fiscal «microfoncier» (appliqué par défaut), qui accorde seulement 30% d'abattement aux loyers taxables, au profit du régime «réel». Ce dernier lui permettra de déduire toutes ses charges des recettes locatives encaissées dans l'année, puis, en cas de

déficit foncier (situation où les charges excèdent les loyers), de son revenu global, dans la limite de 10 700 euros. Il n'y a donc pas à hésiter si l'on engage de gros travaux dans un logement locatif : c'est pour le régime réel qu'il faut opter dans sa déclaration de revenus.



Un gros bonus fiscal dans l'ancien à rénover avec le régime Denormandie

application des abattements pour durée de détention). Cette surtaxe, fixée à 2% jusqu'à 100 000 euros de plus-value, est ensuite majorée progressivement pour atteindre 6% au-delà de 260 000 euros de plus-value.

DÉDUCTIBILITÉ DES TRAVAUX LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION ET D'AGRANDISSEMENT SONT EXCLUES

A condition d'opter pour le régime réel, acheter un logement à retaper permet de réaliser de belles économies d'impôts, car les factures de rénovation (et les intérêts du crédit souscrit pour financer les travaux) sont dans ce cas intégralement déductibles de vos loyers taxables. De quoi booster le taux de rentabilité de l'opération de 15 à 20%, voire davantage en cas de déficit foncier (lire l'encadré de la page 40). Retenez cependant que seuls les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration du bâti ou des équipements sont admis par l'administration, ce qui exclut toutes les dépenses de construction ou d'agrandissement. Autrement dit, vous pouvez déduire le coût de l'installation d'un système de chauffage ou d'un nouveau circuit électrique, pas celui de l'ajout d'un étage dans une maison. Pour ceux qui n'ont pas peur des gros travaux, signalons aussi le dispositif d'investissement locatif appelé «Denormandie». Lancé début 2019 (et amélioré depuis le 1^{er} janvier 2020), il vise à encourager la rénovation du parc immobilier existant en offrant une réduction d'impôts égale à celle de la loi Pinel (lire plus bas) à tout acquéreur d'un bien ancien qui y réalise des travaux d'économie d'énergie ou d'aménagement des locaux représentant au moins 25% du coût total d'achat. Près de 250 communes sont éligibles à ce dispositif.

AVANTAGES FISCAUX DANS LE NEUF JUSQU'À 21% DE RÉDUCTION D'IMPÔTS POUR LE PINEL CLASSIQUE

Le neuf coûte entre 20 et 25% plus cher que l'ancien, mais vous bénéficiez avec lui d'une palette de dispositifs défiscalisés

plus large et plus accessible. Il y a d'abord la fameuse loi Pinel, qui octroie à l'investisseur une réduction d'impôts allant de 12 à 21% du prix d'acquisition (de 23 à 32% s'il s'agit d'un logement situé dans l'une des îles françaises d'outre-mer), selon la durée de location qui a été choisie. On trouve également, du côté de la location meublée, les résidences avec services parahôtelières à destination des seniors ou des étudiants, dans lesquelles le studio ou le deux-pièces acheté est directement

Le dispositif fiscal Censi-Bouvard vous engage pour une durée d'au moins neuf ans

loué au gestionnaire de la résidence, qui, en échange, vous reverse chaque mois ou chaque trimestre un loyer garanti par contrat. Fiscalement, dans ce cas, vous avez le choix entre le dispositif Censi-Bouvard, qui offre une réduction d'impôts égale à 11% du prix d'achat, ou, généralement plus rentable, le système dit «d'amortissement», étudié dans le détail dans les pages suivantes.

CONTREPARTIES INTERDICTION DE VENDRE VOTRE LOGEMENT PENDANT TOUTE LA DURÉE LÉGALE DE LOCATION

Pour avoir droit à des avantages fiscaux, il vous faudra respecter à la lettre certaines règles contraignantes édictées par l'administration. En loi Pinel, non seulement les immeubles neufs concernés doivent être implantés dans des zones géographiques précises, où le marché locatif est particulièrement tendu, mais les niveaux de loyers et les ressources annuelles des locataires ne doivent pas excéder des plafonds fixés chaque année par décret. Le logement devra également rester en location pendant une durée minimale de six ou neuf ans (renouvelable par période de trois ans, le tout dans la limite de douze ans). Le vendre à quiconque durant cette période d'engagement entraînerait la reprise par le fisc de toutes les réductions d'impôts octroyées. Même punition avec le Censi-Bouvard si vous cédez votre bien meublé avant le terme prévu dans le contrat de bail, dont la durée initiale varie entre neuf et onze ans. Attention aussi dans l'ancien: la déduction d'un déficit foncier du revenu

BARÈME DE TAXATION DES PLUS-VALUES DE REVENTE

DURÉE DE DÉTENTION DU BIEN	TAUX DE TAXATION GLOBALE (1)
Moins de 6 ans	36,20% (2)
6 ans	34,78%
7 ans	33,35%
8 ans	31,93%
9 ans	30,50%
10 ans	29,08%
11 ans	27,66%
12 ans	26,23%
13 ans	24,81%
14 ans	23,39%
15 ans	21,96%
16 ans	20,54%
17 ans	19,11%
18 ans	17,69%
19 ans	16,27%
20 ans	14,84%
21 ans	13,42%
22 ans	12,38%
23 ans	10,84%
24 ans	9,29%
25 ans	7,74%
26 ans	6,19%
27 ans	4,64%
28 ans	3,10%
29 ans	1,55%
30 ans	0%

(1) Impôts et prélèvements sociaux, hors surtaxe au-delà de 50 000 euros de plus-value. (2) Soit 19% d'impôts et 17,2% de prélèvements sociaux.

global ne sera définitivement validée par le fisc qu'à la condition que vous gardiez le logement en location (non meublée) au moins jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'application de la déduction (soit jusqu'à fin 2023 pour une imputation des déficits sur le revenu global de 2020). Toutefois, quel que soit le dispositif fiscal utilisé, aucune remise en cause des avantages ne sera effectuée pour une vente liée à un cas de force majeure (invalidité grave, licenciement, décès du propriétaire, expropriation...). ●



ACHETER DANS LE NEUF

Le Pinel permet d'économiser jusqu'à 63 000 euros d'impôts

Que ce soit sous le régime de la loi Pinel, du Censi-Bouvard ou à travers le système d'amortissement, l'objectif de l'investisseur est le même : obtenir un gros avantage fiscal en achetant un logement neuf prêt à être loué à bon prix. Attention, les simulations chiffrées des promoteurs sont souvent flatteuses, mais la rentabilité de l'opération n'est jamais garantie.

SÉLECTION DU LOGEMENT GARE À LA PRÉSENTATION ENJOLIVÉE DU COMMERCIALISATEUR DU PROGRAMME

Dans le neuf, on choisit forcément un appartement sur plan (on parle de «Vefa»), autrement dit un projet de construction établi sur papier. Ce mode d'acquisition n'est pas sans risque, certains promoteurs en profitant pour enjoliver la situation : appartements témoins de rêve, loyers surévalués... Pour sécuriser votre achat, vérifiez sur place la qualité de l'environnement (commerces, transports...), élément déterminant pour séduire des locataires, donc vous garantir un rendement régulier. Méfiance aussi avec le «package» de services qu'on vous proposera. Sélection du programme, crédit, gestion, tout est compris dans ce type de formule. Hélas, le prix à payer est souvent très cher (jusqu'à 15% des loyers pour la gestion locative, et de 8 à 12% de commission de vente). Quant au prêt, il n'est pas toujours le plus avantageux : comparez l'offre avec celle des courtiers (Cafpi, Empruntis, Meilleurtaux, Vousfinancer...) et des établissements bancaires de votre ville.

LOI PINEL LES LOYERS APPLICABLES AU LOGEMENT ACQUIS SONT DE 10 À 15% INFÉRIEURS À CEUX DU MARCHÉ LIBRE

Ce dispositif vous octroie 12, 18 ou 21% de réduction d'impôts sur le prix d'achat du bien (dans la limite de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré), selon que vous le louerez six, neuf ou douze ans. Soit un gain fiscal pouvant aller jusqu'à 63 000 euros. Mais comparez bien l'avantage obtenu avec le manque à gagner qu'il peut entraîner. Car, sachez-le,

les plafonds de loyers imposés sont inférieurs de 10 à 15% à ceux du marché libre. Si cette différence n'est pas compensée par le gain d'impôts, inutile de vous lancer. La réussite de l'opération exige aussi que le prix ne soit pas trop élevé (pas plus de 30% au-dessus de l'ancien) afin d'éloigner tout risque de moins-value à terme. Vérifiez aussi que vous payez assez d'impôts : avec un bien de 300 000 euros gardé douze ans, 6 000 euros versés chaque année au fisc est un minimum. Enfin, n'oubliez pas la revente : méfiez-vous des

programmes entièrement dédiés à des investisseurs, souvent peu soucieux du bon entretien des locaux et qui revendront tous en même temps : là aussi, gare à la moins-value !

LOI CENSI-BOUVARD VOUS AVEZ DROIT À 3 666 EUROS DE RÉDUCTION D'IMPÔTS PAR AN PENDANT NEUF ANS

C'est le moyen le plus simple pour obtenir un bonus fiscal en investissant dans une résidence avec services, autrement dit un immeuble en copropriété pourvu



PHOTO : © EL VENEZUE - STOCK.ADOBEL.COM

La réduction d'impôts accordée en Pinel atteint 21% du prix d'acquisition si l'on s'engage à louer le bien pendant douze ans.

ZOOM SUR UN INVESTISSEMENT AVEC LE RÉGIME FISCAL PINEL

DÉROULEMENT DES OPERATIONS	DONNÉES CHIFFRÉES	COMMENTAIRES
Surface du logement	38 mètres carrés	Achat d'un studio neuf dans la ville de Marseille, financé à l'aide d'un crédit à 1,50% sur 15 ans.
Prix d'acquisition du bien neuf en 2020	216 600 euros	Prix payé au promoteur, comprenant l'ensemble des frais d'acquisition du bien (TVA, notaire).
Prix retenu pour la réduction d'impôts	209 000 euros	En loi Pinel, le prix du mètre carré donnant droit à la réduction d'impôts est plafonné à 5 500 euros.
Plafond de revenus annuels du locataire	38 236 euros	Niveau maximal de revenus bruts imposé dans la zone A* pour un locataire célibataire.
Réduction annuelle d'impôts sur 12 ans	4 180 euros	Soit 4 180 euros (2% du prix) par an durant 9 ans, puis 2 090 euros (1% du prix) par an durant 3 ans.
Loyer annuel perçu	5 741 euros	En zone A*, le plafond du loyer applicable est fixé à 12,75 euros le mètre carré par mois.
Rentabilité annuelle brute	2,65%	C'est la division du loyer annuel perçu par l'investisseur par le prix d'achat de son logement.
Rentabilité annuelle après charges et impôts	4,45%	La vente du bien est faite 15 ans après son achat, au prix payé à ce moment-là (pas de plus-value).

* Zone A : Ile-de-France (hors Paris), Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, partie française de Genève.



Avec la loi Censi-Bouvard, la TVA à 20% est remboursée

le biens meublés à destination d'une clientèle locataire d'étudiants, de seniors ou de personnes âgées dépendantes, et assortis de prestations hôtelières (ménage, restauration, linge de maison...). Le dispositif Censi-Bouvard vous oblige à signer un contrat de bail commercial allant de neuf à onze ans (reconductibles) avec un exploitant, lequel est ensuite chargé de gérer le logement acquis et de vous reverser chaque mois ou chaque trimestre votre quote-part de loyers. Sur le plan fiscal, en plus de l'exonération de la TVA à 20%, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts répartie sur neuf ans et égale à 11% du prix d'achat hors taxes (plafonné à 300 000 euros), soit une économie maximale de 3 666 euros par an. Attention, le sort de votre opération étant lié à 100% au sérieux et à la compétence du gestionnaire de la résidence, mieux vaut vous orienter vers l'un de ceux dont la réputation

est reconnue depuis des années, comme Réside Etudes pour une résidence estudiantine, ou Les Senioriales pour l'accueil des seniors.

AMORTISSEMENT FISCAL SOUVENT PLUS INTÉRESSANT QUE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 11% DU CENSI-BOUWARD

Le mécanisme d'amortissement fiscal concerne tous les biens équipés d'un mobilier suffisant pour y dormir, manger et vivre convenablement. Vous y aurez donc droit en investissant dans une résidence avec services. Et il est souvent avantageux : au lieu de la réduction d'impôts du Censi-Bouvard, vous optez pour le régime d'amortissement, qui vous autorise à déduire de vos loyers l'intégralité de vos charges (intérêts du prêt, assurances, gestion locative...), ainsi – principal intérêt du dispositif – qu'une cote-part du prix du bien et des meubles qui le garnissent. En

pratique, le bien s'amortit sur trente ans (vous retranchez donc tous les ans 3,33% du prix d'achat de vos loyers), et les meubles s'amortissent sur dix ans (10% de leur prix sont déduits des loyers annuels). Et si le total des déductions est supérieur aux loyers perçus, le déficit créé est déductible des loyers des dix années suivantes. De quoi obtenir plus de 5% de rendement (lire le tableau ci-dessous).

PINEL OUTRE-MER UN TRÈS GROS AVANTAGE FISCAL, MAIS MIEUX VAUT BIEN CONNAÎTRE CE TYPE DE MARCHÉ

La Réunion, la Guadeloupe, la Martinique, Mayotte, Wallis-et-Futuna... Les îles françaises d'outre-mer sont aussi éligibles à la loi Pinel. Avec un avantage fiscal encore plus alléchant, puisque la réduction d'impôts s'élève respectivement à 23, 29 ou 32% pour une durée de location de six, neuf ou douze ans. En prime, le dispositif bénéficie d'un plafond de niches fiscales majoré, de 18 000 euros par an (lire page 28). Si l'on habite en métropole, à moins de bien connaître ce marché, il est recommandé de se rendre deux ou trois fois sur place avant d'y investir, afin de vérifier la qualité et l'environnement du programme proposé, ainsi que l'existence d'un marché locatif actif.

RENTABILITÉ RÉELLE COMPTEZ ENTRE 4 ET 5% L'AN UNE FOIS DÉDUITS TOUTES LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Obtenir plus de 6,5% l'an, comme le promettent les simulations de certains vendeurs ? C'est impossible au regard des loyers pratiqués et des prix de la pierre, même avec le système d'amortissement. L'explication, c'est que leur calcul est faux, notamment s'agissant du Pinel. Car ce calcul intègre l'avantage fiscal, mais ignore de nombreuses dépenses : frais d'entretien, taxe foncière, réparations, charges de copropriété et périodes d'inoccupation (un mois tous les cinq ans en moyenne) durant lesquelles vous ne touchez rien. Or, ces dépenses amputent de 15 à 20% les recettes locatives. Tablez plutôt sur 4 à 5% l'an en Pinel et sur 3,8 à 4,2% en Censi-Bouvard, ce qui n'est pas si mal, comparé aux placements garantis, tels que l'assurance vie, qui rapporte deux ou trois fois moins. ●

ZOOM SUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF DANS UNE RÉSIDENCE MEUBLÉE NEUVE À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION *	DONNÉES CHIFFRÉES	COMMENTAIRES
Prix d'acquisition du bien en 2020	150 000 euros	Achat d'un deux-pièces via un crédit à 1,50% sur 15 ans, dans une résidence pour étudiants à Caen. La TVA à 20% est récupérée par l'acquéreur.
Loyer annuel garanti par contrat	6 000 euros	L'exploitant de la résidence garantit à l'investisseur un loyer annuel égal à 4% du prix du logement meublé, pendant 11 ans (renouvelables).
Charges annuelles déductibles des loyers	3 100 euros	Sont déductibles : les intérêts du prêt (18 000 euros sur 15 ans), la taxe foncière (450 euros par an) et les charges de copropriété (300 euros par an).
Amortissement annuel moyen sur 30 ans	4 900 euros	Le bien est amorti sur 30 ans (3,33% l'an), le mobilier sur 10 ans (10% l'an). Soit, en moyenne annuelle, 4 900 euros déduits des loyers taxables.
Rendement annuel net de l'opération	5,15%	La revente est effectuée en 2050, soit 30 ans après l'achat du logement, sans plus-value. Les loyers et les charges ont été revalorisés de 2% l'an.

* L'opération est réalisée par un investisseur imposé à la tranche marginale de 41%.

En utilisant le dispositif d'amortissement fiscal pour l'achat de son deux-pièces locatif dans une résidence meublée pour étudiants, cet investisseur obtiendra plus de 5% de rentabilité annuelle. Car outre le remboursement

de la TVA à 20% sur le prix d'achat total (murs et meubles), il déduira des loyers les charges de copropriété et les intérêts du crédit, mais aussi une quote-part du prix du bien et du mobilier intégré. Résultat : les loyers perçus échapperont à

l'impôt sur le revenu durant dix à quinze ans selon les cas. En optant pour la loi Censi-Bouvard, certes plus simple d'application, mais qui ouvre seulement droit à une réduction d'impôts de 11%, son rendement aurait été inférieur d'au moins 20%.



ACHETER DANS L'ANCIEN

Cap sur les biens meublés ou nécessitant des travaux

Moins cher que le neuf et nettement plus abondant sur le marché, l'ancien n'est pourtant pas le placement immobilier préféré des gros contribuables. Ceux qui achètent un bien à rénover et se placent sous le régime fiscal du réel peuvent néanmoins y trouver grand intérêt : grâce à la déduction des dépenses de leurs revenus, leur imposition s'en trouvera mécaniquement réduite, ce qui dopera d'au moins 1 point le rendement locatif servi, qui pourra alors dépasser 4,5% l'an. À condition d'engager de très gros travaux, la réduction d'impôts du récent dispositif Denormandie aboutira au même résultat. Sans parler des régimes de faveur accordés aux loueurs en meublé ou à ceux qui investissent dans un bien historique. Dans tous les cas, mieux vaudra souscrire une assurance loyers impayés afin de garantir la rentabilité de l'opération : les cotisations étant déductibles des loyers taxables, le prix à payer restera modique.

DÉFICIT FONCIER LE MONTANT DE CHARGES IMPUTABLE SUR LE REVENU GLOBAL EST PLAFONNÉ À 10 700 EUROS

La règle du régime fiscal «réel» est clairement définie depuis 1993 : dès lors que les charges dépassent le montant des recettes locatives, ce qui sera le cas avec de gros travaux, l'excédent est déductible du revenu global taxable. En pratique, lors de votre déclaration de revenus, vous devrez déterminer vous-même ce revenu global – sur le formulaire 2044 –, en déduisant de vos loyers l'ensemble des dépenses engagées dans l'année (tous biens confondus). En plus des factures de réfection, vous indiquerez les intérêts des prêts en cours de remboursement, y compris de celui qui a été contracté pour les travaux, les frais de gestion de l'agent immobilier, la taxe foncière, les primes d'assurances et les charges de copropriété. En cas de résultat négatif, vous serez en déficit foncier : vous ne paierez donc pas d'impôt sur vos loyers, et pourrez, en plus, imputer ce déficit sur votre revenu global, dans la limite de 10 700 euros. A noter que cette limite

PENSEZ À SOUSCRIRE UNE BONNE ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

ASSUREUR	COÛT ANNUEL (1)	PLAFOND D'INDEMN. DES LOYERS (LIMITE)	PLAFOND D'INDEMN. DES DÉGRADATIONS	PLAFOND DE PROTECTION JURIDIQUE (2)
Insured	2,50%	3 100 euros (70 000 euros)	10 000 euros	20 000 euros
PGA Assurances	2,70%	3 200 euros (90 000 euros)	10 000 euros	20 000 euros
Interassurances	2,90%	3 500 euros (70 000 euros)	10 000 euros	8 000 euros

(1) En pourcentage des loyers bruts (charges comprises). (2) Prise en charge des frais de justice en cas de litige avec le locataire, un voisin, le syndic ou le gardien de l'immeuble.

La fiscalité ne fait pas tout ! Un locataire qui ne paie pas ses loyers durant des mois, c'est la garantie de voir le rendement global de votre opération s'effondrer. Même si ces impayés restent marginaux (moins de 1% de la masse des loyers facturés), mieux vaut toujours

s'assurer contre ce risque. Les offres, aujourd'hui nombreuses, présentent des niveaux de couverture très variables, les plus complètes prenant en compte non seulement les loyers impayés, mais aussi les dégradations du logement, jusqu'au versement d'un dédommagement pour le

départ anticipé du locataire, avec même la possibilité de payer les frais d'avocat en cas de litige. Les tarifs varient aussi beaucoup, mais sachez qu'il y a moyen de dénicher de très bons produits à moins de 3% (des loyers et des charges), comme ceux figurant dans le tableau ci-dessus.

vaut pour tous les biens détenus par votre foyer fiscal. Autre principe à retenir : la part de déficit générée par vos intérêts d'emprunt ne peut pas s'imputer directement, comme pour les travaux, sur votre revenu global, mais seulement sur les loyers perçus. Et si le montant des intérêts dépasse celui des recettes locatives ? Alors le déficit ainsi généré s'imputera sur vos seuls revenus fonciers des dix années suivantes. Idem pour la fraction du déficit issue de vos autres charges – y compris les travaux – qui excède les 10 700 euros : elle sera déductible des loyers, cela pendant dix ans également.

DENORMANDIE UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS ÉGALE À CELLE DE LA LOI PINEL, MAIS DANS L'ANCIEN À RÉNOVER

C'est le dernier dispositif d'investissement locatif lancé par les pouvoirs publics. Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019

et calqué sur la loi Pinel, y compris au niveau des plafonds de loyers, il a pour but de favoriser la rénovation des biens vétustes, en offrant une réduction d'impôts égale, selon la durée de location, à 12, 18

Les travaux en Denormandie doivent au moins s'élever à 25% du coût de l'opération

ou 21% du coût total de l'opération (plafonné à 300 000 euros), à tout acheteur d'un bien ancien qui y réalise soit des travaux d'économie d'énergie, soit, depuis le 1^{er} janvier 2020, des travaux visant à la création ou à l'aménagement de surfaces habitables (les combles ou les sous-sols, par exemple). Ces travaux doivent toutefois représenter au moins 25% du coût total. Pour un bien de 150 000 euros, il faut donc engager au moins 50 000 euros de réfections. S'agissant des dépenses d'économie d'énergie, elles doivent apporter un gain de performance énergétique d'au moins 30% (20% en habitat collectif) ou correspondre à deux types de travaux, parmi les cinq suivants :



244 communes sont éligibles au dispositif Denormandie

Changeement de chaudière, du système de production d'eau chaude, isolation des combles, des murs ou des fenêtres. En tout, 244 communes sont éligibles au dispositif, à l'image de Chartres, Gien, Tulle, Denain, Vesoul, Melun ou Sedan. A noter que le périmètre du Denormandie comprend depuis le début 2020 l'ensemble du territoire des villes, et non plus seulement les centres-villes. Pas de précipitation toutefois : comme pour le Pinel, la rentabilité de l'opération dépendra de l'existence d'un véritable marché locatif.

MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL L'AMORTISSEMENT DU BIEN PERMET D'ÉVITER L'IMPÔT DURANT DES ANNÉES

Les biens loués meublés à titre de résidence principale ont la cote. Logique, au regard de leurs atouts : des loyers de 15 à 20% plus élevés, moins de risques d'impayés et un régime de taxation très doux. Les loyers, intégrés à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), sont en effet assujettis à l'impôt sur le revenu : soit au «forfait», après un abattement sur les loyers de 50% (régime de base appliqué au-dessous de 70 000 euros de loyers annuels), soit au «réel». Cette seconde option, accessible à tous, est encore plus intéressante : toutes les charges et dépenses engagées (travaux, assurances, frais de syndic, intérêts de crédit...) sont déduites des loyers, ainsi que, comme le veut le système légal d'amortis-

sement, une partie du prix du logement (à hauteur de 3,33% par an) et des meubles (10% par an). Mieux, si les charges sont supérieures aux recettes, le déficit constaté sera déductible des loyers perçus pendant dix ans. Echappant ainsi à l'impôt durant plusieurs années, l'investisseur peut espérer un rendement locatif supérieur à 5,5% l'an. En outre, le «bail mobilité», créé fin 2018, autorise désormais le propriétaire à louer pour une durée réduite, allant de un à dix mois (contre un an minimum auparavant), à des candidats en quête d'un toit temporaire, par exemple pour la durée d'une mission ou d'une formation. A savoir : comme les autres, les biens meublés sont soumis à l'encadrement des loyers de relocation dans les 28 plus grandes agglomérations, lesquels ne pourront pas excéder, sauf en cas de sous-évaluation manifeste (qui restera à prouver), le niveau de loyer du précédent locataire.

LOI MALRAUX LES DÉPENSES DE RESTAURATION OUVRENT DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 22 OU 30%

Investir en loi Malraux consiste à acquérir un vieil appartement dans un quartier historique, à le faire rénover, à s'engager ensuite à le mettre en location à titre de résidence principale (pour au moins neuf ans), et à obtenir en contrepartie un gros

avantage fiscal. Il prend la forme d'une réduction d'impôts égale, selon la situation de l'immeuble, à 22 ou 30% des dépenses de travaux. Le fisc a tout de même fixé un plafond à ces dépenses, qui sont retenues dans la limite de 400 000 euros étalés sur quatre ans. Reste que les programmes en loi Malraux sont rares - on y accède via un gestionnaire de patrimoine ou une société spécialisée comme CIR ou Buildinvest -, et les prix affichés pas toujours raisonnables. Pour que l'opération soit rentable, autrement dit rapporte au moins 4% l'an (hors plus-value de re-

vente), le prix des murs doit rester de 25 à 30% inférieur à celui de l'ancien du quartier. Quant au coût global (murs plus travaux), il ne doit pas excéder de plus de 15% le prix du neuf. A noter : plus rentable encore que le Malraux, le dispositif

Monuments historiques vous permet d'investir dans un immeuble classé par l'Etat, par exemple un vieux moulin ou un couvent, à le restaurer, puis à le louer. La totalité des travaux est déductible des revenus, sans limite. De quoi annuler tout impôt deux à trois ans de suite, et tirer le rendement à plus de 6,5% l'an. Aucune durée de location n'est exigée, mais le bien doit être gardé au moins quinze ans. Le seul problème est que les bâtiments classés sont encore plus rares que ceux éligibles à la loi Malraux. ●

En loi Malraux, le coût global ne doit pas excéder de plus de 15% le prix du neuf

Pas d'impôt sur la fortune immobilière pour les biens meublés gérés sous le statut «professionnel».

PHOTO : © CINÉMATOGRAPIHER/STOCK.ADOBE.COM



LE STATUT FISCAL HORS NORMES DU LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Devenir loueur en meublé professionnel confère de très gros avantages fiscaux, mais ce statut exige de remplir deux conditions : encaisser plus de 23 000 euros de loyers de meublés par an et en retirer plus de 50% de son revenu global. En optant pour le régime réel et si vos charges sont supérieures aux recettes, vous pourrez alors imputer le déficit créé sur votre revenu global,

sans limitation, pendant six ans (les non-professionnels n'y ont droit que sur leurs revenus fonciers). En outre, toute vente d'un logement meublé sera exonérée d'impôt sur les plus-values si vous exercez votre activité depuis au moins cinq ans et si vos recettes annuelles n'excèdent pas 90 000 euros. Enfin, vos biens meublés n'intégreront pas l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (lire page 77).