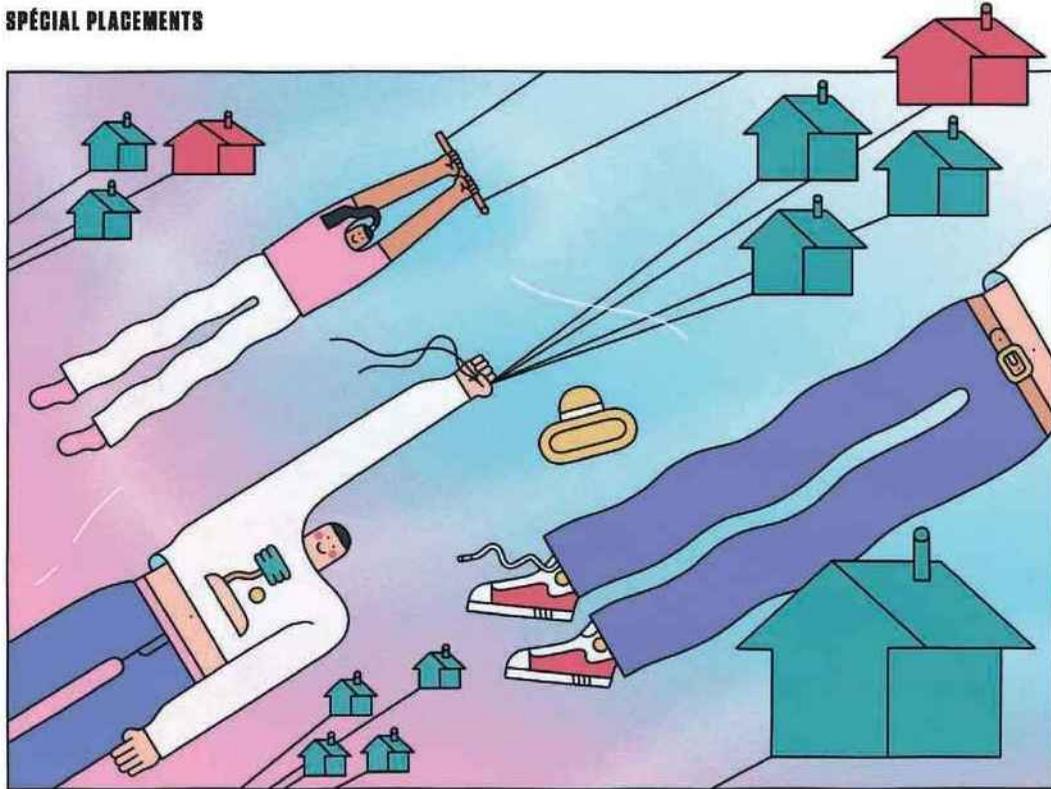


SPÉCIAL PLACEMENTS



IMMOBILIER

# La pierre et ses avantages

*Pour réaliser un investissement locatif en profitant d'un coup de pouce fiscal, il faut se montrer très sélectif. Car les bons produits se font de plus en plus rares*

## DANS LE NEUF, PROFITEZ DES DERNIERS PINEL

L'investissement locatif Pinel, réservé à un achat dans le neuf, a été prorogé jusqu'en 2024, alors qu'il devait initialement prendre fin le 31 décembre 2021. Mais l'avantage fiscal qu'il procure va être progressivement revu à la baisse. Ce régime permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du prix d'un logement acheté neuf selon que son propriétaire s'engage à louer pendant six, neuf ou douze ans. L'avantage sera raboté en 2023 à respectivement 10,5%, 15% ou 17,5% et davantage encore pour les acquisitions signées en 2024 (soit 9%, 12% et 14%). Mieux vaut donc signer chez le notaire avant fin 2022, sans pour autant se précipiter à l'aveugle sur n'importe quelle opération. L'étude préalable à une prise de décision rationnelle nécessitant quelques semaines.

La réduction d'impôt Pinel est calculée sur le prix du bien en incluant les frais (honoraires du vendeur, frais de notaire...), plafonné à 300 000 euros au total et à 5 500 euros par mètre carré. La réduction



**“LE POTENTIEL DE  
VALORISATION D’UN BIEN  
DANS UNE LOCALITÉ  
RECHERCHÉE EST SUPÉRIEUR  
À CELUI CONSTRUIT DANS  
UNE VILLE MOYENNE MOINS  
ATTRACTIVE.”**

**NORBERT FANCHON, PRÉSIDENT DU GROUPE  
DE PROMOTION IMMOBILIÈRE GAMBETTA**

revenus du locataire et le loyer ne doivent pas excéder des plafonds réglementaires fixés par zone. « En zone A, dans les villes où le marché locatif est le plus tendu, les loyers autorisés sont inférieurs à ceux du marché libre, ce qui bride la rentabilité. Par ailleurs, cette dernière pâtit aussi du prix du neuf, de 20 à 30% plus cher que l'ancien », prévient Quentin Petit-Prestout, conseiller patrimonial chez Artémis Courtage Gestion privée.

Comptez au mieux entre 3% et 3,5% de rentabilité brute (calculée en divisant les loyers annuels par le prix du logement). « Un appartement situé dans une localité très recherchée, notamment en première couronne parisienne, rapportera plutôt de 2 à 3% maximum », prévient Norbert Fanchon, président du groupe de promotion immobilière Gambetta. Mais le potentiel de valorisation du bien est supérieur à celui construit dans une ville moyenne moins attractive. » Car la plus-value à la vente est incertaine. La concurrence entre les nombreux propriétaires bailleurs souhaitant céder leur bien en même temps, c'est-à-dire à la fin de la période obligatoire de location, pèse en effet à la baisse sur les prix. C'est notamment vrai dans les « nouveaux » quartiers urbains foisonnant de constructions neuves. Pour revendre avec plus-value, vous devrez donc parfois faire preuve de patience.

**DANS L'ANCIEN, ÉCONOMIES D'IMPÔTS  
RIMENT AVEC TRAVAUX**

Défiscaliser en achetant dans l'ancien, c'est possible avec le mécanisme fiscal dit du déficit foncier. Il s'agit d'acquérir un logement nécessitant des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration que vous faites réaliser par un professionnel. Objectif : déduire ces dépenses de vos revenus fonciers imposables en location nue (non meublée). Le montant des loyers de votre nouveau logement locatif est insuffisant pour éponger l'intégralité du coût des travaux ? Deux solutions : premier cas, si vous disposez d'autres biens locatifs, vous reportez ce déficit sur vos autres revenus fonciers et contribuez ainsi à les soustraire de l'impôt et des 17,2% de prélèvements sociaux. Second cas, si vous n'avez

d'impôt est étalée sur la durée de l'engagement de location, soit par exemple 1,75% par an sur douze ans. Mieux vaut disposer d'un minimum de visibilité sur le niveau de ses revenus et de son imposition dans les années à venir pour être sûr de pouvoir bénéficier intégralement de ce gain fiscal. Car si le montant annuel de l'impôt sur le revenu est inférieur à celui de la réduction fiscale, le delta est perdu.

Vous devez acheter un logement neuf en habitat collectif dans les villes éligibles au dispositif. Il s'agit des cités dans lesquelles l'offre de biens à louer est inférieure à la demande, ce qui prémunit en principe contre le risque de vacance locative : zone A (Paris, Côte d'Azur...), zone A bis (banlieue parisienne) et zone B1 (métropoles régionales). Le bailleur doit satisfaire à une double contrainte : les



pas d'autres revenus fonciers, ce déficit est déductible de vos autres ressources imposables jusqu'à hauteur de 10 700 euros, le surplus étant reportable sur les dix années suivantes. En contrepartie, vous avez l'obligation de louer le logement pendant au moins trois ans. Et vous devez renoncer au micro-foncier pour passer « aux frais réels » (toutes vos dépenses, dûment justifiées, se déduisent de vos recettes). Attention, les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement sont exclus : en cas de contrôle, l'administration fiscale reprendrait l'avantage fiscal accordé. Le recours à un expert-comptable est vivement conseillé car l'imputation du déficit foncier sur le revenu global répond à des règles très spécifiques.

Une solution plus simple consiste à investir dans un produit clé en main auprès d'un distributeur spécialisé qui gère le chantier. « *Nos opérations éligibles au régime du déficit foncier génèrent entre 2 et 3% de rentabilité*, assure Loïc Guinchard, directeur com-

mercial chez Buildinvest Patrimoine. *Nous privilégions les quartiers centraux gérés par des municipalités qui ont une politique active de revitalisation de leur centre-ville permettant aux bailleurs de trouver des locataires facilement.* »

Vous investissez dans des emplacements ayant un meilleur potentiel que le neuf (aujourd'hui quasi inexistant dans les hypercentres). Mais gare à ne pas le payer trop cher ! Un logement acquis dans le cadre d'un programme déficit foncier sera en moyenne 10 % plus coûteux qu'un Pinel dans la même ville. Idem pour un bien acquis dans le cadre du dispositif Denormandie. Ce dernier procure un avantage fiscal calqué sur celui du Pinel. Mais le régime Denormandie est réservé aux logements anciens nécessitant des travaux importants (40% du coût final de l'opération). Par ailleurs, le programme doit être mené dans l'une des quelque 250 communes éligibles au programme national « Action cœur de ville » ou ayant conclu une opération de revitalisation du territoire.

Autre voie pour défiscaliser dans l'ancien avec travaux : souscrire à une opération éligible au régime fiscal dit Malraux. Un tel investissement génère une économie fiscale forte pendant trois ou quatre ans d'affilée, à réserver aux contribuables très fortement imposés sur leur revenu. En pratique, vous achetez un lot dans un immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation lourde. Il s'agit de biens présentant

un caractère historique ou architectural, situé dans un quartier classé ou faisant l'objet d'un plan de rénovation (cinq dispositifs différents coexistent). L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 22% à 30% des dépenses de réhabilitation, selon la nature juridique du plan de rénovation portant sur le quartier. Cet avantage fiscal est habituellement étalé sur 3 ou 4 ans, les travaux étant retenus à hauteur maximale de 400 000 euros au total.

### LOUER EN MEUBLÉ : GARE À LA RENTABILITÉ

Le marché de la location meublée est victime de son succès ! Offrant de généreux avantages sur le plan fiscal, il a connu un développement fulgurant ces dernières années. Hélas, le voilà dans l'œil du cyclone depuis la crise sanitaire. Les bailleurs qui louaient jusqu'alors en mode courte durée aux touristes, via des plateformes comme Airbnb ou Abritel, se replient en masse, faute de locataires, sur le marché du meublé traditionnel de longue durée : avec le statut de LMNP (loueur en meublé non professionnel), ils ont la solution fiscale avantageuse de déclarer leurs revenus en BIC (bénéfices industriels et commerciaux ou micro-BIC, voir encadré). Résultat : l'offre explose et les bailleurs sont obligés d'accepter des baisses de loyer de 20% s'ils veulent avoir une chance de louer dans les grandes villes. Faute d'une visibilité suffisante sur la sortie définitive de la crise sanitaire, mieux vaut aujourd'hui jouer l'attentisme. **G.M.**