



## DOSSIER

### GESTION PRIVÉE



Défiscalisation personnalisée

# Réduire la pression fiscale par l'immobilier

Comment choisir le dispositif adapté pour faire baisser l'impôt des gros patrimoines

Investir dans l'immobilier pour diminuer la pression fiscale, l'idée est tentante. D'autant que l'État l'autorise et a mis en place des dispositifs fiscaux *ad hoc*. Une aubaine pour les contribuables les plus

fortement imposés, qui pourront faire des économies d'impôts non négligeables. Il est possible de défiscaliser dans l'ancien et dans le neuf. Certains dispositifs sont cumulables et déplafonnés, d'autres

sont soumis au plafonnement des niches fiscales. Tous imposent des contraintes et des contreparties qu'il convient de bien étudier en fonction de son objectif.



Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **72562**

Sujet du média : **Economie-Services Industrie**



Edition : **03 décembre 2021**  
Journalistes : **Sophie Sebirot**  
Nombre de mots : **1736**  
Valeur Média : **9875€**

**L**es patrimoines importants qui souhaitent diversifier leur portefeuille dans l'immobilier tout en jouissant de rabais sur leur impôt sur le revenu (IR) n'ont que l'embarras du choix: les lois de défiscalisation immobilière ne manquent pas en France. Ces dispositifs permettent soit une déduction l'assiette fiscale, soit une réduction de l'IR pendant une période déterminée. La plupart de ces dispositifs concernent l'ancien à rénover, hormis le Pinel

**Ces dispositifs permettent soit une déduction sur l'assiette fiscale, soit une réduction de l'impôt sur le revenu pendant une période déterminée**

dont l'objectif est de favoriser la construction neuve dans les zones de tension foncière. Certains sont cumulables, d'autres sont soumis au plafonnement à 10000 euros des niches fiscales, mais aussi à d'autres plafonds concernant les prix d'achat et les loyers. Toutefois, la défiscalisation ne doit pas être l'objectif premier dans le choix du bien immobilier. D'autres critères sont à prendre en considération, en fonction notamment de l'horizon d'investissement ou de l'objectif patrimonial de l'investisseur.

## Monuments historiques et Malraux, la déduction des travaux

Les contribuables entrant dans les tranches marginales d'imposition (TMI) les plus élevées (41 ou 45 %) et amateurs de belles pierres pourront choisir entre les dispositifs Monuments historiques (MH) ou Malraux. Bonne nouvelle, ils ne sont pas soumis au plafonnement des niches fiscales. Le MH est destiné à sauvegarder des immeubles classés ou inscrits à la liste des immeubles protégés au titre des monuments historiques et donne droit à une déduction sur les revenus fonciers de 100 % des travaux éligibles, puis de l'excédent sur le revenu global sur la durée des travaux de restauration. Cela permettra à l'investisseur de réduire son impôt à la source et éventuellement de changer de TMI. *"Le MH permettra de gommer l'impôt dès le début des travaux. Depuis l'instauration du prélèvement à la source (PAS), il est même possible d'anticiper le montant de l'impôt gommé, puisque l'impact fiscal du MH est immédiat"*, commente Mathieu Mars, associé à l'Institut du patrimoine (groupe PatrimmoFi). Un avantage supplémentaire du MH réside dans l'exonération des droits de succession, *"à condition d'accepter d'ouvrir son bien au public lorsque cela est possible"*, précise Mathieu Mars. Le MH doit être conservé 15 ans

minimum. Le Malraux obéit sensiblement aux mêmes principes que le dispositif MH: rénover un bien situé dans un site patrimonial remarquable – mis ensuite à la location. Il permet une réduction d'impôts égale à 30 % du montant des travaux engagés et réglés.

Depuis 2017, le Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôts forfaitaire et pluriannuelle allant jusqu'à 120000 euros, à répartir sur un maximum de 4 ans. *"Contrairement au MH, le Malraux ne permettra pas de procéder à la quasi-instantanéité de la suppression des impôts. La défiscalisation s'effectuera avec un décalage d'une année"*, indique Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine, qui ajoute que *"les prix du Malraux peuvent être, dans certaines villes, déraisonnables"*. Parce qu'il n'existe pas de lois de défiscalisation sans contreparties, ces deux leviers nécessitent des travaux à la hauteur de leurs avantages, effectués sous le contrôle des architectes des bâtiments de France (ABF). *"L'avis des ABF sera moins fondamental pour le Malraux que pour le MH"*, précise Loïc Guinchard. Le Malraux est un investissement locatif: il doit être loué nu comme habitation principale pendant 9 ans après l'achèvement des travaux. En revanche, on peut habiter dans un MH, la location n'étant pas





Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **72562**

Sujet du média : **Economie-Services Industrie**



Edition : **03 décembre 2021**  
 Journalistes : **Sophie Sebirot**  
 Nombre de mots : **1736**  
 Valeur Média : **9875€**

obligatoire. Actuellement, les investisseurs doivent faire face à une raréfaction des biens. *“Le stock de biens classés ou inscrits Monuments historiques n’est pas très important, mais il existe encore des possibilités”*, nuance Mathieu Mars, qui estime que moins de 7000 bâtiments peuvent être acquis en MH. De son côté, Loïc Guinchard fait remarquer n’avoir jamais reçu autant de demandes en MH et en Malraux qu’en 2020. Un intérêt qu’il explique par les confinements et la possibilité d’effectuer des recherches sur Internet: *“Le MH et le Malraux sont des outils de défiscalisation immobilière peu connus du grand public et dont la notoriété est faible.”*

### Le Pinel et le Denormandie pour les patrimoines plus modestes

Pour les contribuables disposant d’un patrimoine moindre, d’autres dispositifs existent. Ainsi, le Denormandie concerne un bien vétuste à rénover pour favoriser l’immobilier locatif. Calqué sur le Pinel neuf, le Denormandie ouvre droit à une réduction d’impôt de 12, 18 ou 21 % du coût total de l’opération, selon que le bien rénové sera loué 6, 9 ou 12 ans. Le plancher de travaux dans le Denormandie sera de 25 % de l’investissement global. Plus adapté aux épargnants ne

souhaitant pas se lancer dans des travaux d’envergure, le Pinel concerne le neuf dans des zones de tension foncière. Les investisseurs ne peuvent procéder à plus de deux opérations Pinel par an plafonnées à 300000 euros au total, et à 5500 euros/m<sup>2</sup>. Ils peuvent, s’ils le souhaitent, cumuler un Denormandie et un Pinel, toujours dans la limite de deux logements par an. Ces deux dispositifs entrent dans le plafonnement à 10000 euros des niches fiscales. En outre, dans les deux cas, les plafonds de loyer et de ressources du



**“Le dispositif Monuments historiques permettra de gommer l’impôt dès le début des travaux.”**  
 Mathieu Mars, Institut du patrimoine.





**“Avec le dispositif Monuments historiques, il convient de faire attention aux biens classés seulement en partie.”**  
Loïc Guinchard, Buildinvest.

locataire sont définis par la loi et doivent être respectés, sous peine de requalification fiscale. “Le Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilière efficace. Il conviendrait toutefois, pour l’améliorer, de nuancer les plafonds concernant le loyer au mètre carré à l’intérieur même des zones, selon les villes ou les quartiers, pour tenir compte de la réalité du marché locatif”, souligne Éric Barbarin, directeur général de Patrimoine et Valorisation (groupe Nexity). “Le Pinel bénéficie d’un bon rendement par rapport à la mise mensuelle”, estime Mathieu Mars.

Pour les contribuables aisés souhaitant faire un investissement locatif social, voire très social, il existe le Cosse ancien qui nécessite la signature d’une convention avec l’Agence nationale de l’habitat (Anah). “Les différentes aides ne suffisent pas à financer les travaux. En outre, les loyers

sont plafonnés, de même que les revenus du locataire, et le Cosse est soumis, comme le Pinel et le Denormandie, au plafonnement des niches fiscales”, note Alain Atallah, président de Trinity Gestion Privée, pour qui cette loi est à éviter.

Plébiscité lors de son adoption, le Denormandie ne fait pas non plus l’unanimité. “Ce dispositif a du mal à convaincre. Il permet certes de réduire son impôt pendant une période allant jusqu’à 12 ans, mais comporte des inconvénients: il concerne généralement des cœurs de ville où la pression locative est faible; la plus-value à la revente sera donc moindre qu’en Pinel. Par ailleurs, il risque de pâtir des effets de la loi Climat et Résilience, qui impose une accélération de la rénovation énergétique des bâtiments. En outre, il ne permet pas de bénéficier du déficit foncier”, fait valoir Alain Atallah, qui estime qu’“il faut avoir ‘les reins solides’ pour faire face au risque locatif qui existe dans le Denormandie ou le Cosse ancien”.

### Des avantages sous conditions

Pour bénéficier des avantages de ces dispositifs, il importe de bien les choisir et de les respecter. Tout oubli ou erreur conduira l’administration fiscale à requalifier l’opération. L’investisseur sera alors contraint de rembourser les avantages fiscaux perçus durant les trois dernières années. Mais respecter le cadre du dispositif pas toujours chose aisée. “Pour le MH, il convient de faire attention aux biens classés seulement en partie. Il est possible de consulter la base de données Mérimée [qui répertorie le patrimoine monumental et architectural de la Préhistoire à nos jours, ndlr] pour vérifier si le bâtiment relève du MH ou Malraux”, conseille

Loïc Guinchard.

Il est essentiel de garder à l’esprit également que la défiscalisation immobilière ne constitue que la cerise sur le gâteau. D’autres critères tout aussi importants que la baisse d’impôts peuvent entrer en ligne de compte. À titre d’exemple, un contribuable souhaitant louer à un membre de sa famille choisira un Pinel, même si sa TMI est haute, car le Malraux n’offre pas cette possibilité. Ceux soumis aux tranches d’imposition les plus élevées et ne souhaitant pas louer choisiront un MH plutôt qu’un Malraux. Autre point d’attention majeur que relève Éric Barbarin: “Les dispositifs de défiscalisation immobilière ne sont pas utilisables partout en France. Seul le déficit foncier peut l’être, dès lors qu’il s’agit de rénover un logement préexistant.” De fait, le Pinel ne peut être utilisé que dans des zones de tension foncière, le Denormandie dans 245 villes, le MH pour des bâtiments inscrits ou classés à l’ISMH (Inventaire supplémentaire des monuments historiques) et le Malraux dans des zones déterminées de conservation patrimoniale. D’autres leviers permettent de réduire la pression fiscale. Mathieu Mars conseille aux contribuables redevables de l’impôt sur la fortune immobilière (IFI) de procéder à des opérations de nue-propiété temporaires: “le contribuable louera son bien à un bailleur social pendant 15 à 20

### Chiffres clés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 58 % des ménages français métropolitains étaient propriétaires de leur résidence principale. La part des bailleurs privés dans le parc locatif représentait 23 % des résidences principales en 2019

Source: Insee





Famille du média : **Médias spécialisés  
grand public**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **72562**

Sujet du média : **Economie-Services  
Industrie**



Edition : **03 décembre 2021**  
Journalistes : **Sophie Sebirot**  
Nombre de mots : **1736**  
Valeur Média : **9875€**

*ans, ce dernier s'engageant à le remettre en l'état à l'issue de la période de location. Cette opération de nue-propiété temporaire permettra à la personne imposée de sortir ce bien de l'assiette*

*taxable au titre de l'IFI." De son côté, Éric Barbarin constate "qu'au-delà d'un certain patrimoine, les investisseurs constituent souvent une holding soumise à l'impôt sur les sociétés,*

*plutôt que de demeurer imposables sur le revenu." À chacun de voir en fonction de son objectif final. ■*

SOPHIE SEBIROT

