RETRAITE, LOGEMENT, SOLIDARITÉ, PME... LES CLÉS POUR BIEN DÉFISCALISER

Pour payer moins d'impôts l'an prochain, le contribuable a l'embarras du choix. Il a la possibilité d'allier avantage financier personnel et conscience sociale.

Coordination Loïc Grasset

De nombreux contribuables acceptent de participer au financement des services publics et de la protection sociale au travers de leurs prélèvements sociaux et fiscaux. Mais au pays numéro 2 des prélèvements obligatoires parmi les nations développées, derrière le Danemark, cet état d'esprit n'est pas partagé par tous. Notamment au sein des quelque 10 millions de foyers fiscaux qui ont un solde d'impôt sur le revenu à régler en fin d'année, en plus du prélèvement à la source retenu en 2022 au fil des mois. Pour eux, le législateur a mis en place de nombreux dispositifs permettant d'alléger la note, afin de flécher leur épargne. L'État souhaite mettre à contribution les ménages pour financer la réindustrialisation et la transition écologique du pays, au travers de l'assurance-vie, du plan d'épargne retraite (PER) ou du futur plan d'épargne avenir climat (PEAC) pour les enfants mineurs, qui sera lancé au premier semestre 2024. Il cherche aussi à favoriser des initiatives qui viennent compléter l'action publique, notamment pour aider les plus précaires. Les objectifs poursuivis sont aussi divers que les incitations mises en place. Si le dispositif Pinel, permettant d'obtenir une réduction d'impôt en contrepartie d'un investissement dans le logement neuf dans les zones en tension sur le marché locatif, est voué à l'extinction fin 2024, d'autres mécanismes centrés sur la rénovation lourde de biens anciens subsistent. Plusieurs réductions d'impôt coexistent pour financer les PME, la transition agricole ou le logement solidaire. Leur portée est cependant circonscrite par l'existence du plafonnement des niches fiscales à 10 000 € par an. Une limite à laquelle échappent les versements déductibles des futurs retraités sur un PER ou pour racheter des trimestres manquants.

DISPOSITIFS

[SUITE PAGE 116]

INVESTISSEMENT

IMMOBILIER LOCATIF

PROFITER DES DERNIERS MOIS DU PINEL

S'éteignant fin 2024, le dispositif de défiscalisation dans l'immobilier neuf garde certains attraits. À condition de bien cibler et de négocier très serré.

C'est officiel : dès 2025, il ne sera plus possible de profiter de l'avantage fiscal auquel ouvre droit la loi Pinel. Le gouvernement a, en effet, acté l'extinction de ce dispositif, sans successeur annoncé. Une première dans l'histoire de la défiscalisation immobilière depuis 1986.

Le temps de réflexion est donc compté pour les particuliers qui envisagent d'acquérir et de mettre en location un logement neuf dans un bâtiment d'habitation collectif situé dans une zone de tension immobilière.

ULTIME COUP DE RABOT

D'autant plus que le bonus fiscal, déjà raboté cette année, le sera encore en 2024. Alors que le Pinel actuel permet de bénéficier d'un abattement fiscal de 17,5 % du prix du bien (plafonné à 300 000 € du budget global et à 5 500 € par mètre carré) en contrepartie d'un engagement de location de douze ans, de 15 % pour neuf ans et de 10,5 % pour six ans, la réduction tombera respectivement à 14 %, 12 % et 9 % à partir du 1er janvier prochain.

Seule solution pour conserver les mêmes avantages fiscaux qu'avant 2023 (21 %, 18 % et 12 %) : investir dans le Pinel +. Mais il faudra que le logement, acquis d'ici à la fin complète du dispositif, soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qu'il respecte certains critères environnementaux et de qualité d'usage.

COURTE FENÊTRE DE TIR

« L'envolée des taux de crédit immobiliers, qui impacte le financement des biens, a entraîné une diminution de 50 % des réservations de logements neufs entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023 », constate David Regin, directeur commercial du groupe Consultim. Pourtant, il estime que des fenêtres de tir intéressantes s'ouvrent pour les investisseurs en 2024, « à condition de ne pas surpayer son bien ». Selon lui, « il ne faut pas hésiter à négocier au-delà des offres promotionnelles proposées actuellement par les promoteurs commercialisant des programmes à proximité. Compte tenu des délais de financement et de la nécessité d'acter avant le 31 décembre 2024 pour bénéficier de la défiscalisation Pinel, il est souhaitable de signer son contrat de réservation avant la fin du premier trimestre 2024 », insiste David Regin. Et d'inciter fortement les investisseurs en Pinel à cibler « les opérations sécurisées, à savoir celles dont la construction a déjà débuté et qui iront au bout ».

DISPOSITIF VERTUEUX, MAIS...

Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, juge, elle aussi, que le Pinel est loin d'avoir dit son dernier mot. « Non seulement les exigences de performances énergétiques, renforcées dans le cadre du Pinel +, évitent l'engagement de travaux de rénovation coûteux à la fin de la période d'engagement locatif maximal, mais le dispositif contribue aussi à financer la construction de logements sociaux », plaide-t-elle. « Le Pinel constitue toujours une opportunité précieuse pour les ménages engagés dans une logique patrimoniale, avec la perspective de percevoir des revenus tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt », poursuit-elle.

« Le décalage se creuse entre les plafonds de loyer à respecter en Pinel et les loyers de marché. La réduction d'impôt devient dérisoire »

Un enthousiasme pondéré par Thaïs Castang, associée au sein du cabinet de conseil en gestion de patrimoine L&A Finance. « Avec des montants d'investissement en hausse, faire une plus-value à la revente est plus difficile et oblige à garder le bien plus longtemps, prévient-elle. Sans oublier que le décalage se creuse entre les plafonds de loyer à respecter en Pinel et les loyers de marché. Tout cela tend à rendre dérisoire la réduction d'impôt. »

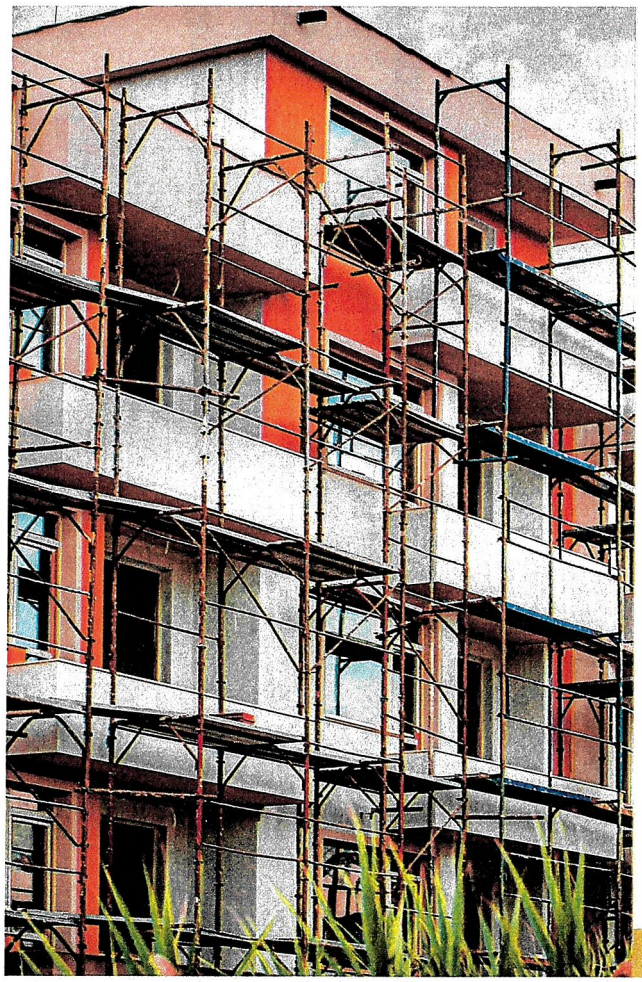
AUTRES OPTIONS

Des solutions d'investissement locatif peuvent être étudiées. « L'achat d'un bien pour une location traditionnelle nue est rendu plus compliqué par le poids grandissant des charges, des normes énergétiques, mais aussi de la fiscalité des revenus fonciers », avertit Thaïs Castang. « La location meublée non professionnelle en résidence gérée, qui rend la fiscalité neutre sur les loyers perçus pendant plusieurs années, peut constituer une alternative pour les contribuables situés dans les tranches marginales d'imposition les plus élevées », préconise David Regin. « Sous réserve de tenir compte de la qualité du gestionnaire et du bail proposé », tempère Thaïs Castang.

[SUITE PAGE 128]

MALRAUX RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LES TRAVAUX

Promulguée en 1962, la loi Malraux – du nom du ministre de la Culture de l'époque, André Malraux – ouvre droit à une réduction d'impôt au titre de la réhabilitation complète d'un immeuble classé situé dans un site patrimonial remarquable (SPR), en centre-ville ou dans un quartier ancien. Selon la localisation du bien, l'avantage fiscal oscille entre 22 % et 30 % du montant des travaux engagés. Depuis 2017, la limite annuelle de dépenses éligibles de 100 000 € est remplacée par un plafond pluriannuel de 400 000 € sur quatre années glissantes. « Cela permet de prendre en compte jusqu'à 400 000 € de travaux sur une seule année pour la réduction d'impôt sur le revenu, l'excédent non consommé pouvant être reporté l'année suivante », explique Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest Patrimoine. Pour prétendre à la carotte fiscale, l'investisseur doit s'engager à une mise en location nue du logement dans un délai de douze mois suivant l'achèvement des travaux et pendant une durée d'au moins neuf ans. Il n'y a pas de plafonnement des loyers ni de contraintes quant aux ressources du locataire, qui ne peut être ni membre du foyer fiscal, ni un ascendant, ni un descendant du contribuable. « Pour la rentabilité de l'opération, mieux vaut acheter au bon prix pour éviter d'engendrer une moins-value lors de la revente », avertit Loïc Guinchard.



PATRIMOINE

MOINS D'IMPÔTS GRÂCE À LA RESTAURATION D'IMMEUBLES

Malraux, monuments historiques, déficit foncier… Des opérations de rénovation lourde d'immeubles bien situés sont proposées aux investisseurs soumis à une forte pression fiscale. Décryptage.

MONUMENTS HISTORIQUES DÉDUCTION SANS PLAFOND

En vigueur depuis 1913, la loi de défiscalisation sur les monuments historiques vise les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques ou labellisés « Fondation du patrimoine ». Elle permet au contribuable d'imputer le montant des travaux de rénovation effectués sur son bien immobilier de ses revenus fonciers et de ses revenus d'activité professionnelle, sans aucune limite. L'éventuel excédent étant reportable sur le revenu global des six années suivantes. Comme le Malraux, ce dispositif n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales à 10 000 €.

« Pour éviter une requalification de l'avantage fiscal, le bien doit être conservé au moins quinze ans par son propriétaire, indique Nicolas Fradkin, directeur commercial chez Leemo by Primonial. Une fois les travaux achevés, l'investisseur peut habiter le bien ou le mettre en location vide. » La loi monuments historiques est à privilégier en cas d'attribution d'une prime excptionnelle ou d'augmentation ponctuelle de son revenu.

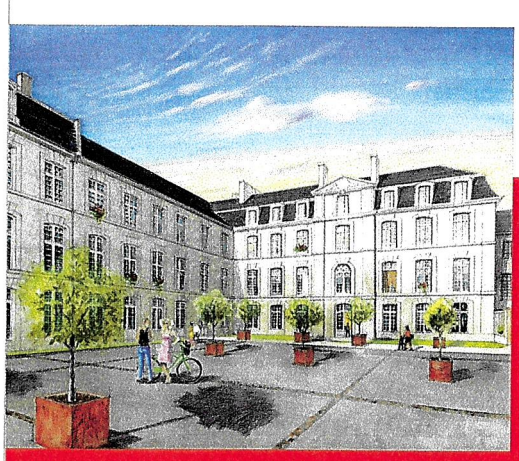
DÉFICIT FONCIER DISPOSITIF DE DROIT COMMUN

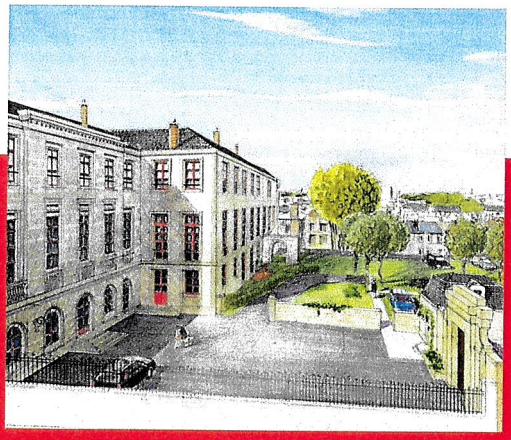
Un investisseur immobilier se trouve en situation de déficit foncier dès lors que les charges qu'il supporte (à la suite de gros travaux, par exemple) excèdent les loyers qu'il perçoit. Grâce à ce dispositif de droit commun, il peut déduire chaque année de son revenu brut global un maximum de 10 700 €. Ce plafond est momentanément doublé, sous conditions, pour les bailleurs effectuant des travaux de rénovation énergétique dans leurs logements locatifs avant le 31 décembre 2025. « Dès lors que le mécanisme minore son revenu global au titre d'une année, l'investisseur doit continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier », prévient Nicolas Fradkin. De son côté, Loïc Guinchard met en garde contre un dispositif « complexe et piégeux ». Son usage doit se faire dans le respect de l'article 31 du Code général des impôts, lequel précise, par exemple, que la déductibilité des travaux d'agrandissement est limitée aux espaces effectivement habitables.

Coordination Loïc Grasset

MONUMENT HISTORIQUE – DÉFICIT FONCIER – MALRAUX – DENORMANDIE

AMOUREUX DE BELLES PIERRES, INVESTISSEZ AU COEUR DES VILLES.





CAEN – BAYEUX – HONFLEUR – TROUVILLE – PONT-AUDEMER – ROUEN – SENLIS – LIMOGES – CHÂTELLERAULT

Depuis 50 ans, Buildinvest est une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Le Groupe Buildinvest intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France au travers de dispositifs fiscaux tels que : Loi Malraux, Monuments Historiques, Denormandie, Déficit Foncier, etc.

Groupe Buildinvest

DÉFISCALISATIONS IMMOBILIÈRES - GESTION LOCATIVE

18, RUE DE PRONY 75017 PARIS - 01 47 64 03 04 - CONTACT@BUILDINVEST.COM
BUILDINVEST.COM

RCS B 330 434 531 - ILLUSTRATIONS À CARACTÈRE D'AMBIANCE NON CONTRACTUELLES - LANGEVIN.PASCAL@WANADOO.FR