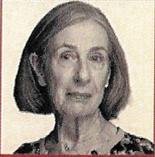


DÉBAT CONTRADICTOIRE
**A-T-ON LE DROIT DE
CHOISIR LE MOMENT
DE SA MORT ?**

**POUR RÉFLÉCHIR AU
SUJET DE LA FIN DE VIE**
**MERCREDI 7 FÉVRIER
19H30 — 20H30**



CLAIRE
FOURCADE



ANNE
VIVIEN



CLIQUEZ ICI
POUR S'INSCRIRE !

Défiscalisation immobilière

L'immobilier locatif ancien au goût du jour

Dans un contexte de pénurie sur le marché du neuf, les dispositifs défiscalisants dans l'ancien regagnent en attractivité



© Freepik



■ Cet article en accès libre vous permet de découvrir la pertinence et l'utilité du *Nouvel Economiste*. [Votre inscription à l'essai 24h gratuit](#) vous permettra d'accéder à l'ensemble des articles du site.

Si les investisseurs en quête de défiscalisation se sont longtemps concentrés sur les biens immobiliers neufs, la conjoncture actuelle – avec une offre de programmes

neufs à la peine – pourrait bien les inciter à se tourner plus volontiers vers l'immobilier ancien. Plusieurs outils sont proposés par le gouvernement, en lien la plupart du temps avec des enjeux de rénovation ou de location sociale : Denormandie, Pinel réhabilité, Loc'Avantages, Malraux, ou encore Monuments historiques. Il s'agit de cibler le plus adapté à son profil. Attention toutefois à ne pas perdre de vue que la défiscalisation n'est souvent que la cerise sur le gâteau, l'objectif premier devant rester le rendement locatif.

Les professionnels du secteur ne parlent même plus de crise, mais de véritable tempête. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers, la FPI, les ventes aux propriétaires occupants ont reculé de 36,5 % au troisième trimestre 2023 par rapport à la même période en 2022 et les ventes aux investisseurs particuliers de 58,6 %. En cause : le contexte de taux d'intérêt en hausse, notamment, combiné à une insuffisance de l'offre. Pour Pascal Boulanger, le président de la FPI, “faute d'acquéreurs, les promoteurs n'ont d'autre choix que de retarder ou d'abandonner des opérations nouvelles”.

Dans ces conditions, pour les particuliers souhaitant se tourner vers l'investissement locatif, il peut être judicieux de réorienter ses prospections vers l'immobilier ancien. Beaucoup s'en étaient détournés ces dernières années, alléchés par les performances énergétiques bien supérieures des logements neufs.

“Les différents dispositifs s'adressent à des profils patrimoniaux différents. Le Denormandie est le plus ouvert, avec 250 000 à 300 000 euros d'investissement à prévoir.”

“Je suis convaincu que les particuliers qui souhaitent investir et défiscaliser doivent se lancer sans attendre que les taux d'intérêt repartent à la baisse. Pourquoi reporter la mise en œuvre de leur stratégie de constitution d'un patrimoine immobilier (en vue de la sécurisation de leur retraite, par exemple) alors que, pour ces propriétaires investisseurs, le coût du taux d'intérêt en lui-même est en réalité peu élevé [par comparaison avec le montant total de l'investissement, une partie des frais liés aux taux d'intérêt étant défiscalisés, ndlr] ?” interroge Bertrand de Raymond, président de Capcime, cabinet spécialisé dans l'immobilier locatif ancien. Même écho chez Kurt Vural, du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Selexium. “Inutile d'attendre que les prix de l'immobilier ancien baissent. Hormis pour les ventes urgentes, il n'y aura pas de baisse importante des prix.” Et d'expliquer avec pédagogie : “le calcul est finalement assez simple : ‘en mettant telle somme chaque mois, combien aurai-je gagné lorsque je revendrai mon bien ?’ La comparaison doit se faire avec le taux d'intérêt disponible sur les dispositifs d'épargne. La défiscalisation est la cerise sur le gâteau qui vient booster le rendement de l'achat immobilier”.

À chaque dispositif sa cible

Actuellement, plusieurs dispositifs de défiscalisation sur l'immobilier ancien sont disponibles. Tous sont adossés à des conditions de travaux, certains à des niveaux de loyers

maximaux, d'autres à des conditions de revenus des locataires. Avec, pour chacun, sa cible d'investisseurs, ses avantages et ses contraintes. "Il est important de se faire accompagner par un professionnel. Les dossiers peuvent être complexes, surtout quand il y a des travaux. L'œil d'un expert permettra par ailleurs de bien optimiser chaque solution disponible en fonction du profil fiscal et patrimonial de l'acquéreur", conseille Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, filiale de Finzzle groupe.

Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest (spécialiste de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière) résume : "les différents dispositifs s'adressent à des profils patrimoniaux différents. Le Denormandie est le plus ouvert, avec 250 000 à 300 000 euros d'investissement à prévoir. Le Malraux table plutôt sur des investissements de l'ordre de 300 000 à 500 000 euros. Le dispositif Monuments historiques, lui, s'adresse à des investisseurs avec des revenus exceptionnels, par exemple un dirigeant qui vend son entreprise".

Des avantages et des contraintes pour chacun

Pour résumer, la loi Denormandie (entérinée en 2018 et reconduite jusqu'à fin 2024) vise à booster la rénovation des centres-villes de 250 communes faisant l'objet d'opérations de revitalisation. En échange d'un engagement de mise en location sur six, neuf ou douze ans, l'investisseur se voit accorder une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % sur le coût total de l'opération (acquisition et travaux, ces derniers devant représenter au moins 25 % du coût total). Les travaux doivent concerner les économies d'énergie, la modernisation, l'assainissement, l'aménagement des surfaces habitables, etc. "C'est une copie du Pinel réhabilité, mais avec une souplesse exemplaire par rapport à des dispositifs précédents qui n'ont jamais fonctionné", note Loïc Guichard de Buildinvest, rappelant au passage la contrainte, qu'il juge très relative pour le Denormandie, du niveau de ressources des locataires et des loyers plafonnés. "Dans les villes concernées par le Denormandie, en réalité, les plafonds des loyers sont assez proches du marché local. Attention, toutefois, à bien jauger la ville, l'emplacement et la profondeur locative [ou demande placée, nombre de transactions immobilières ayant abouti, ndlr], car la défiscalisation reste secondaire, l'essentiel est bien le rendement locatif".

La loi Denormandie est une copie du Pinel réhabilité, mais avec une souplesse exemplaire par rapport à des dispositifs précédents qui n'ont jamais fonctionné.

La loi Malraux concerne uniquement les biens immobiliers anciens à caractère historique, avec une rénovation de l'ensemble du bâtiment. "Le Malraux présente des contraintes, notamment un ticket d'entrée élevé avec des travaux qui coûtent cher et sont suivis de près par les Architectes des bâtiments de France. Cependant, en contrepartie, vous avez non seulement une grosse réduction d'impôt, mais aussi une rénovation de qualité et un prix de sortie élevé", observe Kurt Vural, de Selexium. La réduction d'impôt est généreuse (jusqu'à 400 000 euros) et, rappelle l'expert, "ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales".

Troisième dispositif, destiné aux catégories de revenus plus élevés : les monuments historiques. Là encore, les travaux doivent aboutir à la rénovation complète de l'immeuble,

avec un suivi des Architectes des bâtiments de France. Les travaux éligibles, à 100 %, les intérêts d'emprunt, les primes d'assurances, etc. sont déductibles des revenus fonciers, puis (pour l'excédent) du revenu global sans limitation de montant. Le bien doit être conservé au moins quinze ans. Il peut être loué ou occupé par le propriétaire. "Nous avons des clients avec un taux marginal d'imposition de 41 ou 45 % qui est pratiquement gommé par la défiscalisation offerte dans le cadre des Monuments historiques", assure Joachim Savigny, président de Cheval Blanc Patrimoine, spécialisé dans la gestion de patrimoine.

La défiscalisation la plus courante : le déficit foncier

Enfin, le déficit foncier est un outil de défiscalisation couramment utilisé, car il peut être mis en œuvre partout, quelle que soit la zone géographique. Il permet de déduire les charges du revenu foncier imposable. Et lorsqu'elles sont supérieures (hors frais financiers) aux loyers perçus, elles s'imputent sur les revenus globaux, soit un gain immédiat sur la tranche marginale à l'imposition. Le déficit foncier est désormais d'autant plus intéressant que le plafond a été doublé, passant de 10 700 euros à 21 400 euros par an jusqu'en décembre 2025, mais uniquement pour les travaux de rénovation énergétique permettant de sortir des logements de leur état de passoire énergétique. À noter : le logement doit être mis en location pour au moins trois ans à l'issue des travaux.

Le déficit foncier est d'autant plus intéressant que le plafond a été doublé, mais uniquement pour les travaux de rénovation énergétique.

Le déficit foncier peut être cumulé avec la loi Pinel dans l'ancien rénové. Cette dernière reproduit les avantages fiscaux du Pinel neuf. Il s'agit de remettre complètement à neuf le bien. En contrepartie, 10,5, 15 ou 17,5 % du prix de revient du logement sont déductibles du montant des impôts, avec une obligation de location de six à douze ans. "Le Pinel dans l'ancien réhabilité oblige à obtenir une certaine performance énergétique, ce qui permet une optimisation très intéressante avec le déficit foncier, dont le plafond vient d'être doublé pour les travaux énergétiques", souligne Bertrand de Raymond pour Capcime.

À étudier également : le dispositif Loc'Avantages, qui a remplacé le dispositif Cosse. Dans le cadre d'une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat), le propriétaire s'engage à louer à des niveaux inférieurs au prix du marché immobilier local, en échange d'une réduction d'impôt calculée sur la base du loyer "perdu".

Mylène Chartrou, de Stellium Immobilier, signale pour conclure l'existence d'un outil encore assez peu utilisé : la nue-propriété dans l'ancien. "Vous achetez un bien immobilier à un prix décoté et vous confiez l'usage à un bailleur social. Au terme des quinze ans de bail, vous pouvez occuper ce bien ou le revendre avec, en général, une plus-value. Cette niche se développe de plus en plus. L'outil est toutefois réservé à une catégorie d'investisseurs capables d'investir sans percevoir de loyers pendant plusieurs années."

Avec un avantage qui n'est pas un détail : un nu-propriétaire ne déclare pas son bien dans le cadre de l'impôt sur la fortune immobilière.

Stéphanie Gallo Triouleyre

Quels travaux pour défiscaliser avec sa résidence principale ?

Il est possible de profiter d'une réduction ou d'un crédit d'impôt pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements concernant l'adaptation de son logement au vieillissement ou au handicap. Ces avantages sont mis en œuvre, depuis le 1er janvier 2024, dans le cadre de la toute nouvelle "PrimAdapt", qui vient se substituer à plusieurs outils existants. Conditionnée au niveau de ressources, elle concerne les personnes en situation de handicap (avec un taux d'incapacité supérieur à 50 % ou éligibles à la prestation de compensation du handicap), les personnes de 60 à 69 ans en perte d'autonomie (niveau de groupe iso-ressources de 1 à 6) et celles de plus de 70 ans quelle que soit l'importance de leur dépendance. Objectif du gouvernement : favoriser le vieillissement à domicile. Le montant du crédit d'impôt est au maximum de 25 % du montant de l'investissement (achat et installation, cette dernière devant obligatoirement être réalisée par un professionnel agréé). Le plafond dépend du niveau de ressource et de la composition du foyer.

D'autres travaux sont encouragés par le biais de subventions, et non de crédits d'impôts comme avant 2020 : les investissements de rénovation énergétique. Depuis le 1er janvier 2020, le dispositif MaPrimeRénov remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (le CITE) ainsi que les diverses aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour cette année 2024, MaPrimeRénov est renforcée, avec une enveloppe supplémentaire de 1,6 milliard d'euros, portant le budget annuel total à 5 milliards d'euros. Cette revalorisation s'accompagne de nouvelles modalités, avec deux types d'aides distincts : MaPrimeRénov décarbonation (installation d'équipements de chauffage à énergie renouvelable) et MaPrimeRénov parcours accompagné, pour les travaux de plus grande envergure.

Enfin, une exonération totale ou partielle de la taxe foncière peut être accordée par certaines collectivités pour les propriétaires investissant dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

L'investissement immobilier fractionné, avec précaution

L'investissement immobilier fractionné n'est pas nouveau. En revanche, le développement du modèle des plateformes digitales a permis à de nombreux acteurs (dont un certain nombre de start-up) d'émerger ces dernières années. Quel

en est le principe ? En résumé, une communauté de petits investisseurs confie leurs investissements à la plateforme de leur choix, qui se charge d'acquérir le bien et de le mettre en location. Elle répartit ensuite les fruits des loyers entre tous les investisseurs en fonction de leur quote-part de propriété, le plus souvent sans garantir de versement en cas d'impayé ou de vacance locative. Ces plateformes ont en général leurs spécialités : immeubles de standing, centres-villes, secteur rural, etc.

Au niveau de la fiscalité, ces revenus, un système d'émissions obligataires la plupart du temps, sont considérés comme des revenus financiers (et non comme des revenus fonciers). Ils sont donc soumis aux fameux 30 % du prélèvement forfaitaire unique, et non au barème de l'impôt sur le revenu. Pour certains foyers fiscaux, avec des tranches marginales d'imposition élevées, ce dispositif peut représenter un gain fiscal relativement important. Autre bon point fiscal : ces investissements ne doivent pas être déclarés au titre de l'impôt sur la fortune immobilière.

Attention toutefois : l'Autorité des marchés financiers a émis, fin 2022, une mise en garde officielle auprès du public quant aux risques supportés par les investisseurs dans le cadre de l'investissement immobilier fractionné. Ces derniers, écrivait alors l'AMF, "ne deviennent en aucun cas propriétaires du bien, mais sont de simples créanciers d'une société constituée spécialement à cet effet et souvent peu capitalisée".

- Record historique de baisses de ventes sur 1 an, en 2023 (-21 %, avec 875 000 ventes).
- La Fnaim anticipe une stabilisation des taux d'intérêt à 4,3 % au 1er trimestre 2024.

Source : [Observatoire de l'immobilier de la Fnaim](#)

En 2021 :

- les revenus fonciers des foyers fiscaux français ont représenté 2,2 % du total des revenus déclarés
- 310 000 foyers fiscaux ont bénéficié d'une réduction d'impôt liée au Pinel (pour 1,23 mdsE)
- 30 000 foyers fiscaux ont bénéficié de l'investissement locatif Duflot (pour 100 ME)
- 140 000 foyers fiscaux ont bénéficié de l'investissement locatif Scellier (pour 52 ME)

Source : [DGFIP \(avril 2023\)](#)

A lire également

[Le garde-meubles, un incontournable du portefeuille immobilier](#)
[Le DPE, une épine dans le pied de l'immobilier locatif](#)

[Le marché immobilier en pleine restructuration](#)
[Passoire thermique, un bon investissement ?](#)
[Nue-propriété de SCPI : transmettre son patrimoine immobilier à moindre coût](#)

Publié le 01/02/2024

Catégories :

Gestion privée & patrimoine / Article en accès libre /

Réutiliser cet article

Cet article est une œuvre protégée. Son utilisation donne lieu à des droits d'exploitation et de rediffusion interne et externe. [Nous consulter.](#)