

## Défiscalisation immobilière

### Trio tendance

Loi Pinel, résidences services et Malraux : plus que jamais,  
des options à envisager pour couper court à l'inflation fiscale

En augmentant la pression fiscale des plus aisés comme des classes moyennes, le gouvernement a ravivé l'intérêt des contribuables pour les avantages fiscaux liés aux investissements dans l'immobilier. Dans le même temps, les pouvoirs publics ont décidé d'étendre le dispositif Duflot pour ranimer un marché de l'immobilier locatif neuf en pleine crise. Du côté de l'ancien aussi, la défiscalisation est de mise, avec les toujours très attractifs dispositifs monuments historiques et Malraux. Bref, la défiscalisation immobilière n'a jamais été aussi tendance. Et ce n'est pas si compliqué.

Tous les contribuables ont reçu cet automne leur feuille d'imposition et beaucoup d'entre eux ont pris la mesure des hausses d'impôts. Si le complément d'effort demandé aux citoyens les plus fortunés ne devrait pas poser débat, la grande majorité des contribuables s'apprête à voir baisser leur niveau de vie. Pour préserver son pouvoir d'achat, ou tout du moins limiter la casse, les assujettis à l'impôt disposent d'un outil efficace : la défiscalisation. Bien sûr, la carotte fiscale ne fait pas le placement, comme le répètent à juste titre les professionnels. Mais, sans se lancer dans des montages fiscaux complexes, investir dans l'immobilier tout en défiscalisant une partie de ses revenus n'est ni compliqué, ni immoral. Pour preuve, la récente révision de la loi Duflot, rebaptisée "Pinel", pour inciter à investir dans le neuf, témoigne de la volonté de l'État d'attirer l'épargnant avec les charmes de la défiscalisation. Au regard du marasme de l'immobilier, les pouvoirs publics se sont rangés du côté de l'efficacité. De même, la chasse aux niches fiscales lancée depuis plusieurs années par les gouvernements successifs a finalement épargné le marché des résidences services pour personnes âgées. La loi Censi-Bouvard permet encore de réduire son impôt jusqu'à 33 000 euros sur 9 ans, tandis que le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) offre l'opportunité de gommer tout ou une partie de ses revenus locatifs. Là aussi, l'État a compris que les épargnants pouvaient être d'une aide précieuse pour faire sortir de terre les résidences étudiantes, seniors et autres Ehpad, qui manqueront de plus en plus cruellement à la France ces prochaines années. Dernier exemple, plus édifiant encore : les dispositifs Monuments historiques et Malraux sont gardés intacts année après année, malgré leur pouvoir de défiscalisation. Et ils n'entrent même pas dans le plafond des niches fiscales de 10 000 euros par an. Pour profiter d'une réduction d'impôt dès l'an prochain, l'investissement dans l'immobilier apparaît donc très clairement comme l'une des solutions les plus avantageuses.

#### Loi Pinel, un Duflot en plus attractif

C'est la grande surprise de la rentrée : exit le Duflot, bonjour le Pinel. Le dispositif d'aide à l'investissement locatif entré en vigueur au 1er janvier 2013 devrait disparaître, au profit d'un nouveau qui sera, en principe,

baptisé du nom de la ministre du Logement, Sylvia Pinel. Il est vrai que le Duflot, mâtiné de loi Alur sur l'encadrement des loyers, a fait fuir les acheteurs. En 2010, le régime Scellier attirait 72 450 investisseurs alors qu'en 2013, le Duflot n'en mobilisait que 35 300, selon la Fédération française du bâtiment (FFB). Et pour 2014, les chiffres risquent d'être plus maigres encore. Face à ce triste constat, le gouvernement a étendu le mécanisme d'incitation fiscale du "dispositif Duflot". L'engagement de location pourra désormais être de 6 ans (une nouveauté) ou bien de 9 ans, et cet engagement sera irrévocable. Les taux de défiscalisation seront respectivement de 12 % et 18 % du prix de revient de l'investissement immobilier, plafonné à 300 000 euros (2 investissements possibles la même année). Cependant, cet engagement de location pourra être prolongé par période de 3 ans. Dans le cadre d'un investissement avec un engagement de 6 ans, 3 années supplémentaires offrent un taux de défiscalisation de 6 % (étalé sur 3 ans), et 3 autres années supplémentaires sont assorties d'un taux de défiscalisation de 3 % (étalé sur 3 ans). Dans le cadre d'un investissement avec un engagement de 9 ans, 3 années supplémentaires offrent pour leur part un taux de défiscalisation de 3 % (étalé sur 3 ans). En résumé : le dispositif Pinel devrait permettre de défiscaliser jusqu'à 21 % avec un engagement de location de 12 ans.

Autre bonne nouvelle : il sera désormais possible de louer à ses enfants ou à ses parents. L'explication fournie dans les motifs du projet de loi de finances pour 2015 : "au final, ces mesures, qui permettent à un nombre accru de contribuables de bénéficier des avantages du nouveau dispositif Pinel, tout en conservant la disposition de leurs biens pour assurer les besoins de logement de leur propre famille, renforcent l'attractivité du dispositif". En effet, en achetant 300 000 euros un logement neuf, qu'il loue à son enfant détaché du foyer fiscal, pendant 12 ans, un contribuable pourra bénéficier de 63 000 euros de déduction d'impôt.

Le dispositif Pinel devrait permettre de défiscaliser jusqu'à 21 % avec un engagement locatif de 12 ans, et un zonage plus avantageux que le Duflot

Au regard du marasme de l'immobilier, les pouvoirs publics se sont rangés du côté de l'efficacité

Enfin, et à la grande satisfaction des investisseurs, le gouvernement a modifié le zonage géographique. L'enjeu est de taille : il conditionne le niveau de loyer que l'investisseur peut demander au locataire. Or, en reclassant quelque 1 200 communes, il fait notamment basculer certaines grandes villes de la zone B1 (zone tendue) vers la zone A (très tendue). Concrètement, l'investisseur aura la possibilité d'augmenter son loyer et verra sa rentabilité s'améliorer. Au rang des villes qui gagnent : Lille, Lyon, Marseille ou Montpellier. L'investisseur pourra, en théorie, appliquer un loyer de 12,42 euros/m<sup>2</sup>, contre 10 euros/m<sup>2</sup> auparavant. Ainsi, un 2 pièces de 38 m<sup>2</sup> pourra être loué 471 euros par mois au lieu de 380 euros, un tarif très proche des loyers de marché. "Toutes ces modifications vont dans le sens d'une plus grande attractivité du dispositif de défiscalisation actuel, avec comme objectif principal de remédier à l'essoufflement de l'investissement locatif et de relancer la construction de logements neufs. Les décrets d'applications de la loi Pinel devraient être publiés à l'occasion du projet de loi de finances pour 2015, mais la loi Pinel pourrait être applicable rétroactivement à partir du 1er septembre, et ainsi permettre aux investisseurs déjà engagés de profiter de l'assouplissement des durées de mise en location", commente Antoine Trachimand, associé chez K&P Finance.

Résidences services, avantage aux seniors

Les professionnels du secteur sont

unanimes : les résidences services continuent de rester une valeur sûre de la défiscalisation. Sous ce terme sont regroupées les résidences étudiantes, de tourisme, les Ehpad (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), les résidences seniors et d'affaires. Moins importante que le Pinel, la réduction Censi-Bouvard reste toutefois intéressante. L'investisseur acquiert un logement dans ces résidences sans se préoccuper de sa gestion, déléguée à un exploitant. La réduction d'impôt est répartie sur 9 ans et plafonnée à 11 % de 300 000 euros d'investissement, soit 33 000 euros. "Pour les investisseurs qui se trouvent dans les tranches d'imposition les plus élevées, il est toutefois recommandé d'abandonner la réduction d'impôt au profit de l'amortissement comptable du bien, immobilier et mobilier, de manière à réduire tout ou partie des loyers de la base imposable à l'impôt sur le revenu", précise Antoine Trachimand.

"Le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) classique est plus intéressant que le dispositif Censi-Bouvard, surtout sur une longue période. Mais certains clients préfèrent le CensiBouvard et son taux de défiscalisation de 11 %, suivant le vieil adage : ce qui est pris n'est plus à prendre", confirme David Gérardi, vice-président chez Vox360, société en charge de développer la résidence Les Monarques située dans le complexe touristique de luxe Edenarc 1800, au coeur des Alpes. Chaque type de résidence a ses qualités : L'Ehpad offre la meilleure rentabilité nette (entre 4 % et 5 %), tandis que la résidence étudiante présente le ticket d'entrée le plus faible (80 000 euros HT en moyenne pour un logement). Le tourisme a, de son côté, un atout susceptible de faire la différence : l'investisseur peut négocier avec l'exploitant quelques semaines d'utilisation par an pour ses loisirs. "Dans le cas d'Edenarc 1800, la majorité des investisseurs

préfère diminuer la rentabilité de leur investissement en optant pour la formule qui leur assure jusqu'à 4 semaines d'occupation par an, dont 3 l'hiver", confirme David Gérardi. "En choisissant d'opter pour 3 semaines d'occupation, les investisseurs s'assurent un rendement moyen de 4,10 % pour un prix moyen habitable de 6 900 euros HT/m<sup>2</sup>", précise le professionnel. Selon lui, plus des deux tiers des investisseurs intéressés par le projet sont français.

Pour autant, l'attrait du projet Edenarc 1 800 est l'arbre qui cache la forêt. Depuis la crise de 2008, les promoteurs ont clairement délaissé les résidences touristes, trop exposées à la conjoncture, au profit des résidences seniors, plus rentables et moins cycliques. "Nous mettons l'accent sur les résidences seniors en raison d'une part, du réel besoin à satisfaire sur ce marché, et d'autre part, de la maturité des autres marchés de résidence où l'offre et la demande s'approchent de l'équilibre dans certains secteurs", explique Laurent Jourda, directeur du développement commercial-promotion du groupe Réside Études. Une stratégie partagée par son concurrent Domitys. "Le groupe a enregistré en septembre un bond de 40 % des réservations de logements au sein de ses résidences seniors. Si le marché de la résidence service apparaît dans les statistiques moins dynamique qu'il y a quelques années, c'est parce que l'offre s'est considérablement réduite. Il n'y a pratiquement plus aucun programme de résidences tourisme et peu d'Ehpad commercialisés aujourd'hui en France", explique Jean-Philippe Carboni, directeur commercial chez Domitys. Concrètement, il faut compter 150 000 euros HT pour acquérir un bien dans une résidence senior. Un placement qui rapporte entre 4 % et 4,6 % par an, selon Domitys. Si le marché des seniors est évidemment porteur, il ne doit toutefois pas être pris pour un nouvel Eldorado. "Je recommande vivement aux investisseurs de sélectionner avec soin le promoteur-exploitant de la résidence. Attirés par les promesses de la silver economy, beaucoup d'entre eux, sans expérience, se sont lancés sur le marché, et certains éprouvent aujourd'hui de vraies difficultés à faire fonctionner leurs résidences", prévient Jean-Philippe Carboni.

Malraux et MH: défiscalisation grand V, rareté des opportunités

Épargné par la chasse aux niches fiscales initiée par les gouvernements successifs, le dispositif Malraux, destiné à faciliter la rénovation du centre historique des grandes villes, suscite légitimement l'intérêt des investisseurs, soucieux de conjuguer réduction fiscale et placement immobilier porteur. L'investisseur achète un bien dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine. Le prix d'achat des murs ne donne aucun avantage. Seuls les travaux ouvrent droit à réduction d'impôt. Cette dernière est de 30 % en secteur sauvegardé et de 22 % en zone de protection. Le plafond de dépenses est limité annuellement à 100 000 euros. Mais, les travaux pouvant s'étaler sur 3 ans, l'économie d'impôt peut donc atteindre 90 000 euros. Pour y prétendre, le propriétaire doit louer nu son bien pendant 9 ans. Aucun plafond de loyer n'est imposé. Cerise sur le gâteau : le Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales. Revers de la médaille, plus de 50 ans après le lancement du

dispositif, le temps a fait son oeuvre et les biens éligibles au Malraux se font rares et chers. Désormais, l'investisseur qui souhaite malgré tout intégrer dans son patrimoine un bien de caractère tout en profitant de l'avantage fiscal, est contraint de se tourner vers des plus petites villes aux centres historiques décaisés. Une option qui n'est pas sans risque, puisque la visibilité du marché de l'immobilier, à la location comme à la revente, est en effet plus limitée à Montauban ou à Langres qu'à Lyon ou Bordeaux. Selon Philippe Gury, responsable des produits chez Avenir Finance, "il existe une centaine de secteurs sauvegardés et 350 zones de protection du patrimoine, soit un volume très restreint à l'échelle du territoire. Aussi, investir maintenant à travers le dispositif Malraux nécessite une extrême prudence et une grande sélectivité".

Si le Malraux est réservé à une clientèle aisée, que dire du dispositif Monuments historiques ! L'achat des murs ne donne droit là non plus à aucun avantage. Mais le propriétaire qui loue après avoir effectué une restauration, impute la totalité du coût des travaux, sans aucune limitation sur son revenu taxable. Si l'appartement n'est pas loué, la déduction des travaux tombe à 50 %. Et le dispositif MH n'entre pas, comme le Malraux, dans le plafond de 10 000 euros des niches fiscales. Les conditions de location sont, de surcroît, très souples : pas de durée imposée ni de plafonds de loyers ou de ressources des locataires, liberté totale de louer nu ou meublé. Ce régime est idéal pour ceux qui paient beaucoup d'impôt et souhaitent constituer un patrimoine immobilier de qualité. Seul problème : les programmes éligibles sont

très peu nombreux. Par ailleurs, comme pour le Malraux, la qualité des biens ne doit pas faire oublier celle de leur emplacement. "On trouve des investissements Malraux dans de très petites villes, sans grand potentiel locatif", alerte Philippe Gury. Le risque est encore plus grand avec le régime des monuments historiques, car il n'est pas rare que des châteaux à rénover soient en rase campagne."

Depuis la crise de 2008, les promoteurs ont clairement délaissé les résidences touristiques, trop exposées à la conjoncture, au profit des résidences seniors, plus rentables et moins cycliques

Avec le Malraux ou les monuments historiques, la qualité des biens ne doit pas faire oublier celle de leur emplacement

#### CHIFFRES CLÉS L'investissement locatif en berne

Sur l'ensemble de la France, le locatif privé a représenté un peu moins de 12 % du total estimé des logements construits au premier semestre 2014, chiffre stable par rapport à 2013, mais à comparer aux près de 16 % en 2012 et plus de 17 % en 2011. Le revenu annuel médian des investisseurs locatifs a progressé de 5,8 % entre 2010 et 2014, soit de 63 770€ annuels en 2010 à 67 500 € en 2014.

Le coût médian des opérations d'investissement locatif s'établit à 167 000 € au premier semestre 2014. (Source : Crédit Mutuel)

**Pierre-Jean Leca**