



votreargent

COORDINATION MARIE-PIERRE GRÖNDAHL

## IMMOBILIER

### NEUF OU ANCIEN, COMMENT CHOISIR

*Les ventes de logements destinés à la location reprennent, surtout dans le neuf avec l'avantage fiscal du dispositif Pinel. Faut-il pour autant se détourner de l'ancien ? Analyse.*

**Paris Match. Quels sont les critères pour arbitrer entre un investissement dans le neuf et un dans l'ancien ?**

**Philippe Malatier.** Tout dépend de votre profil. Si vous préférez déléguer, ou si vous souhaitez un produit clé en main, l'investissement dans le neuf vous conviendra mieux. En effet, dans les premières années, vous n'aurez pas à vous soucier de la question des travaux. Si vous êtes prêt à consacrer davantage de temps à votre investissement, alors l'ancien reste une possibilité.

**Cette gestion facilitée dans le neuf ne coûte-t-elle pas plus cher ?**

Plus vraiment. L'écart entre le neuf et l'ancien s'est resserré, puisqu'il est inférieur à 20 %. L'écart demeure cependant important dans les hypercentres des grandes villes, où les nouvelles constructions sont rares et les prix souvent surévalués. Avec le temps, les coûts ont toutefois tendance à se lisser. Neuf, le logement coûte plus cher, mais les frais de notaire sont réduits et les charges plus faibles. Dans l'ancien, c'est l'inverse. Et il est conseillé de conserver une somme d'argent en cas de gros travaux.

**La différence se fait-elle au niveau de l'avantage fiscal ?**

C'est un élément de réflexion. Dans le neuf, en échange d'un engagement locatif de six, neuf ou douze ans, le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt proportionnelle de 12, 18 ou 21 % du montant de

votre investissement. Pour que ce calcul soit viable, vous devez au minimum payer entre 4000 et 5000 € d'impôt. Si votre économie d'impôt est supérieure à votre imposition, la différence sera perdue.

**Mais il existe aussi des contreparties ?**

N'oubliez pas les contraintes de plafonnement des revenus des locataires et des loyers, ce qui peut altérer votre rentabilité locative. A Paris et en proche banlieue, ce plafonnement est bien en dessous des loyers du marché.

D'autre part, le montant de l'investisse-



#### *Avis d'expert*

**PHILIPPE MALATIER\***

*« L'écart entre le neuf et l'ancien s'est resserré »*

ment pris en compte dans le calcul de l'avantage fiscal est limité à 5500 € par mètre carré. Dans ces zones géographiques, investir dans le neuf n'a aucun sens.

**Existe-t-il des dispositifs de défiscalisation dans l'ancien ?**

Si vous achetez un bien à rénover, vous pouvez déduire de vos revenus le montant des travaux – rénovations importantes ou simple coup de pinceau. Le plafond est fixé à 10700 € par an. Si le montant de vos travaux est supérieur à ce seuil, la différence est déductible de vos revenus fonciers pendant dix ans. ■

\* Associé chez K&P Finance, cabinet de conseil en gestion de patrimoine.