



Les Echos PATRIMOINE

IMMOBILIER // Pas de ministre du Logement sans dispositif de défiscalisation. La loi Cosse est applicable à compter du 1^{er} janvier. Elle vise l'ancien alors que la loi Pinel cible le neuf.

Investir dans la pierre : loi Cosse versus loi Pinel

Marie-Christine Sonkin
@mcsonkin

En 2017, l'engouement pour la pierre ne se dément pas. Taux d'intérêt encore très bas, réajustement sur les prix, sécurité offerte par un placement tangible... Autant d'atouts qui expliquent le succès de l'immobilier.

D'autant plus que le placement est assorti d'avantages fiscaux. Et, en 2017, les particuliers ont le choix. Un nouveau dispositif dit « Cosse ancien » (loi de finances rectificative pour 2016) s'ajoute à la loi Pinel, qui vise les logements neufs ou assimilés, prolongée d'un an (loi de finances pour 2017).

Lequel des deux est le plus avantageux ? La loi Pinel est réservée à la construction ou à l'acquisition de logements neufs ou assimilés. Elle peut donc s'appliquer à des biens anciens faisant l'objet de très gros travaux pour être transformés en logements neufs, ceux qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et font l'objet de travaux de réhabilitation, ou à des locaux affectés à un usage autre que l'habitation transformés en logements. Mais, dans la très grande majorité des cas, il s'agit de neuf.

Le dispositif Cosse, en revanche, vise l'ancien. Ce n'est pas spécifiquement précisé dans la loi, mais, vu les régimes fiscaux, un acheteur de neuf a tout intérêt à opter pour la loi

Pinel car les avantages fiscaux sont plus importants.

1 NEUF OU ANCIEN ?

La problématique est donc celle de l'arbitrage entre le neuf et l'ancien. Jean-François Vigneron, directeur opérationnel chez Réalités, est plutôt un partisan du premier. « Le neuf est certes plus cher que l'ancien. La différence est de l'ordre de 20 % pour un bon emplacement. Mais cet avantage est relatif. Au-delà du prix de vente, il faut tenir compte des droits de mutation, qui sont pour le neuf inférieurs de 5 points, plus la valorisation du parking, qui est quasi systématiquement inclus dans le neuf. En outre, le coût d'entretien d'un logement ancien est en moyenne de 45 euros/m² par an contre seulement de 7 à 12 euros/m² par an pour le neuf. Enfin, les performances énergétiques ne sont pas au rendez-vous. »

Selon Philippe Malatier, associé chez K&P Finance et conseiller en gestion de patrimoine, « le dispositif

Cosse serait plutôt envisageable dans le cadre de l'utilisation de logements vacants ou de logements déjà loués. Le sujet est d'abord de savoir si on veut investir dans le neuf ou dans l'ancien et, dans le second cas, si on veut éventuellement utiliser la loi Cosse ».

2 RÉDUCTION D'IMPÔT OU ABATTEMENT SUR LES LOYERS ?

Avec la loi Pinel, l'acquéreur a droit à une réduction d'impôt égale à 12 % de l'investissement initial pour un engagement de location de 6 ans, 18 % s'il s'engage sur 9 ans et 21 % si l'engagement de location est prolongé jusqu'à 12 ans.

Le prix de revient du logement est retenu dans la limite de 5.500 euros le mètre carré de surface habitable sans pouvoir dépasser globalement 300.000 euros. Attention, la réduction d'impôt obtenue dans le cadre du dispositif Pinel est prise en compte pour le calcul du plafonnement annuel des niches fiscales à 10.000 euros. Avec le dispositif Cosse, pas de réduction d'impôt, mais un abattement sur le montant du loyer imposable. Le montant de cet abattement varie de 30 % à 70 %. Plus les loyers sont modiques et plus la zone locative est tendue, plus l'abattement est important.

Celui-ci peut même grimper à 85 % lorsque le bien est loué par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé en vue d'une location à des ménages en grande précarité, et ce, quelle que soit la localisation du logement.

Le bénéfice fiscal se traduit donc



par une réduction du revenu imposable. Un système qui est favorable aux contribuables dont la tranche marginale d'imposition est la plus élevée.

3 LES LOYERS PLAFONDS ET LES RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les loyers plafonds des deux dispositifs diffèrent et les ressources du

locataire sont nettement plus faibles dans le dispositif Cosse (à consulter sur le site Logement.gouv.fr). « *Ce qui rebute lesdits investisseurs reste majoritairement le risque locatif (impayés et dégradations). Donc l'idée de proposer leur logement à une cible de locataires plus précaires ne fournira certainement pas le résultat escompté* », estime Jean-François Vigneron.

4 LES AUTRES CONTRAINTES

Dans les deux cas, loi Pinel ou loi Cosse, le logement doit être loué nu à titre de résidence principale.

Avec la loi Pinel, un certain niveau de performance énergétique est exigé : réglementation thermique 2012 (« RT 2012 »). Il est possible de louer à un tiers, mais aussi à un ascendant ou à un descendant, sous réserve qu'ils n'appartiennent pas à votre foyer fiscal. Avec la loi Cosse, seule la location à un tiers est autorisée.

La loi Cosse impose la signature d'une convention avec l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) pour six ans sans travaux ou neuf ans si le propriétaire obtient aussi une aide aux travaux. Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions. Le dispositif est valable trois ans : il est applicable à toutes les conventions conclues jusqu'au 31 décembre 2019.

5 LA RENTABILITÉ FINALE

Elle doit bien sûr être évaluée au cas par cas. Le ministère du Logement fournit plusieurs exemples pratiques. A Besançon, qui se situe en zone tendue, le gain net annuel de la location après impôt, prélèvements sociaux et charges est estimé à 3.296 euros par an pour une mise en location au prix du marché. Avec un loyer social, assorti d'un abattement fiscal de 50 %, le gain estimé grimperait à 4.378 euros par an, donc un rendement supérieur à celui obtenu avec un loyer au prix du marché sans abattement.

Les professionnels de l'immobilier sont dubitatifs. « *Avec le plafonnement des loyers imposé par la loi Cosse, le rendement passerait potentiellement de 6 % à 3 %, voire 2,5 %* », affirme Jean-François Vigneron, sceptique sur l'efficacité du dispositif Cosse. « *Les propriétaires ne voudront pas d'un loyer minoré, même s'ils bénéficient d'un abattement* », affirme-t-il.

« *Si l'objectif est financier, la loi Cosse présente un intérêt extrêmement limité. Elle peut être rentable à la marge pour les contribuables ayant les tranches marginales d'imposition les plus élevées louant dans les zones les moins tendues. Mais, même dans ce cas de figure, l'acquéreur qui choisit d'investir dans l'ancien aura plutôt intérêt à opter pour le meublé non professionnel. Il pourra ainsi amortir le coût de son investissement par exemple sur trente ans et ainsi, sur cette même période, annuler totalement l'impôt foncier* », conclut Philippe Malatier.



À NOTER

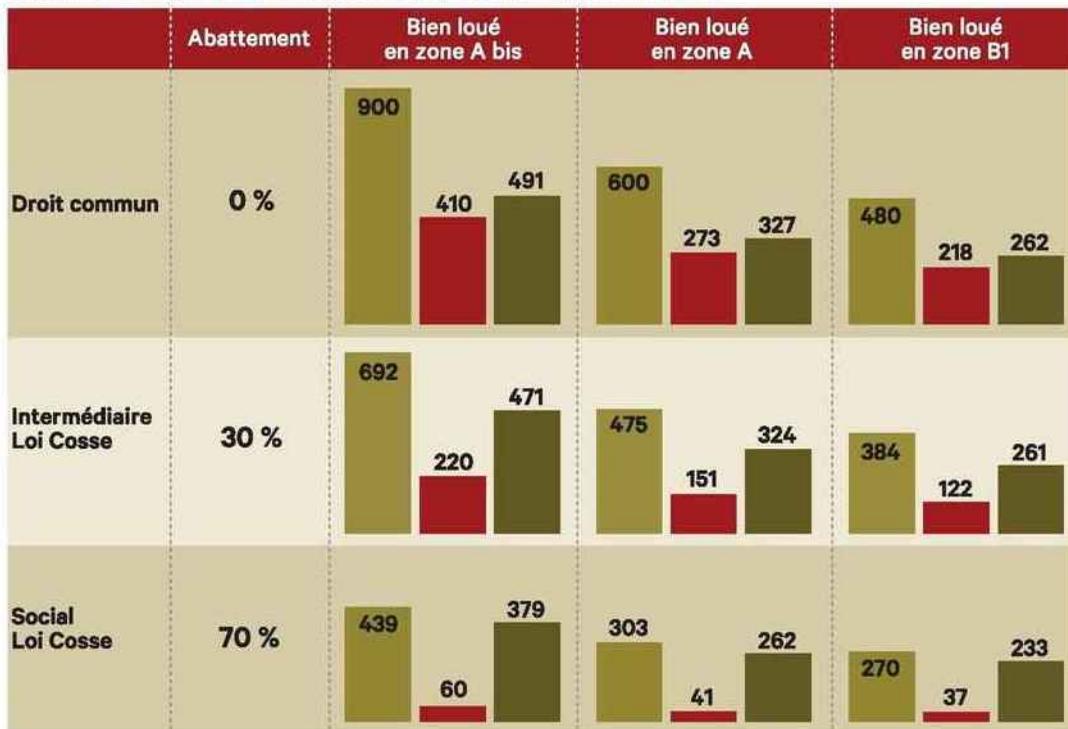
Le « Cosse ancien » se substitue aux dispositifs existants « Borloo ancien » et « Besson ancien », progressivement supprimés.



Que reste-t-il à un propriétaire louant en loi Cosse ?

Hypothèses **50 m²** Charges **150 euros** Tranche marginale d'imposition **30 %** CSG CRDS **15,50 %**

En euros ■ Loyer ■ Fiscalité foncière ■ Revenu net propriétaire



« LES ÉCHOS » / SOURCE : K&P FINANCE