



Les défiscalisations immobilières : qu'est-ce qui va changer ?



Les monuments historiques sont sans conteste la Rolls de la défiscalisation
Au menu cette année...

La défiscalisation reste l'outil majeur pour inciter les Français à investir dans la pierre. Tour d'horizon des possibilités en 2017, et de leur intérêt.

Il est essentiel, avant de discuter de défiscalisation, de rappeler quelques notions évidentes, mais parfois oubliées. « Avant d'être un produit de défiscalisation, c'est un investissement immobilier. Ce n'est pas quelque chose de liquide, ou de virtuel. C'est une opération qui prend son sens sur le long terme », insiste Pierre Nechelis, directeur des investissements immobiliers de l'UFF (banque conseil en gestion de patrimoine). Il faut respecter les bases pour le choix du bien : l'emplacement, la demande locative, l'évolution du territoire (quartier, ville...), la qualité du/des prestataire(s)... Quant au dispositif fiscal, quelques principes permettent d'y voir plus clair : d'abord, calculer ! Ensuite, pour ceux qui offrent une réduction d'impôt, si la défiscalisation est supérieure au montant d'impôt payé, le surplus est perdu (sauf pour le Malraux, qui – c'est une nouveauté – permet un report sur trois ans). « En un sens, cela simplifie la question : on cherche l'investissement qui gommara ou atténuera l'impôt pour une année donnée », explique Pierre Nechelis. Pour les dispositifs de réduction de charge, ce qu'il faut regarder n'est pas tant le montant de l'impôt que la tranche marginale d'imposition. Plus elle est élevée, plus la réduction de charge devient intéressante.



Pinel

La loi Pinel, concernant principalement le neuf, s'adresse aux gens qui payent à partir de 2000 à 3000 euros d'impôts, sans limite supérieure. La défiscalisation, basée sur le montant de l'investissement, peut atteindre jusqu'à 21% sur 12 ans, L'investissement est plafonné à 300000 euros par an, et les loyers praticables sont plafonnés par zone. Il existe une variante pour l'Outre-mer, soumise à des plafonds différents, et où la défiscalisation est plus importante (32% sur 12 ans). La loi Pinel n'est pas forcément appropriée pour commencer à construire son patrimoine. « En général, les clients sont déjà propriétaires de leur résidence principale, et cherchent un investissement locatif – c'est aussi le cas pour toute une génération de trentenaires parisiens pour qui la primo-accession est difficile en raison des prix élevés », explique Philippe Malatier, dirigeant associé de K&P Finance.

Censi-Bouvard et location meublée

La loi Censi-Bouvard permet d'investir dans des résidences gérées, avec services, qu'on sépare en quatre catégories : tourisme, tourisme d'affaires, étudiantes, et pour personnes âgées. Le ticket d'entrée est donc assez bas. L'investissements est plafonné à 300000 euros, et le montant de la défiscalisation est de 11% du montant total de l'investissement sur neuf ans. Son gros désavantage ? Si le principe est intéressant, la défiscalisation est faible. « On ne peut pas cumuler la déduction des amortissements et le dispositif du Censi-Bouvard : il faut choisir. Dans le cadre d'un investissement permettant de préparer la retraite, le choix se porte clairement sur la première option pour se constituer des revenus complémentaires très faiblement fiscalisés sur une longue période », estime Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial chez Fidexi.

La location meublée, qui vient du droit commun et couvre toute les locations meublées (y compris donc les biens concernés par le Censi-Bouvard), permet de bénéficier de l'amortissement du bien, sans plafonnement. Les avantages – une défiscalisation des revenus, qui relèvent des BIC, étalée sur 25 à 30 ans – sont plus attirants.

Cosse

Dernier-né des dispositifs, il semble promis à un avenir peu excitant : « Il présente un intérêt limité, sauf, peut-être, pour les propriétaires de logements vacants. Il n'est pas assez incitatif », estime Philippe Malatier. Il permet de défiscaliser entre 15 et 85% des revenus locatifs générés, à condition de louer le bien à des loyers abordables.

Déficit foncier

Là encore une règle de droit commun, il défiscalise le montant des travaux entrepris (la plupart sont éligibles) à hauteur de 10700 euros pour les revenus, et sans limite supérieure pour les revenus fonciers. C'est surtout intéressant pour les tranches élevées d'imposition qui disposent déjà de revenus fonciers.

Malraux

La loi Malraux intéressera les personnes qui payent plus de 10000 à 15000 euros d'impôt. Elle permet de défiscaliser – hors plafonnement des niches fiscales, et sans plafond – un pourcentage du montant des travaux réalisés dans un bien acheté dans certaines zones : les secteurs sauvegardés (30%) et les ZPP-AEP (22%). Plus le ration investissement/montant des travaux favorise ce dernier, plus l'avantage fiscal est intéressant. Ce type d'investissement se pratique sur le très long terme ; le marché est souvent un peu décorrélé du marché de l'ancien. « Il existe cependant des biens, éligibles à la loi Malraux, à partir de 100000 euros... Puisqu'il s'agit souvent de centres-villes, dans des agglomérations petites et moyennes. Et on peut espérer une rentabilité de 4 à 4,5% », détaille Marcelina Stark, directrice d'Angelys Groupe.

Démembrement



« Le démembrement temporaire consiste à transformer le loyer (habituellement grevé de risque, de charges et de fiscalité) en capitalisation. Ce concept rencontre un public de plus en plus nombreux : les investisseurs soucieux d'échapper à l'impôt (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, taxes et ISF) comme ceux désireux de se constituer un patrimoine avec un effort d'épargne maîtrisé (moindre engagement financier, pas d'aléas locatif, pas de charges d'entretien du bien) », explique Pierre-Yves Habouzit. Il permet, en un sens, d'échapper à l'impôt... puisque la nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette de l'ISF. » Le principe : on achète la nue-propriété d'un bien (60 à 65% de sa valeur), ce qui sort la somme correspondante de l'assiette de l'ISF, et on en confie temporairement l'usufruit à un bailleur social pendant 15 à 20 ans. Cerises sur le gâteau : le retour de l'usufruit se fait sans frais, et le choix de bien est plutôt intéressant et varié, avec l'obligation des villes d'héberger une certaine quantité de logements sociaux.

Monuments historiques

Sans aucun plafond, défiscalisant 100% du montant des travaux entrepris, « les monuments historiques sont sans conteste la Rolls de la défiscalisation, décrit Marcelina Stark. Mais les prix sont très élevés, et le marché restreint... Et compte tenu des budgets, il ne devient intéressant qu'à partir de 120000 à 150000 euros d'impôt. » Il faut, de plus, détenir le bien pendant quinze ans.

Timing stratégique

Le bonus de 2017

On aurait pu penser qu'investir – surtout en déduction de charge – en 2017 serait inutile, puisque l'impôt 2017 sera neutralisé par un crédit d'impôt en 2018. Mais, en fait (sauf contordre post-électoral), « le gouvernement a mis en place un bonus plutôt incitatif : si vous déduisez vos charges en 2017, vous pourrez déduire 50% de ces dernières en 2018 en plus de ce que vous déduiriez normalement. D'une façon un peu abusive, on peut dire que les charges de 2017 sont déductibles à 150% », explique Pierre Nechelis, directeur des investissements immobilier de l'UFF. Toutes les charges supportées en 2017 seront déductibles, même si elles ne génèrent aucun avantage fiscal. En revanche, si on ne fait rien en 2017, et déduit tout sur 2018, seule la moitié des charges décaissées sera amortissable. L'incitation est forte, et mérite de faire les calculs...