

Vous me remettez bien une défiscalisation cette année ?



INVESTISSEMENT LOCATIF

Les incitations fiscales du moment

Luc LEESCO

C'est devenu un marronnier comme on le dit dans la presse d'un sujet qui est traité chaque saison. Cycliquement, de nouveaux dispositifs fiscaux apparaissent dans l'immobilier, éclipsant ou non les précédents. Alors, comme les soldes saisonniers, sont-ils de véritables opportunités à saisir ou bien des artifices fiscaux dont il faut se méfier ? Décryptage.

Une bonne affaire, une bonne action

On entend souvent que seuls "les riches" bénéficient d'avantages fiscaux, au point de penser que ce sont des "cadeaux conçus pour les riches". C'est une vision étroite qui empêche d'en être soi-même bénéficiaire et c'est bien dommage, car tout le monde peut profiter de ces incitations fiscales. Le législateur se fait ici l'écho de besoins bien réels de logements (seniors, étudiants etc.) et de la nécessité de rénover l'habitat dans certaines zones en France. Cela participe à redynamiser le secteur du bâtiment et de l'économie en général. Les ministres du logement ont, chacun à leur tour, planché sur ces sujets. Ce qui a abouti à une suite de mesures éponymes en grand nombre, que nous vous présentons ici en grandes lignes en ne conservant que les dispositifs actuels. Pour plus de détails, se reporter au Bulletin officiel des impôts (BOI).

La loi Censi-Bouvard

Le constat

On le sait tous, il y a un nombre de places insuffisant dans les structures de soins et d'accueil comparé à la démographie des personnes âgées et le volume de chambres en cité universitaire est trop faible face à l'explosion de la démographie étudiante.

La loi Censi-Bouvard a pour objectif de créer une offre "privée" d'hébergement avec services dédiés à ces populations. Le principe : proposer une incitation fiscale pour stimuler l'offre dans les structures suivantes :

- établissements sociaux pour personnes âgées ou adultes handicapées ;
- établissements de soins de longue durée ;
- résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ;
- résidences avec services pour étudiants ;
- ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié.

Voici comment cela fonctionne. L'investisseur – vous en l'occurrence – achète en direct et non par l'intermédiaire d'une société (sauf pour les parts de SCPI), un local en état de futur achèvement (VEFA) ou aménagé et meublé, pour le donner en location meublée non professionnelle (LMNP) pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où il se trouve.

L'avantage fiscal

Si vous achetez avant le 31 décembre 2021, vous bénéficierez d'une réduction d'impôts de 11 % du coût de l'investissement. Par exemple, pour un investissement de 100 000 €, vous bénéficiez au total de 11 000 € de réduction d'impôt sur neuf ans, soit 1 222 € par an qui vont diminuer



Luc Leesco,
expert-comptable,
partenaire de FNI Compta

vosre impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).

Le point de vue de l'investisseur

Dans la pratique, vous investissez en Censi-Bouvard par l'intermédiaire d'un promoteur qui coopère avec son gestionnaire. Ce sont ces organismes qui vont venir vous démarcher en fin d'année pour vous offrir une réduction d'impôt substantielle. Cela a de quoi vous séduire car vous n'avez quasiment rien à faire, tout est packagé, presque rien à déboursier si vous faites un emprunt, le loyer devrait couvrir vos annuités. Il suffit de signer ! Toutefois, vous devriez vous poser ces quelques questions : le prix proposé n'est-il pas surfait ? Le bénéfice fiscal n'est-il pas capté pour commencer par les partenaires ? Que se passe-t-il si l'un ou l'autre fait faillite ? À qui et à quel prix pourriez-vous revendre votre bien ? Attention ici, votre amortissement déductible sera fortement limité !

La loi Pinel

Le constat

Les plus aisés n'ont pas de problème pour se loger. Quant aux plus modestes, ils bénéficient de logements sociaux. En revanche, les titulaires de revenus intermédiaires ont bien du mal à trouver des logements de qualité pour un prix abordable. Pour améliorer l'offre de ce type de logements, la loi accorde une réduction d'impôt aux investisseurs s'ils mettent sur le marché dans les zones dites tendues, des logements neufs (ou réhabilités en neuf) pour les louer vides à titre d'habitation principale à des loyers abordables (en moyenne 20% inférieurs au prix du marché).

L'avantage fiscal

Vous devez investir avant le 31 décembre 2021 pour bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% du coût à étaler sur six ans. Pour un investissement de 100 000 €, vous bénéficiez au total de 12 000 € soit 2 000 € par an qui vont diminuer votre IRPP. Vous pourrez après les six premières années prolonger votre engagement de location de trois ans aux mêmes conditions puis encore de trois ans avec un taux de 1% par an.

Le point de vue de l'investisseur

Vous n'êtes pas obligé de passer par un promoteur. Vous pouvez mener l'opération de construction ou de réhabilitation de manière

autonome. En revanche, il vous faudra respecter scrupuleusement les différentes conditions pour obtenir cet avantage fiscal qui est conséquent puisque la réduction d'impôt peut correspondre à une ristourne allant de 12 à 21% du coût d'acquisition en fonction de la durée de l'engagement de location. C'est une belle remise !

La loi Denormandie

Le constat

Certaines villes voient leur centre se désertifier au profit des zones pavillonnaires. Pour contrer cette tendance, le dispositif Denormandie ancien a pour rôle de rénover le parc de logements anciens du centre des 222 villes labellisées "Cœur de ville" et de l'ensemble du territoire des communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT) avec l'État dans cette perspective. Cette revitalisation bénéficie d'une défiscalisation similaire à celle de la loi Pinel.

Il n'est pas question ici de créer une offre de logements neufs comme pour le Pinel, mais de rénover un logement dans un quartier ancien dégradé. Les conditions de loyer, de ressources des locataires, la durée d'engagement de location, les délais d'achèvement des travaux et de mise en location sont identiques à ceux de la loi Pinel. En revanche, la loi précise le volume de rénovation (minimum 25% du prix d'acquisition), les travaux éligibles et les zones dans lesquelles le dispositif est applicable.

L'avantage fiscal

Si vous avez acheté avant le 31 décembre 2022 un logement 80 000 €, réalisé au moins 20 000 € de travaux (25% du prix d'acquisition), vous pouvez bénéficier comme dans le Pinel d'une réduction d'impôts de 12% à étaler sur six ans. Pour un investissement total de 100 000 €, vous bénéficiez de 12 000 €, soit 2 000 € par an qui vont diminuer votre IRPP. Vous pourrez, après les six premières années, prolonger votre engagement de location de trois ans aux mêmes conditions puis encore de trois ans avec un taux de 1% par an.

Le point de vue de l'investisseur

Tout le pari ici est de savoir si la rénovation de certains quartiers permettra une attraction suffisante pour avoir de bons locataires de manière continue pendant toute la période d'engagement. Vous n'êtes

pas obligé de passer par un promoteur ni de fournir un logement neuf. Un logement rénové suffira mais avec une amélioration de la performance énergétique d'au moins 30% et si vous respectez scrupuleusement les différentes conditions. Vous faites un geste pour l'environnement tout en bénéficiant d'une ristourne allant de 12 à 21% du coût de l'investissement. Vous faites un geste pour la planète et pour vos concitoyens. Vous en êtes récompensé par une substantielle réduction d'impôts. Dans notre exemple, pour des travaux de 20 000 €, vous pouvez bénéficier de 21 000 € de ristourne fiscale ! Qui dit mieux !

Restons vigilants !

Cet article s'inscrit dans une série traitant des opportunités de l'immobilier pour les particuliers. Il fait suite à trois articles précédents¹. Vous êtes en effet très nombreux à vous intéresser à ce type de placement ou d'investissement et à nous interroger sur les spécificités fiscales. Il est vrai qu'il n'est pas simple de s'y retrouver dans la jungle des lois et dispositifs que le législateur n'est pas avare de produire. On l'a vu, il y a des raisons économiques – et politiques – à cela. Alors, autant en profiter si vous aviez le projet d'investir dans ce domaine, mais il faut rester vigilant car de tels investissements vous engagent sur le long terme. Pensez à vous faire accompagner par un professionnel rigoureux. ●

¹ "L'investissement locatif, le rêve et la réalité", n°484, juin 2020 ; "Location vide, quelle fiscalité ?", n°485, juil./août 2020 ; "Location meublée, quelle fiscalité ?", n°486, sept. 2020.

Bon à savoir !

Avec les dispositifs Pinel et Denormandie, vous pouvez louer à vos enfants ou parents s'ils ne sont pas rattachés à votre foyer fiscal.

