

Placement immobilier, choisir le dispositif le plus approprié

L'avantage fiscal qu'il procure ne doit pas être l'unique boussole. La destination du bien reste une donnée essentielle dans la démarche



Rentable et sécurisé, l'investissement immobilier permet d'étoffer son patrimoine et de générer un certain profit. Nombreux sont les dispositifs d'État pour bénéficier d'un avantage fiscal.

CHRISTIAN BUFFA

En location comme à l'achat, le placement immobilier apparaît comme le choix de prédilection des Français. Rentable et sécurisé, il permet d'étoffer son propre patrimoine, mais aussi de générer un certain profit. L'investissement locatif paraît ainsi intéressant, mais doit-on préférer la location nue à celle meublée ? Plusieurs dispositifs d'État existent pour permettre une défiscalisation immobilière en parallèle.

« L'investissement immobilier défiscalisant présente un attrait important mais l'avantage fiscal ne doit pas être le seul élément déterminant de l'opération. Il est nécessaire de l'envisager dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières », prévient Caroline Leandri, dirigeante du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Actailor patrimoine. Il convient de définir ses objectifs et d'analyser sa situation patrimoniale et fiscale afin d'opter pour le dispositif approprié. »

DISPOSITIF LOC'AVANTAGES

Si les règles de la contraction d'un crédit immobilier ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2022, plusieurs dispositifs permettant d'alléger la fiscalité perçue sur les loyers ont également été prorogés ou revus.

À commencer par la réforme du dispositif Cosse, ou « Louer abordable », opérée en novembre dernier et décrite dans la loi de finances 2022. À partir du 1^{er} mars,

il sera nommé « Loc'Avantages ».

Le bailleur s'engage à « louer un bien non meublé, en tant que résidence principale et pour une durée minimale de 6 ans, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État » et surtout, à « proposer le bien à un montant inférieur aux loyers du marché local ».

« L'avantage fiscal lié au régime va changer de nature en passant d'une déduction à une réduction. Il devient plus accessible pour certains propriétaires et sa sortie sera facilitée », renseigne Caroline Leandri. L'aménagement de ce dispositif vise notamment à gommer certaines incohérences avec, par exemple dans certaines zones, des plafonds de loyers beaucoup trop bas et un avantage fiscal bien trop faible pour garantir une rentabilité au propriétaire. »

Cette réduction d'impôts varie entre 15 % et 65 %, selon trois niveaux de décote (loc 1, 2 ou 3) :

- Loc 1 : si le loyer proposé est inférieur de 15 %, la réduction d'impôt sera de -15 % sans intermédiation locative (IML), agence immobilière sociale ou association agréée par l'État), et de 20 % avec IML ;

- Loc 2 : un loyer inférieur de 30 % permettra une réduction d'impôt de 35 % sans IML et de 40 % avec IML ;

- Loc 3 : un loyer inférieur de 45 % vaudra une réduction de 65 %, uniquement possible en IML.

Par ailleurs, s'engager dans le dispositif en incluant l'IML est gratifié d'une prime variable pour le propriétaire bailleur, précise

le ministère du Logement. D'un montant de 1 000 € par habitant, elle est versée lors d'une convention signée de type Loc 2 ou Loc 3. « Cette prime est portée à 2 000 € en cas de mandat de gestion. Et elle peut être majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m² », précise l'Anah.

LOI PINEL ET PINEL+

La loi de finances 2022 n'a pas remis en cause le dispositif Pinel, valable pour les locations nues. Celui-ci permet, jusqu'au 31 décembre 2024, une réduction d'impôt sur le revenu pour les particuliers qui acquièrent, construisent des logements neufs, ou réhabilitent des habitats dans des zones tendues, afin de les louer. Pour rappel, le logement, qui se trouve dans un bâtiment d'habitation collectif, doit respecter un plafond de loyer du marché local et un niveau de performance énergétique globale. Côté locataire, son niveau de ressources ne doit pas excéder un plafond.

Cet avantage fiscal varie selon la durée de l'engagement de location choisie (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans).

Et bien qu'à partir de 2023, le taux de la réduction d'impôt baissera (10,5 % pour 6 ans, 15 % pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans), seuls les engagements signés après le 31 décembre 2022 seront concernés.

Enfin, en 2024 c'est le Pinel+ qui entre en jeu. Dès lors, obligation de logement neuf dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et de répondre aux dernières normes énergétiques. Ajoutons à

cela le respect d'une certaine hauteur sous plafond, d'une superficie minimale ainsi que la présence d'un espace extérieur privatif.

DISPOSITIF DENORMANDIE

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens afin « d'encourager la rénovation pour répondre aux besoins de logement des populations dans certaines zones », indique le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Il a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 et garde, pour l'instant, les mêmes taux de réduction que le Pinel.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière et faire correspondre à, au moins, l'un des travaux indiqués sur le site du ministère.

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

Prorogé également d'un an, le dispositif Censi-Bouvard s'adresse aux loueurs en meublé non professionnels pour des résidences de services neuves ou réhabilitées. « Ce type d'investissement doit s'inscrire dans la durée. Le choix du secteur d'activité, l'emplacement géographique, la qualité des infrastructures, le choix du gestionnaire ou encore les prestations proposées à la clientèle, sont autant d'éléments à prendre en compte pour mesurer la pertinence de l'opération », nuance la professionnelle.

Il permet une réduction d'impôt sur le revenu à 11 % du prix d'achat du logement, répartie sur 9 ans, et de récupérer la TVA à hauteur de 20 %. Grâce à un taux d'amortissement très faible, on peut compter sur un rendement allant de 4 à 5 %.

LOI MALRAUX

Bien que les investisseurs privés corses semblent en être moins fervents, la Loi Malraux s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France ayant un penchant pour la rénovation d'immeubles anciens, notamment classés comme historiques. Dans un but locatif, cela contribue à l'entretien d'une partie du patrimoine national. Selon le secteur où se trouve l'immeuble, vous pouvez bénéficier d'une réduction fiscale de 22 % ou 30 %, et sans être contraint par un plafond de loyer par la suite.

DÉFICIT FONCIER

Consacré également à la location nue de logement ancien à rénover ou à réhabiliter, le mécanisme du déficit foncier réside sur un total de charges déductibles du logement supérieur au revenu foncier brut, soit des coûts supérieurs au loyer perçu. Lesdits coûts englobent également des travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien.

« L'avantage fiscal ne résulte pas d'un dispositif de niche fiscale spécifique avec ses conditions et restrictions, mais d'un simple droit commun aux revenus fonciers ; il est donc facile à appliquer. Le déficit foncier s'impute sur les autres

revenus fonciers sans limitation et sur le revenu global jusqu'à 10 700 €, détaille Caroline Leandri. Le déficit foncier éventuellement non imputé, peut être reporté pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs. »

Cumulable avec certains autres dispositifs de défiscalisation, l'investisseur doit s'engager à louer pendant trois ans.

« L'opération est d'autant plus pertinente pour les contribuables avec des revenus élevés. Plus la tranche marginale d'imposition du contribuable est élevée, plus l'avantage fiscal est efficace », précise la spécialiste.

De manière générale, les Corses jouent les cartes du déficit foncier, du Pinel et de la location meublée non professionnelle.

Enfin, pour savoir si votre investissement est rentable, « il faut comparer son rendement à celui d'un placement financier et toujours en résonnant en net de fiscalité. Analyser la capacité d'épargne va aider à définir la bonne enveloppe d'investissement », conclut Caroline Leandri.

Et bon à savoir, si vous n'êtes pas prêt pour investir directement dans un bien, vous pouvez choisir d'investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI).

Une SCPI regroupe des placements collectifs de divers souscripteurs grâce auxquels elle acquiert des logements à louer. Chacun perçoit un revenu qui dépendra des loyers collectés et du nombre de parts détenues. Une façon d'éviter les contraintes de la gestion immobilière locative.

MARIE-CÉLINE SPOR