

## PLACEMENTS



# Immobilier défiscalisé : il ne reste plus que l'ancien

Désormais, seul un investissement dans l'ancien permet de bénéficier d'une réduction d'impôt efficace tout en se constituant un patrimoine immobilier. Le neuf, rare et coûteux, n'ouvrira bientôt plus droit à aucun avantage fiscal. © PAR VALÉRIE VALIN-STEIN

**S**auf rebondissement, le dispositif Pinel disparaîtra à la fin de l'année. Pour la première fois depuis plus de 35 ans, investir dans le neuf n'offrira plus aucun avantage fiscal (c'est en effet en 1986 que la loi Méhaignerie pro-

posait le premier investissement locatif dans le neuf). Cette disparition passerait d'ailleurs presque inaperçue, tant l'intérêt du Pinel s'est érodé au fil des ans.

À l'exception du Pinel +, un régime particulièrement contraignant (voir le n° 1211 du *Particulier*, p. 41), les particuliers n'ont

désormais plus d'autre choix que d'acheter dans l'ancien pour réaliser un investissement locatif en profitant d'avantages fiscaux. Ces dispositifs défiscalisants sont parfois méconnus, car peu mis en avant par les conseils en gestion de patrimoine. Le premier, le Denormandie (du nom du minis-

Les 3 dispositifs d'investissement dans l'ancien			
	DENORMANDIE	LOC'AVANTAGES	DÉFICIT FONCIER
Logements éligibles	Ancien avec travaux <sup>(1)</sup>	Ancien et neuf <sup>(4)</sup>	Ancien avec travaux
Territoires éligibles	Communes labellisées Cœur de Ville ou ayant passé une convention ORT <sup>(2)</sup>	Tous	Tous
Niveaux de loyers	Plafonnés à 15 % environ en deçà des loyers de marché	Plafonnés à 15 % environ en deçà des loyers de marché (Loc 1), 30 % (Loc 2) et 45 % (Loc 3)	Encadrement et plafonnement, selon le secteur géographique
Ressources du locataire	Plafonnées en fonction de la situation géographique et de la composition du foyer fiscal	Plafonnées en fonction de la situation géographique et de la composition du foyer fiscal	Libres
Avantage fiscal	Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient <sup>(3)</sup> , variable selon l'engagement de location : 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans	Réduction d'impôt calculée sur les loyers perçus, comprise entre 15 % (Loc 1 sans intermédiation locative) et 65 % (Loc 3 avec intermédiation locative)	Imputation du déficit foncier sur les revenus locatifs puis sur le revenu global de l'année, à hauteur de 10 700 € <sup>(5)</sup>
Avantage compté dans le plafond des niches fiscales	Oui	Oui	Non

(1) 25 % au moins du coût de l'opération. (2) Opération de revitalisation du territoire. Depuis le 11 avril 2024, la réduction d'impôt s'applique aussi aux logements situés dans une copropriété en grave difficulté. (3) Dans la limite de 300 000 € de prix de revient et de 5 500 €/m<sup>2</sup>. (4) Conventionnement Anah d'une durée minimale de 6 ans obligatoire. (5) Imputation portée à 21 400 € en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie, sur option.

tre l'ayant porté sur les fonds baptismaux) implique d'investir dans un bien à rénover. Il a été prorogé jusqu'à fin 2027 par la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024. Les autres (Loc'Avantages et le classique « déficit foncier ») peuvent être réalisés sur des logements que vous possédez déjà.

Bonne nouvelle, la conjoncture est plutôt favorable aux investisseurs. Les prix se stabilisent et ceux des biens énergivores diminuent encore. Par ailleurs, les taux des crédits immobiliers s'orientent à la baisse depuis janvier, et les banques recommencent à prêter. « Début juin, la plupart des prêteurs ont envoyé des barèmes en recul de 0,05 à 0,30 point », relève Julie Bachet, directrice

générale du courtier Vousfinancer. « Les banques sont en reconquête de nouveaux clients. Cette concurrence entre établissements devrait concourir à une poursuite de la baisse des taux », complète Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi.

## DENORMANDIE Jusqu'à 63 000 € de réduction

Le régime Denormandie ouvre droit, comme le Pinel dans sa version antérieure, à une réduction d'impôt sur le revenu (IR) conséquente : de 12 % du montant de l'investissement plafonné à 300 000 € et à 5 500 €/m<sup>2</sup> sur 6 ans,

18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Soit une économie d'impôt pouvant atteindre 63 000 €. Autre similitude avec le Pinel, l'obligation de dénicher des locataires disposant d'un certain niveau de ressources (93 556 € de revenu net fiscal maximal pour une famille francilienne de 4 personnes, par exemple) et de respecter des plafonds de loyers (de 9,83 à 18,89 €/m<sup>2</sup> et par mois, suivant la localisation). Ceux-ci s'avèrent légèrement en deçà des prix du marché. Notez que « le plafond de loyers se détermine par une formule mathématique complexe, qui est optimisée pour les petits logements de 63 m<sup>2</sup> et moins », avertit Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine, fondateur du cabinet Alter Invest. ●●●



... Autre contrainte, le Denormandie n'est possible que dans certains secteurs des villes de petite ou moyenne taille, labellisés « Cœur de ville » ou, depuis peu, dans les communes signataires d'une convention Opération de revitalisation du territoire (ORT). « Ceci a considérablement élargi le périmètre du dispositif. Ce sont environ 1 000 communes supplémentaires, dont la taille avoisine les 5 000 habitants, qui ont intégré son giron », souligne Jérémie Rouzaud, président de Kyaneos AM, gestionnaire de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) investissant en Denormandie. Parmi les 1 700 communes éligibles, une quarantaine se trouve en Ile-de-France, parfois dans des secteurs où la demande excède l'offre comme à Étampes, Fontainebleau, Goussainville, Mantes-la-Jolie, Meaux, Rambouillet ou Trappes. Depuis le 11 avril 2024 (loi Habitat dégradé), les biens situés dans une copropriété en grave difficulté (sous administration provisoire, notamment) sont aussi éligibles au Denormandie. Mais ce n'est pas sans risques. « Pour que le logement soit décent, il faut que l'immeuble le soit aussi. Ce n'est pas le cas, par exemple, si l'accès à l'appartement est dangereux ou les parties communes insalubres. Il faut, avant d'acheter, lire attentivement le plan pluriannuel de travaux, le diagnostic technique global, etc. pour s'assurer que la copropriété a conscience des problèmes et va y remédier », conseille Thomas Jousselin, notaire associé à l'étude Althémis, à Paris.

Pour bénéficier de l'avantage Denormandie il faut aussi entreprendre des travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opéra-

tion immobilière. Réalisés par un artisan reconnu garant de l'environnement (RGE), ils doivent intégrer l'une de ces catégories :

- ▶ **améliorer la performance énergétique du logement** de 20 % au moins (30 % pour les maisons) ;
- ▶ **comprendre au moins deux postes** parmi le changement de chaudière ou de production d'eau chaude, l'isolation des combles, des murs ou des fenêtres ;
- ▶ **créer une surface habitable**, par exemple en aménageant des combles.

Les dépenses excédant le ratio de 25 % retenu pour la réduction d'impôt peuvent, si elles y sont éligibles (ce n'est pas le cas de la création de surface, par exemple), créer un déficit foncier (voir ci-contre). À l'issue des travaux, le coût total ne doit pas dépasser les prix du marché local. « Il ne faut pas se laisser aveugler par l'avantage fiscal. Si le coût de revient est trop élevé, on s'en apercevra lors de la revente », prévient Aurélien Toulouse, directeur général de Victor Investissements.

## LOC'AVANTAGES Pas besoin de faire des travaux

Prévu pour s'achever le 31 décembre 2024, il pourrait perdurer en 2025 dans une version amendée. Loc'Avantages octroie une réduction d'impôt sur le revenu correspondant, selon le loyer pratiqué, à 20 % (Loc 1), 40 % (Loc 2) ou 65 % (Loc 3) des loyers bruts perçus, si le bien est loué par une agence immobilière sociale (AIS) ou à vocation sociale (AIVS). La réduction est de 15 % (Loc 1) ou 35 %

(Loc 2) si le propriétaire gère lui-même son bien ou passe par une agence classique. Des primes peuvent s'agréger : 1 000 € pour une location/sous-location (voir ci-après) ou si le bien fait moins de 40 m<sup>2</sup>. En contrepartie, vous devez consentir une décote sur le loyer, proportionnelle à l'avantage obtenu : - 15 % en deçà du marché pour Loc 1, - 30 % pour Loc 2 et - 45 % pour Loc 3 (dans ce cas, l'intermédiation locative est requise). Les ressources des locataires sont également plafonnées suivant le niveau de loyer.

Tous les logements avec une étiquette énergie comprise entre A et E sont éligibles au dispositif. « Nous préférons les studios, T2 et T3 car, malgré les plafonds, peu de locataires peuvent payer le loyer d'un



**SYLVIE ESCHALIER**, chargée de la mobilisation de logements « propriétaires et solidaires » à la fédération Habitat et Humanisme



grand appartement », tempère Camille Régis, déléguée générale de la Fapil, réseau favorisant l'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté. En passant par une AIS ou une AIVS, vous pouvez louer à une personne physique ou à une association (ce qui limite les risques d'impayés), qui sous-louera (Loc 2 et Loc 3). En pratique, ce sont les niveaux de loyers intermédiaires et sociaux (Loc 1 et Loc 2) qui sont privilégiés par les propriétaires. « Loc 3 effraie car il est perçu comme trop social. De plus, ses logements entrent dans le contingentement de l'État qui peut, en théorie, imposer des locataires en fonction de la situation économique ou géopolitique », détaille Didier Laurent, responsable de l'agence à vocation sociale H&H Gestion Lorraine.

## Avant d'investir, vérifiez que vous n'avez pas atteint le plafond des niches fiscales

« Loc'Avantages, y compris Loc 3, peut séduire des bailleurs très fiscalisés qui se constituent un patrimoine sans trop accroître leur pression fiscale », remarque Mélanie Benayoun, ingénieure patrimoniale chez Harvest. Un simulateur en ligne ([Monprojet.anah.gouv.fr](http://Monprojet.anah.gouv.fr)) peut vous aider à déterminer le niveau de loyer adapté à la localisation du bien et à votre fiscalité. Attention, si vous pensez investir à

crédit « avec les taux encore élevés, un loyer faible ne permettra pas d'imputer la totalité des intérêts d'emprunt qui, rappelons-le, ne peuvent pas contribuer à créer un déficit », alerte Pierre Brunet. Enfin, n'oubliez pas que Loc'Avantages est conditionné à la signature d'une convention de 6 ans avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Si vous vendez avant cette échéance, votre acheteur devra poursuivre le conventionnement et respecter le niveau des loyers.

## DÉFICIT FONCIER Un avantage hors niches fiscales

Les avantages obtenus avec le Denormandie et Loc'Avantages entrent dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 €/an, (exceptionnellement 18 000 €). « Si on a déjà réalisé un investissement locatif et que l'on a un peu d'aide à domicile, le plafond est vite atteint », met en garde Mélanie Benayoun. Dans ce cas, il reste une solution : investir dans un logement avec des travaux, ou en réaliser dans un que vous possédez déjà, et opter pour le régime réel d'imposition. Les dépenses d'amélioration et d'entretien (peintures, revêtements de sol, réfection d'une salle de bains) sont déductibles des loyers et de votre revenu global l'année de leur réalisation, à hauteur de 10 700 € (sur option, 21 400 € pour une rénovation énergétique). Le solde est reportable sur les loyers des 10 années suivantes. Ce qui est intéressant pour neutraliser vos revenus fonciers, surtout si vous êtes fortement imposé. ■



## Avec Loc'Avantages, le bailleur est sécurisé

En ciblant des locataires avec des revenus modestes ou en situation précaire, Loc'Avantages peut effrayer les propriétaires. À tort. Les impayés, en Loc'Avantages, ne sont pas plus nombreux que la moyenne nationale. Par l'intermédiaire d'une agence immobilière à vocation sociale, le taux de recouvrement est même plus élevé. En effet, face à un retard de paiement, nous réagissons immédiatement et, si besoin, nous mettons en place un échancier. Par ailleurs, tous nos locataires sont éligibles à la garantie Visale, quels que soient leur âge ou leur situation professionnelle. En cas de location/sous-location, nous apportons une garantie protégeant, notamment, des dégradations. Nous sommes extrêmement vigilants sur le choix du locataire. Nous vérifions, bien sûr, l'adéquation entre le loyer et les revenus mais aussi la composition de la famille afin d'éviter toute suroccupation. Nous imposons un accompagnement régulier pour vérifier que le locataire occupe le logement en bon père de famille. Enfin, un bénévole peut intervenir pour l'aider sur de petits travaux d'entretien comme remplacer un joint de robinet. »