

Réduire votre impôt avec l'immobilier de caractère

Dossiers, infos et conseils boursiers

investir.fr | Le 22/09/17 à 14:46 | Mis à jour le 22/09/17 à 15:58

Comment enrichir votre patrimoine à moindre coût fiscal. Explications.



Réduire votre impôt avec l'immobilier de caractère | Crédits photo : Shutterstock

Et puissions-nous transmettre à nos successeurs cette garde solennelle de nos monuments, comme veillent aux Invalides, sur le tombeau de l'Empereur, les grands capitaines de la monarchie et les soldats de la République. » Le 7 décembre 1967, le ministre de la Culture et écrivain, André Malraux, achevait de convaincre les députés de proroger la loi portant son nom, consacrée à la restauration et à la protection des biens immobiliers de caractère. Quarante ans plus tard, le 28 juin 2007, Bordeaux est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, après plus de dix ans d'efforts d'embellissement, en grande partie grâce à cette loi Malraux. Passée des immeubles gris, ternes et passablement délabrés aux façades anciennes lumineuses et restaurées, Bordeaux la Belle Endormie s'est réveillée encore plus jolie.

Quel rapport avec la réduction d'impôt ? Si Bordeaux a pu être ainsi restaurée, ce n'est non pas grâce à une série de dépenses publiques astronomiques que la ville ou le département n'auraient pu assumer seuls mais grâce aux bas de laine des contribuables.

Participer à la conservation du patrimoine

Instaurées, respectivement, en 1913 et en 1962, les lois Monuments historiques (loi MH) et Malraux permettent aux particuliers d'acheter des biens dans des immeubles de caractère, le plus souvent situés au cœur des villes, et de bénéficier d'une défiscalisation très favorable. Bordeaux mais aussi Albi, La Rochelle, Reims, Strasbourg, Versailles... Nombre de villes ont été ou sont en train de restaurer leurs bâtiments anciens, identités propres du patrimoine français, grâce à ces dispositifs incitatifs. Une excellente astuce de l'Etat pour réhabiliter les centres anciens à moindres frais.

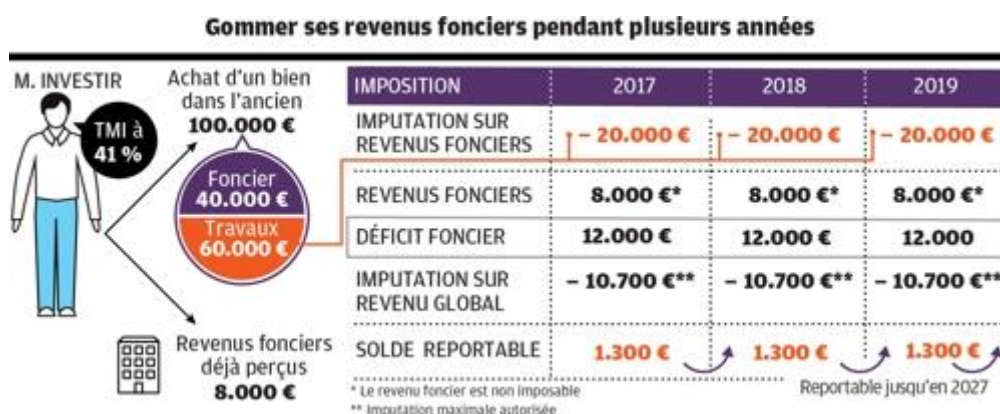
Ce système gagnant-gagnant a, depuis, été complété par deux autres mécanismes : le déficit foncier et le tout jeune Pinel dans l'ancien.

Quatre solutions très incitatives pour alléger sa facture fiscale et se constituer un beau patrimoine, dont il serait dommage de se priver, eu égard aux taux des crédits immobiliers toujours au plancher (1,58 % en moyenne en août).

Pour (presque) tous : utiliser le déficit foncier et défiscaliser pendant dix ans

C'est l'une des rares niches fiscales qui n'est pas rabaotée d'année en année par le gouvernement. Et pour cause, le régime du déficit foncier, assez méconnu, n'entre pas dans le périmètre des lois de défiscalisation spécifiques à l'immobilier, telles que les Pinel, Périissol, Scellier, Malraux, etc.

Il relève en réalité du droit commun et vous permet, en quelque sorte, de faire « disparaître » tout ou partie de vos revenus fonciers et même de réduire votre revenu global.



Gommer ses revenus fonciers pendant plusieurs années

Triple avantage fiscal

Sur le papier, le principe est assez simple : le propriétaire bailleur peut, chaque année, déduire des loyers qu'il touche (les revenus fonciers) la plupart des charges qu'il supporte pour la gestion et l'entretien du bien qu'il a donné en location : travaux, primes d'assurance (de loyers impayés, emprunt, etc.), taxe foncière, frais de gérance locative, intérêts d'emprunt, salaire du concierge...

Ainsi, il n'est imposé que sur la différence et ne subit donc pas de double peine (être imposé sur 100 % des loyers perçus tout en assumant des dépenses parfois élevées). Plus il y a de travaux à réaliser, plus on peut créer du déficit foncier.

Dans le cas où ces charges sont supérieures aux revenus engrangés, le revenu foncier imposable est effacé et le surplus constitue un déficit qui va s'imputer sur le revenu global (somme du salaire, des intérêts, des dividendes, etc.) dans la limite annuelle de 10.700 €. Enfin, s'il dépasse ce plafond, ce surplus de déficit est reportable pendant dix ans sur les futurs revenus fonciers !

Par conséquent, « plus l'investisseur se situe dans une tranche marginale d'imposition élevée et plus il est intéressant de créer du déficit foncier », expose Renaud Deneux, directeur du développement de Buildinvest, spécialisé dans la rénovation du patrimoine.

Plus la TMI est élevée, plus le gain fiscal est important

TMI	Economie d'impôt réalisée	Déficit foncier maximum pouvant être imputé sur le revenu global
0 %	0 €	10.700 €
5,50 %	589 €	10.700 €
14 %	1.498 €	10.700 €
30 %	3.210 €	10.700 €
41 %	4.387 €	10.700 €
45 %	4.815 €	10.700 €

Impact du déficit foncier de 10.700 € en fonction de sa tranche marginale d'imposition.

Attention toutefois, car l'imputation de 10.700 € sur le revenu global ne peut se faire que l'année de réalisation des travaux.

Engranger du déficit

Cerise sur le gâteau fiscal : même si « on ne touche pas de revenu foncier, on peut cependant acheter un bien qui génère du déficit, bénéficier de l'imputation de 10.700 € et conserver une poche de déficit qui viendra s'imputer sur les revenus fonciers perçus par la suite, une fois que le logement sera loué », complète Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque privée 1818. Le déficit foncier est donc un véritable outil patrimonial pour agir sur la fiscalité de ses revenus fonciers, à deux conditions toutefois : les déclarer au réel et louer son bien trois ans minimum après la dernière année d'imputation sur le revenu global.

Notre conseil : les programmes en déficit foncier pullulent un peu partout et les biens proposés ne sont donc pas toujours bien situés. Attention, donc, à la qualité du bâti et à l'emplacement ! Vous n'êtes, bien entendu, pas obligés d'acheter un nouveau bien. Vous pouvez aussi engager des travaux dans celui ou ceux que vous possédez déjà et bénéficier du déficit foncier.

Rennes : la Folie-Guillemot

Edifié au début du XXe siècle dans le centre-est de Rennes, le château de la Folie-Guillemot est un bâtiment emblématique de la ville bretonne. Laisse à l'abandon depuis 2015, il est aujourd'hui proposé à la vente en déficit foncier. Au programme : 22 appartements avec parking, du studio au T4 duplex, de 122.000 € à 446.000 €, dont 67 % de travaux défiscalisables.

Ses plus : la LGV, un bâtiment de prestige, la proximité du campus et de la future ligne de métro B, achevée en 2019.

En savoir plus sur <https://investir.lesechos.fr/placements/immobilier/dossiers/reduire-votre-impot-avec-l-immobilier-de-caractere/reduire-votre-impot-avec-l-immobilier-de-caractere-1707206.php#rFDPLqYOvwCUhgGr.99>