

# Investir dans l'immobilier pour payer moins d'impôts

L'année a été marquée par d'importants changements au niveau fiscal avec notamment la fin annoncée des dispositifs Robien et Borloo dans quelques mois. L'occasion de faire le point avec deux experts (Laurent Cornet du cabinet Axyne Finance et Bernard Legay, directeur clientèle privée de la banque Chalus) sur les différents dispositifs offerts aux particuliers désireux d'investir dans la pierre pour payer moins d'impôts.

## ■ La Loi Scellier

Les contribuables bénéficieront d'une réduction d'impôts de 25% de la valeur du bien pour les investissements en 2009 et 2010, puis 20% pour les investissements réalisés en 2011 ou 2012. La base de calcul de la réduction est plafonnée à 300 000 euros. Le dispositif est limité à une seule acquisition, construction ou transformation par année d'imposition. Cette réduction est étalée sur 9 ans.

Ces dispositions s'appliquent également aux biens éligibles au dispositif Borloo (condition d'emplacement, de loyer, de ressources et de la nouvelle condition de respect de la réglementation thermique). L'abattement de 30% sur les revenus locatifs s'applique toujours et l'investisseur peut prolonger son engagement 2 fois 3 ans maximum avec 2% de réduction de la base d'achat par an, ce qui porte la réduction totale possible à 37% en 15 ans.

Pour être éligibles, les biens devront être neufs ou réhabilités, dans des zones tendues, c'est à dire avec un déséquilibre entre l'offre et la demande.

La réduction n'est pas cumulable avec les

amortissements déductibles. Les contribuables pourront donc choisir en 2009 entre ce nouveau régime ou les classiques Robien/Borloo.

## ■ Loi de Robien

Pour bénéficier du dispositif de Robien, il vous suffit d'acheter un ou plusieurs logements et le(s) louer nu(s) (c'est-à-dire sans meubles), pendant une durée minimale de neuf ans à titre de résidence principale du locataire. Il est alors possible de déduire 50% du montant de l'investissement immobilier de son revenu imposable :

- 6% par an au cours des 7 premières années

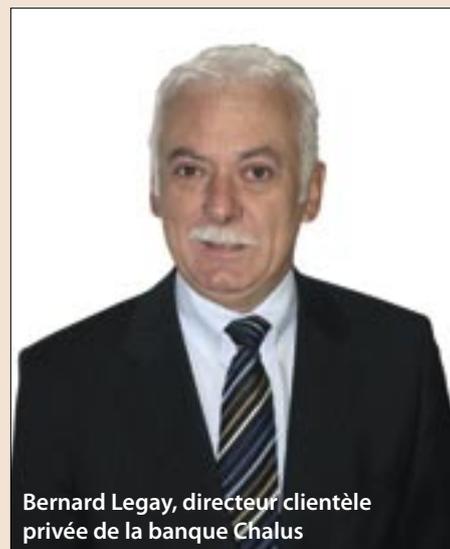
- 4% par an les deux années suivantes

Vous avez également la possibilité de déduire les charges liées à l'investissement (frais de gestion, assurances dont assurance locative, taxe foncière, etc.) et notamment la totalité des intérêts et frais d'emprunt pendant la période de remboursement, d'où l'intérêt d'un financement à crédit pour maximiser la défiscalisation.



Laurent Cornet du cabinet Axyne

Photos J. Damare



Bernard Legay, directeur clientèle privée de la banque Chalus

Ainsi, il est possible de créer un déficit financier dans la limite de 10 700 euros par an. L'excédent de déficit non imputé viendra en déduction des revenus des 10 années suivantes.

## ■ Loi Borloo

Elle permet de déduire de son revenu 65% du prix d'achat du bien immobilier locatif et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier de qualité à moindre coût.

Ce nouveau dispositif appelé indifféremment "loi borloo", "loi Borloo populaire", "Borloo" ou encore "Borloo populaire" été élaboré par Jean-louis Borloo afin de faciliter l'accès des foyers modestes au marché de la location. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2006 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006, c'est à dire que l'option pour le dispositif Borloo est possible pour les ventes



actées à partir de cette date.

La loi Borloo ne se substitue pas à la loi Robien mais cohabite avec elle, ce qui laisse à l'investisseur le soin d'opter pour l'un ou l'autre de ces deux dispositifs. Le dispositif Borloo populaire permet de déduire 6% du prix d'acquisition les 7 premières années de location, puis 4% les 2 années suivantes et enfin 2,5% pendant 2 périodes de 3 ans soit jusqu'à 65% du prix d'acquisition sur 15 ans. Il diffère aussi de la loi de Robien sur les points suivants :

- les plafonds de loyers, les plafonds de ressources des locataires (inexistants dans le dispositif Robien)

- la déduction forfaitaire de 30% des loyers perçus

- Enfin, dans le cadre de la loi Borloo, il n'est possible de louer le bien à un descendant ou un ascendant n'appartenant pas au foyer fiscal de l'investisseur qu'après 3 années de location respectant les termes du dispositif. De plus, la période de location aux ascendants ou descendants, d'une durée maximale de 9 ans, donnera lieu à un report de l'avantage fiscal.

Les plafonds de loyers sont inférieurs d'environ 20% aux plafonds en vigueur dans le dispositif Robien.

#### **Lavis des experts :**

*Laurent Cornet (Axyne) : "Dans tous ces dispositifs, il est important d'avoir toujours à l'esprit l'emplacement, sa qualité, les opérateurs, les prix du marché. Il faut également penser à la gestion à venir du bien, sa location. Et ne ainsi ne pas oublier de se poser les bonnes questions : Qui va l'habiter ? Comment cela se passe-t-il si je revends mon bien ?*

*Ce sont des investissements immobiliers qui demandent la mise en place d'un projet avec un financement et une immobilisation de trésorerie dont il faut être conscient. A mes yeux, les dispositifs Borloo et Robien, qui s'arrêteront à la fin de l'année, se destinent plutôt à des personnes ayant des revenus fonciers qui sont quasiment les plus imposés. Je les réserve aux tranches d'imposition marginales plutôt élevées. La loi Scellier s'ouvre à une clientèle plus large".*

*Bernard Legay : "Notre règle, c'est de bien faire comprendre qu'il s'agit avant tout d'une opération immobilière. La défiscalisation doit être vue comme la "cerise sur le gâteau". Il est primordial de choisir un bon emplacement, de veiller à la qualité de la construction et au rapport qualité-prix. L'aspect fiscal ne vient qu'après. Je mets donc en garde ceux qui sont prêts à n'importe quel investissement pour payer moins d'impôts".*

#### **Loi Girardin**

Depuis le 21 juillet 2003, il existe un dispositif fiscal appelé loi Girardin qui s'adresse notamment aux particuliers qui investissent dans un logement neuf situé dans les territoires et collectivités d'outre-mer (DOM-TOM). L'avantage fiscal accordé par cette loi est différent selon que le bien est situé en secteur libre ou en secteur intermédiaire avec des plafonds de loyer et de ressources du locataire. La loi Girardin s'adresse aux personnes imposées aux tranches médianes.

En secteur libre, la réduction d'impôt est de 40% de l'investissement répartie sur 5 ans (8% par an).

En secteur intermédiaire, la réduction d'impôt est de 50% sur 5 ans (10% par an) et permet ainsi de se constituer un patrimoine immobilier de qualité dans les DOM-COM.

Le logement doit être loué nu (non meublé) et constituer la résidence principale du locataire. La location doit intervenir dans les 6 mois suivant la livraison du bien. Le propriétaire est tenu de louer le bien pendant 5 ans en secteur libre et 6 ans en secteur intermédiaire.

Les logements utilisant l'énergie solaire bénéficient d'une réduction d'impôt supplémentaire de 4%. Les logements situés dans

**BANQUE CHALUS**  
clientèle privée

**5 place de Jaude - 63000 CLERMONT-FERRAND**

**04 73 31 75 75**

**www.banque-chalus.fr**

Nos conseillers vous accueillent :

**du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h15 / le samedi de 9h à 12h30**

Banque Chalus - 5, place de Jaude - 63000 Clermont-Ferrand. Société Anonyme au capital de 24.000.000 euros - SIREN 855 201 018 R.C.S. Clermont-Ferrand  
Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 023 043

une zone d'urbanisation sensible bénéficient d'une réduction d'impôt supplémentaire de 10%.

Dans le cas des propriétaires occupants, la réduction d'impôt est de 25% répartie sur 10 ans et le propriétaire prend l'engagement d'occuper son logement à titre de résidence principale pendant 5 ans minimum.

Une opération de défiscalisation Girardin doit être réalisée avec beaucoup de prudence quant à la localisation et à la qualité du programme immobilier. En effet, si le bien est mal situé, il aura du mal à être loué et si sa qualité de construction n'est pas irréprochable et adaptée aux climats tropicaux (humidité, chaleur, tempêtes, etc), le propriétaire risque d'être confronté à des problèmes ou charges imprévus.

*Laurent Cornet : "Les règles de base à respecter sont les mêmes que dans le cadre des dispositifs Scellier, Robien ou Borloo. Il faut également veiller à ce que la construction soit adaptée. La principale difficulté réside dans la distance car pour être vraiment sûr de son investissement, il faudrait se rendre sur place".*

*Bernard Legay : "Je suis très très prudent quant à ce type de bien. Déjà que l'immobilier n'est pas facile à gérer en temps normal, c'est encore plus difficile lorsque l'appartement est à des milliers de kilomètres".*

## ■ Loi Demessine / ZRR

La loi Demessine s'adresse aux contribuables payant au moins 3 000 euros d'impôts et désirant réduire leur imposition tout en bénéficiant de périodes d'occupation personnelle de leur bien à la mer, à la montagne ou à la campagne.

La loi Demessine a été votée afin de favoriser le développement des zones de revitalisation rurale (ZRR). Il s'agit d'une réduction d'impôt s'appliquant aux personnes qui investissent dans un logement neuf situé dans une résidence de tourisme classée construite en ZRR ou en zone rurale éligible aux fonds structurels européens. La réduction d'impôt est égale à 25% de l'investissement étalée sur 6 ans dans la limite d'un plafond de 50 000 euros pour une personne seule et de 100 000 euros pour un couple marié.

Le propriétaire doit louer le logement nu à l'exploitant de la résidence de tourisme pendant 9 ans minimum mais peut occuper personnellement le logement dans la

limite de 8 semaines par an. A noter : cet usage personnel ne diminue pas le montant du revenu foncier à déclarer. En effet, le propriétaire du logement est imposé sur le loyer qu'il aurait touché s'il n'avait pas occupé personnellement le bien.

*Laurent Cornet : "Le nouveau dispositif Scellier-Bouvard (LMNP) présente quelques similitudes fiscales avec la loi Demessine (réduction d'impôt de 25%), mais dans cette dernière, les loyers sont déclarables en revenus fonciers (et non meublés), la réduction d'impôt est plafonnée à 100 000 euros au lieu de 300 000 euros en Bouvard, et la typologie d'investissements concerne principalement les résidences de tourisme, ce qui risque de rendre cette loi moins attractive".*

## ■ Loueur en meublé professionnel

Le statut LMP s'adresse aux contribuables fortement fiscalisés et situés dans les tranches supérieures d'imposition. La condition d'éligibilité vient d'être revue puisque les investisseurs doivent réaliser plus de 23 000 euros TTC de recettes locatives annuelles, et celles-ci doivent représenter plus de 50% de leurs revenus professionnels. Des contraintes qui font qu'aujourd'hui ce dispositif s'adresse à une population restreinte.

Les personnes intéressées doivent pour cela s'inscrire au registre du commerce et investir dans des logements qu'ils loueront meublés (résidences de tourisme mer ou montagne, résidences étudiantes ou d'affaires ou encore résidences pour personnes âgées).

Le statut LMP permet d'imputer les charges liées à l'investissement (frais d'établissement, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc) sur le revenu global et d'amortir les biens immobiliers loués en meublé. Vous vous constituez ainsi un patrimoine de qualité et générez des revenus complémentaires en franchise d'impôts.

## ■ Loueur en meublé non professionnel

Le statut LMNP s'adresse aux contribuables qui désirent investir dans des logements meublés (résidences de tourisme à la mer ou à la montagne, résidences d'affaires ou résidences étudiantes, hôtels ou encore résidences pour personnes âgées) mais n'atteignent pas le seuil de 23 000 euros de recettes annuelles leur permettant d'accéder au statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

Le LMNP permet de déduire les charges liées à l'activité de location en meublé des revenus de même nature et donc de générer des revenus complémentaires non imposés. D'autre part, dans le cadre d'un investissement en résidence avec services (résidence d'étudiants, résidence pour personnes âgées, résidence de tourisme), la TVA est récupérable. Le statut LMNP permet donc de se constituer un patrimoine de qualité et de générer des revenus complémentaires en franchise d'impôts.

Ce statut vient d'être complété courant avril par le statut Scellier Bouvard qui offre une réduction d'impôt de 25% plafonnée à 300 000 euros d'investissement. En contrepartie, l'investisseur ne pourra pas amortir son bien comme dans le LMNP classique. Ce dispositif ne s'adresse qu'aux investissements neufs dans le cadre de résidences de tourisme, résidences étudiantes ou résidences médicalisées. L'investisseur peut également récupérer la TVA.

## ■ Loi Malraux

La loi Malraux s'adresse aux personnes imposées aux tranches supérieures en permettant une déduction illimitée (à l'exclusion des intérêts d'emprunt) du montant des travaux du revenu, créant ainsi un déficit foncier entièrement déductible du revenu imposable. L'excédent éventuel de déficit foncier est reportable sur le revenu imposable des 5 années suivantes. Le surplus constitué par les intérêts d'emprunt est déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Le régime Malraux a été complètement refondu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Alors que pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2008 l'avantage prenait la forme d'une déduction spécifique au titre des revenus fonciers, les investissements réalisés depuis 2009 ouvrent droit à une réduction d'impôt entrant dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales.

Le montant des dépenses éligibles servant de base de calcul à la réduction d'impôt est retenu dans la limite annuelle de 100 000 euros.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- 40 % lorsque les dépenses sont effectuées pour des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans des quartiers anciens dégradés,
- 30 % lorsque les dépenses sont effectuées

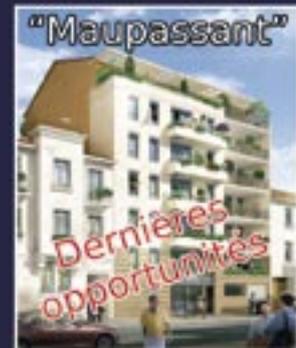
## LES RESIDENCES DU GROUPE A.C.I. A CLERMONT-FERRAND



Bd Lavoisier



rue Volney (quartier les Ormeaux)



Quartier Salins

### Sur tous nos programmes



www.groupe-aci.fr

- Garantie revente
- Loi Scellier

C'est maintenant  
qu'il faut acheter !

16, Bd Ch. de Gaulle 63000 Clermont-Ferrand

04.73.17.07.07



pour des immeubles situés dans une ZP-PAUP où les contraintes sont moindres. Le dispositif est cumulable sur 4 ans, ce qui peut porter la réduction d'impôt à 160 000 euros au total.

*Laurent Cornet : "La loi Malraux concerne les tranches les plus élevées. Il ne faut pas oublier que les travaux dans l'ancien sont plus chers que dans le neuf. Les contraintes sont également plus importantes dans ce dispositif. Il faut le voir comme un investissement de diversification."*

#### ■ Les monuments historiques

Le dispositif Monuments Historiques s'adresse aux investisseurs situés dans les tranches supérieures d'imposition ou soumis à l'ISF. Il concerne les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH).

Lorsque l'immeuble procure des recettes (visites publiques, locations...) et qu'il n'est pas occupé par son propriétaire, la totalité des charges foncières générées par l'immeuble peut être imputée sur les revenus fonciers. Le

déficit foncier éventuel peut alors être imputé sur le revenu global sans limitation de montant.

le dispositif réservé aux monuments historiques a été relativement épargné par la loi de finances pour 2009 qui a rejeté tout plafonnement de ce dispositif (elle l'a ainsi exclu des dispositifs à prendre en compte pour le plafonnement global des niches fiscales).

#### ■ Profiter du déficit foncier

Le déficit foncier est intéressant pour les investisseurs disposant de revenus fonciers et désirant obtenir des économies d'impôts lors de la rénovation de leurs bien immobilier locatif ou lors de l'investissement dans l'ancien avec travaux.

Le principal avantage de ce dispositif est la possibilité de déduire de ses revenus fonciers l'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (dont les travaux) et de les imputer sur son revenu global jusqu'à 10 700 euros par an, le solde étant reportable sur le revenu global des 6 années suivantes. Ce dispositif intéresse les personnes qui désirent réhabiliter des logements dans le but de les louer et qui ne peuvent bénéficier

des dispositifs suivants : Robien ancien, loi Malraux, ou Monuments historiques. On peut ainsi déduire des revenus fonciers les travaux d'entretien et de rénovation/amélioration.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année qui suit celle au cours de laquelle ont été imputés les déficits fonciers sur les revenus globaux. Le plafond de 10 700 euros s'entend à l'exception des intérêts d'emprunt, ces derniers ne sont imputables que sur des revenus fonciers. Le surplus éventuel de déficit foncier au delà de la limite de 10 700 euros par an peut être déduit des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si le revenu de l'investisseur est insuffisant pour absorber le déficit foncier, l'excédent est reportable sur le revenu foncier des 6 années suivantes.

Il convient de préciser que les travaux éligibles au déficit foncier sont les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien, et qu'ils doivent être réalisés par des entreprises ; les travaux d'agrandissement et de construction ne peuvent pas bénéficier de cet avantage ■