

Dossier

Un sujet de fond, des explications pratiques

ACHETER POUR LOUER, UN CHOIX GAGNANT

Voilà longtemps que l'immobilier locatif a les faveurs des investisseurs. Mais la donne a changé : prix élevés, fiscalité prohibitive, contraintes toujours plus lourdes. À tel point que de nombreux bailleurs pensent à vendre. Pourtant, acheter pour louer garde tout son sens, à condition de sélectionner le bon dispositif fiscal et de prendre un minimum de précautions. Nos conseils.



AMÉLIOREZ LA RENTABILITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN

Vous allez vous lancer dans une opération locative. Avez-vous pensé à l'ancien ? Moins à la mode que le neuf mis sous le feu des projecteurs par des avantages fiscaux récurrents (le dernier en date étant la réduction d'impôt Pinel, voir p. 24), il présente pourtant de multiples attraits. L'emplacement (généralement en centre-ville à proximité des commerces, des transports et des activités sportives et culturelles), la qualité de la construction et la valorisation du bien sont parmi les principaux. Sans oublier une fiscalité qui peut être optimisée. Autant d'atouts susceptibles de fidéliser les locataires mais aussi de séduire les acheteurs lors d'une future revente. L'investissement ancien se révèle d'autant plus judicieux que le bien requiert des travaux. Mais, dans ce cas, il faut rester

prudent : ne surpayez pas le logement (il ne doit pas être vendu au prix d'un bien en bon état) et ne sous-évaluez pas votre budget rénovation. Deux chausse-trappes dans lesquelles peuvent facilement tomber les investisseurs néophytes.

DE NOMBREUX AVANTAGES

Le principal avantage de l'ancien est d'ordre financier : il rapporte plus que le neuf. « *Les rendements bruts* [calculés en divisant les loyers annuels par le prix d'achat frais inclus x 100, Ndlr] *ysont, en moyenne, de 1 à 2,5 % plus élevés que dans le neuf. L'explication est simple : le neuf est plus cher de 25 à 30 % en moyenne, mais les niveaux de loyers sont quasiment identiques* », explique Brice Laurent, consultant chez Fidroit. Parfois,

→ Repères

Achat avec travaux : quel dispositif choisir ?

Sébastien achète un appartement de 200 000 € (dont 50 000 € de travaux), financé à crédit sur 10 ans. Son rendement locatif brut est de 4 % (8 000 € / an), les charges s'élèvent à 25 % des loyers (2 000 € / an). Sébastien est imposé à 30 %. Il a le choix entre trois dispositifs fiscaux. Bilan sur 10 ans.

DÉFICIT FONCIER

Principe Déduction des travaux des loyers, et du revenu global (jusqu'à 10 700 €) l'année de leur réalisation.

Economie d'impôt 3 210 €

→ L'avantage fiscal n'est pas spectaculaire. Mais le déficit foncier a l'intérêt de pouvoir concerner tout type de biens, partout en France.

COSSE ANCIEN AVEC TRAVAUX

Principe Abattement de 30 % sur les loyers. Déduction des travaux des loyers, et du revenu global (jusqu'à 15 300 €) l'année de leur réalisation.

Economie d'impôt 4 590 €

→ L'économie aurait été supérieure si Sébastien percevait, par ailleurs, d'autres loyers sur lesquels imputer ses charges.

DENORMANDIE ANCIEN

Principe Réduction d'impôt de 18 % du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans.

Economie d'impôt 19 790 €

→ C'est le dispositif le plus avantageux fiscalement. Il ne peut, en revanche, être réalisé que dans certaines communes, parfois peu dynamiques.

Simulations réalisées par Fidroit

l'écart est encore plus important. « À Clermont-Ferrand, par exemple, les rendements bruts affichent 4 % dans le neuf et 8 % dans l'ancien. Il faut dire que le premier se vend à 4 000 €/m² et le second entre 1 500 et 2 000 €/m² », témoigne Brice Laurent.

Acheter un logement existant vous épargne aussi de potentielles mauvaises surprises. Son environnement est, en effet, déjà connu, ce qui n'est pas le cas dans les ZAC (zones d'aménagement concertées) qui peuvent rester en construction pendant des années. Par ailleurs, votre bien ne sera pas en concurrence avec d'autres lors de sa mise en location ; un aléa présent dans certains programmes neufs lorsque plusieurs investissements locatifs y ont été réalisés.

Enfin, vous avez accès à des régimes fiscaux avantageux : Denormandie, Cosse ancien (dispositif également dénommé « Louer abordable ») et déficit foncier. Chacun repose sur un mécanisme différent : une réduction d'impôt pour le Denormandie, un abattement sur les loyers pour le Cosse et une diminution du revenu global pour le déficit fon-

cier. À vous de choisir celui qui vous convient le mieux, mais pas uniquement à l'aune de la fiscalité. « L'approche ne doit pas être uniquement fiscale. En effet, l'investissement doit également avoir un sens du point de vue patrimonial, la fiscalité étant amenée à évoluer. Il faut mettre en place une allocation d'actifs globale équilibrée. Il n'y a pas de scénario idéal », rappelle Thaline Melkonian, responsable de l'ingénierie patrimoniale à la banque Degroof Petercam France.

LE DENORMANDIE POUR UN PREMIER INVESTISSEMENT

En vigueur depuis 2019, le régime Denormandie est calqué sur le dispositif Pinel. En contrepartie d'un engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans et du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du montant de votre opération locative, plafonnée à 300 000 €. Mais, différence notable avec le Pinel, si ce dernier cible les programmes neufs des zones tendues (A,

Louer à ses enfants

Si vous louez à vos enfants dans le cadre d'un dispositif imposant des maxima de ressources et de loyers, vous devez, bien sûr, les respecter. Dans tous les cas, signez un bail écrit précisant le montant et les conditions de versement du loyer. Ne le sous-évaluez pas ! Le fisc pourrait, en effet, requalifier la location et reprendre les avantages dont vous auriez pu bénéficier (par exemple, l'imputation d'un déficit foncier).



Des avantages plafonnés

La totalité des avantages fiscaux (investissement locatif, travaux d'économie d'énergie, emploi d'un salarié à domicile, etc.) dont vous pouvez bénéficier est plafonnée à 10 000 € par an. Ce seuil passe à 18 000 € si vous avez investi dans le cinéma, via des Sofica.

Abis et B1), le Denormandie vise, au contraire, les logements à rénover situés dans le centre des villes de taille moyenne (voir le n° 1154 du *Particulier*, p. 34). Les travaux doivent représenter, au moins, 25 % du montant de l'opération. Ils devront améliorer la performance énergétique du bien de 30 % ou constituer un bouquet de 2 travaux parmi les 5 éligibles (changement de la chaudière, isolation des fenêtres, combles et murs, etc., le décret les précisant est en attente de parution). « *La rénovation fait peur, il faut être entouré d'un architecte ou un maître d'œuvre de confiance pour ne pas rencontrer de mauvaises surprises et voir son budget exploser* », conseille Frédéric Rougeau, bailleur et fondateur de easybailleur.fr. Ce site fournit aux investisseurs, pour 49 €, une étude de rentabilité complète (impact fiscal et plan de trésorerie sur 15 ans...) sur leur futur projet immobilier.

AVANTAGE Un régime simple et déjà connu.

INCONVENIENT Des marchés locatifs pas tou-

jours dynamiques. Ne s'applique pas aux biens détenus avant 2019.

LE COSSE, L'INVESTISSEMENT LOCATIF A VISAGE HUMAIN

Le dispositif Cosse ancien ou « Louer abordable » est en vigueur depuis 2017. Les bailleurs doivent signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de 6 ans (sans travaux) ou 9 ans (travaux subventionnés par l'Agence). Cette convention les engage à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires, en échange de quoi, ils bénéficient d'un abattement forfaitaire de 10 à 85 % sur les loyers en fonction de leur niveau : intermédiaire, social/très social ou intermédiation locative.

AVANTAGE Le Cosse permet d'allier philanthropie et rentabilité locative : au niveau intermédiaire, les loyers maximaux sont souvent proches des loyers de marché (voir le n° 1136 du *Particulier*, p. 38). La loi Élan du 24.11.18 a porté de 10 700 à 15 300 € le déficit foncier imputable sur le revenu global dans le cadre d'une opération Cosse (voir ci-dessous).

INCONVENIENT Franchement, aucun !

LE DÉFICIT FONCIER POUR LES MULTIBAILLEURS

Si vous êtes très fiscalisé et que vous percevez déjà des loyers, vous pouvez avoir intérêt à investir dans un bien à rénover. « *L'option pour le déficit foncier est intéressante pour les tranches d'imposition de 30 % et au-delà* », constate Emmanuel Klein, de l'Institut du patrimoine. En effet, les dépenses d'amélioration (double vitrage, etc.) sont déductibles de vos loyers et, l'année de leur réalisation, de votre revenu global, dans la limite de 10 700 € (15 300 € en Cosse). Le solde éventuel est imputable sur vos loyers des 10 années suivantes.

AVANTAGE L'imputation du déficit foncier n'est pas comptabilisée dans le plafonnement des niches fiscales (voir p. ci-contre).

INCONVENIENT Obligation de louer le bien pendant 3 ans après la dernière année d'imputation sur le revenu global. ©