

Les options pour défiscaliser dans l'immobilier malgré la fin du Pinel

Location meublée non professionnelle, dispositif Denormandie, loi Malraux...

Différents investissements dans l'immobilier permettent d'abaisser le montant de son impôt

Gaétan Trillat
supplements@sudouest.fr

Après plusieurs prolongations, le dispositif Pinel en faveur de l'investissement immobilier locatif neuf a pris fin le 31 décembre 2024. Il n'a pas été remplacé par une solution peu ou prou équivalente, au grand dam des promoteurs, mais différentes solutions de défiscalisation immobilière existent. Revue de détail.

La location meublée

Louer un bien meublé permet à la fois d'augmenter ses revenus locatifs – en moyenne de 20 % par rapport à un non-meublé – et de bénéficier d'avantages fiscaux. Il est possible d'obtenir le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) sous certaines conditions : les recettes locatives ne doivent pas excéder 23 000 euros par an et rester inférieures à 50 % du total des revenus. La loi définit une liste d'équipements obligatoires pour qu'un appartement soit considéré comme meublé. Pour déclarer son activité aux impôts, le loueur a le choix d'opter entre le régime dit réel et le régime micro-BIC. Le premier permet de déduire de son revenu global l'ensemble des frais investis dans le bien (charges de copropriété, taxes foncières, frais d'agence, travaux éventuels...). Sous le régime micro-BIC, cette déduction n'est pas possible, mais le loueur se voit appliquer à la place un abattement forfaitaire de 50 % sur son revenu imposable.

Le dispositif Loc'Avantages

Il est géré par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et consiste à louer un bien non meublé, qui ne soit pas une passoire énergétique, pour une durée de six ans minimum, à un locataire soumis à un plafond de ressources et à un loyer lui aussi plafonné. Les plafonds de loyer sont définis par commune et regroupés selon trois catégories (Loc1 : location intermédiaire ; Loc2 : location sociale ; Loc3 : location très sociale). La réduction d'impôt observée dépend aussi de cette catégorie : de 15 % à 65 %. Le total des avantages fiscaux ne peut dépasser 10 000 euros.

Autre possibilité, le dispositif LLI (logement locatif intermédiaire), autrefois réservé aux bailleurs institutionnels mais ouvert depuis 2023 aux particuliers via une SCI (société civile immobilière). Le propriétaire s'engage à louer le



L'immeuble du 113, cours d'Alsace-et-Lorraine, à Bordeaux, fait l'objet d'un programme de rénovation dit « en loi Malraux » par la société girondine Maciflore.
G. T.

bien pour une durée minimale de quinze ans. Le logement doit aussi respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Il permet une réduction de la TVA de 20 à 10 % lors de l'achat et une exonération de la taxe foncière pour une durée de vingt ans.

La loi Denormandie

La loi Denormandie a souvent été décrite comme le « Pinel de l'ancien ». Si elle existe depuis 2019, elle a peiné à convaincre jusqu'ici, mais le gouvernement l'a récemment prolongée jusqu'à fin 2027. Cette loi permet aux propriétaires ayant rénové un bien ancien de bénéficier de réductions de l'impôt sur le revenu : 12 % du prix de revient du bien (c'est-à-dire la somme du prix d'acquisition, des frais de notaire et des frais de rénovation, dans la limite de 300 000 euros) pour une durée de location de six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans. « Le dispositif Denormandie reprend à peu près les critères du Pinel : le bien doit être non meublé et loué à titre de résidence principale, les loyers sont plafonnés et les locataires sont également soumis à des

plafonds de ressources », détaille Romain Reix, fondateur du site patrivio.fr, qui recense dans toute la France les différents programmes de défiscalisation proposés par des opérateurs immobiliers. Pour pouvoir s'appliquer, le Denormandie doit aussi satisfaire deux conditions. La première concerne la rénovation du loge-

« La loi Denormandie a souvent été décrite comme le "Pinel de l'ancien". Si elle existe depuis 2019, elle a peiné à convaincre jusqu'ici »

ment : les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et cocher un certain nombre de cases en termes d'amélioration du diagnostic de performance énergétique (DPE). Enfin, l'autre critère, pas des moindres, est la localisation du bien. Il doit impérativement se trouver dans une commune « dont le besoin

de réhabilitation de l'habitat est important » ou ayant passé une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT). En Nouvelle-Aquitaine, on peut citer Libourne, Périgueux, Angoulême, Pau, Agen, Bayonne ou encore Limoges.

La loi Malraux

L'amour des vieilles pierres peut conduire un investisseur à se tourner vers la loi Malraux. « C'est un marché de niche avec des prix au mètre carré beaucoup plus conséquents. Toutes les villes n'y sont pas éligibles car c'est la municipalité qui doit en faire la demande », précise Romain Reix. En Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux, Bayonne, Pau, Angoulême, Périgueux, La Rochelle, Rochefort et Saintes entrent dans le giron de la loi. Concrètement, des opérateurs achètent un immeuble ancien dans un centre-ville historique et engagent d'importants travaux de rénovation, puis vendent « à la découpe » des lots individuels. L'acheteur obtient une réduction d'impôt de 22 à 30 % du montant des travaux engagés, dans une limite de 400 000 euros.

Autre option possible, « réservée aux très hauts revenus ou disposant d'un patrimoine exceptionnel », selon Romain Reix : la loi monuments historiques, qui permet, pour l'achat d'un bien classé ou inscrit à l'Inventaire des monuments historiques, de déduire de son revenu imposable l'intégralité des travaux de restauration engagés, pendant leur durée, « en général de 24 à 36 mois, donc deux ou trois années fiscales ».

Le déficit foncier

Là encore, les programmes proposant ce type de défiscalisation sont liés à des bâtiments anciens en cours de rénovation. « Le déficit foncier s'adresse à des personnes disposant déjà de revenus fonciers par ailleurs », avertit Romain Reix. L'investisseur déduit les charges (principalement le montant des travaux engagés) de l'ensemble de ses revenus fonciers, ce qui crée un déficit. Ce déficit peut être déduit de son revenu global et permet de diminuer le montant de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 10 700 euros (ou 15 300 dans certains cas), à condition que le logement soit loué au moins trois ans.