

## Il y a encore une fenêtre de tir cette année pour investir dans la pierre et profiter d'avantages fiscaux dès 2020

Les investisseurs disposent encore de quelques semaines pour se positionner sur des actifs immobiliers ou financiers et profiter, dès 2020, d'avantages fiscaux.



Les

opérations en Pinel ou en Censi-Bouvard qui seront livrées fin 2019 sont des plus rares. Crédit : Istock

L'horloge tourne pour les investisseurs qui souhaitent défiscaliser via l'immobilier. « L'objectif est simple et complexe à la fois : ils doivent trouver le bien qui leur correspond, signer le contrat de vente chez le notaire, débloquer les fonds, et cela avant le 31 décembre 2019 », indique Arnaud Mirailles, président d'AM Conseil et associé. Pour profiter des dernières offres intéressantes sur le marché, il faut donc s'y prendre tout de suite. Car à l'heure où nous écrivons ses lignes, les opérations en Pinel ou en Censi-Bouvard qui seront livrées fin 2019 sont des plus rares : « Le risque, c'est de se retrouver avec les lots dont personne n'a voulu, ce qui signifie que le bien présente des défauts importants », prévient Benjamin Prod'homme, directeur associé d'[Inter Invest Immobilier](#).

Pour profiter dès 2020 des 11 % de baisse d'impôt dans la limite de 300 000 euros du Censi-Bouvard, étalés sur 9 ans ou encore des 12 %, 18 % ou 21 % de baisse d'impôt du Pinel, le bien doit être livré au plus tard le 31 décembre 2019. « Ce n'est pas impossible », rassure toutefois Claire Pouget, directrice régionale groupe

[Visualiser l'article](#)

Quintésens Auvergne, « vous avez parfois des biens de qualités qui se libèrent car le premier investisseur n'a pas réussi à débloquer les fonds à temps ».

### **Malraux et déficit foncier : l'investissement gagnant**

Autre solution, se tourner vers le dispositif Malraux. Un placement destiné aux personnes fortement fiscalisées, à hauteur de 10 000 € par exemple. « Ce sont souvent des opérations clés en main où l'on va défiscaliser 30 % du montant des travaux en deux fois, par exemple, en réalisant pour 35 000 € de travaux en 2019 puis 35 000 € de travaux en 2020 », recommande Arnauld Mirailles. Reste que les opérations sont rares. Pour obtenir les 30 % de baisse d'impôt du Malraux, le bien doit se situer sur un Site Patrimonial Remarquable avec plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, en quartiers anciens dégradés ou dans un quartier conventionné NPNRU. Pour les propriétés situées en Site Patrimonial Remarquable avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique, la baisse d'impôt est de 22 %. A chaque fois, le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

Les investisseurs ont également la possibilité d'utiliser le déficit foncier dans l'ancien : « Ce mécanisme sert essentiellement à ceux qui disposent déjà de revenus locatifs. En achetant un autre bien ancien à rénover, ils déduisent de leur charge foncière le montant des loyers et créent un déficit foncier reportable sur leurs autres revenus imposables », précise Arnauld Mirailles. De plus, le surplus résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

### **Gare au financement**

Reste que pour se positionner sur l'un des dispositifs, encore faut-il avoir le financement : « Soit les investisseurs ont beaucoup de liquidité et payent en cash soit il faut passer par un prêt bancaire et là, ça peut être long », indique Claire Pouget « On peut faire appel à un courtier. L'avantage est qu'il fera le tri dans les établissements bancaires, mais cela peut prendre du temps. Le mieux est encore d'avoir de bonnes relations avec son banquier et de se tourner vers lui pour qu'il aille au plus vite », conseille Benjamin Prod'homme.

Car de l'avis des spécialistes du crédit immobilier, les investisseurs ont, a priori jusqu'au 15 novembre pour demander un financement et espérer l'obtenir. « Il faudra peut-être faire des concessions sur les taux. Un bon dossier obtient un prêt à 0,70 % sur 20 ans de nos jours. Mais au dernier trimestre, il se peut qu'un investisseur ne trouve que des établissements bancaires lui proposant des taux de crédit immobilier à 1,10 %, ce qui reste un niveau de taux de crédit immobilier très faible », ajoute Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurtaux.com. Les bons profils, avec de hauts revenus, sont avantagés. Pour les autres, mieux vaut dès maintenant réunir l'ensemble des pièces du dossier de demande de crédit immobilier : « Il faut réunir les 3 derniers relevés de compte, les 3 derniers bulletins de salaire, le titre de propriété des biens existants, des justificatifs d'épargne ainsi que les preuves d'offres de prêts s'il y en a eu », indique porte-parole du courtier Vousfinancer.

### **Les placements financiers pour les retardataires**

Enfin, les investisseurs qui n'auraient pas pu se positionner sur de l'immobilier peuvent encore recourir à des placements financiers à moyen ou long terme. Si ces derniers comportent toujours une part de risque en pertes de capital et nécessitent les conseils d'un spécialiste pour ne pas faire d'erreur, ils s'avèrent toutefois intéressants : « Jusqu'au 31 décembre 2019, les investisseurs peuvent verser des sommes sur les plans d'épargne retraite populaire qui viendront en déduction de revenus imposables dès 2020. Vous avez également les SCPI défiscalisantes, c'est-à-dire associées à un dispositif de défiscalisation comme le Pinel



www.mieuxvivre-votreargent.fr

Pays : France  
Dynamisme : 6



[Visualiser l'article](#)

ou encore le Malraux et enfin, les fonds d'investissement de proximité (Fip). Ce sont des placements dans des fonds de PME de proximité qui ouvrent un droit à une réduction d'impôt de 18 % sur les versements avec une majoration pouvant atteindre les 38 % si l'investissement est réalisé auprès d'un FIP en Outre-Mer ou en Corse », indique Claire Pouget. Là, les intéressés ont jusqu'au mois de décembre pour se décider, ce qui leur laisse le temps d'opter pour la meilleure des stratégies.