

## Immobilier : les régimes et dispositifs à privilégier

Voici les dispositifs les plus pertinents. Mode d'emploi.



### Le meublé, pour une fiscalité plus douce

Pour améliorer la rentabilité d'un bien immobilier, la location meublée peut s'avérer être une excellente opportunité, qu'elle soit saisonnière de type Airbnb ou non. Bien sûr, il faut prévoir un petit budget pour financer l'équipement du logement qui doit comprendre au minimum onze éléments fixés par le décret n° 2015-981 (une literie, un four, des étagères, des luminaires, une plaque de cuisson, un four, un réfrigérateur, la vaisselle nécessaire à la prise des repas ustensiles de cuisine, table et siège, matériel d'entretien ménager). Mais vos dépenses devraient être très rapidement rentabilisées, car la location d'un meublé permet d'obtenir des revenus locatifs de 15 à 20% plus élevés que ceux obtenus pour une location vide. La fiscalité du meublé améliore considérablement la rentabilité de votre investissement. Vous bénéficiez d'un abattement de 50% sur les recettes perçues au titre de la location (régime micro-BIC), contre un abattement de 30% lorsque le bien est loué vide (micro-foncier). En optant pour le régime réel, vous échappez même à l'impôt sur le revenu pendant une dizaine d'année. L'option vous permet de déduire vos charges réelles et surtout de tenir compte de l'amortissement du bien et des meubles comme le ferait une entreprise. Cette option nécessite de tenir une comptabilité annuelle et de transmettre le résultat aux impôts, en respectant un calendrier différent de celui réservé à la déclaration annuelle de vos autres revenus. Attention si vous envisagez de basculer sur une location meublée de courte durée pour profiter de l'abattement de 71%, une réforme semble se profiler. Bruno Le Maire, ministre de l'Economie a affirmé « être ouvert à une réforme de la fiscalité des Airbnb pour qu'elle soit équivalente à celle des autres logements ».

### La nue-propriété, une martingale pour la retraite

Créé au début du siècle par Perl, le démembrement temporaire est un montage financièrement vertueux qui apporte en sus une solution à la crise du logement dans les zones tendues. L'idée sous-jacente est assez simple : un investisseur particulier

achète, à un opérateur spécialisé (Perl, Inter Invest, etc.) ou à un promoteur, un appartement neuf (ou réhabilité) en nue-propriété, à prix réduit, tandis que l'usufruit locatif est confié à un bailleur social. A l'échéance du contrat, soit 15 à 20 ans plus tard, ledit investisseur récupère la pleine propriété, avec à la clé un gain mécanique.

D'abord confidentiel, ce dispositif a fait florès, pour représenter deux à trois mille ventes par an dans l'Hexagone. Certes, cela reste une goutte d'eau dans la construction neuve, environ 2% des volumes des promoteurs. Mais ce marché apparaît particulièrement résilient. Pour la bonne raison que tant les particuliers qui investissent dans ces opérations que les villes qui les abritent y trouvent leur compte. Les premiers bénéficient d'une décote à l'achat de 30% à 40%, selon la durée du démembrement et la localisation. Quant aux secondes, elles peuvent, à travers ces programmes, développer leur parc social et remplir ainsi les obligations de l'article 55 de la loi SRU qui stipule que 25% des résidences principales au minimum doivent être des logements sociaux dans les communes urbaines.

« Il s'agit d'un montage vertueux qui apporte une solution au problème de l'accès au logement dans les zones tendues », résume Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier, un des gros opérateurs de ce marché de la nue-propriété. Avant d'aller plus loin, décortiquons le mécanisme du démembrement temporaire d'un bien immobilier et ses avantages pour l'investisseur. Pendant la durée du démembrement, l'acquéreur ne bénéficie ni de l'usus (il ne peut pas l'occuper) ni du fructus (il ne touche pas les loyers). Aucun impôt sur les revenus n'est à payer. Par ailleurs, le bien ne rentre pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Pas de de risque locatif non plus. Que se passe-t-il au terme du contrat ? L'investisseur récupère la pleine propriété du bien, qui est remis à neuf par le bailleur. Il peut, au choix, revendre le logement, le conserver pour l'occuper ou le louer librement. Dans le premier cas, l'investisseur matérialise son gain, correspondant à la valeur de l'usufruit, auquel s'ajoute le cas échéant la revalorisation du bien sur le marché. Celui-ci peut d'ailleurs être très conséquent (lire notre témoignage). Dans les autres cas, il sera devenu propriétaire d'un bien à prix discount, pour générer un complément de revenu notamment.

Conclusion : ce dispositif du démembrement est particulièrement judicieux pour ceux qui préparent leur retraite. Il leur faut idéalement investir dans la tranche d'âge 40 à 50 ans. Quid de la liquidité ? Elle est assurée par les opérateurs spécialisés qui, comme Perl ou Inter Invest, animent un marché secondaire pour les programmes qu'ils sont commercialisés préalablement. L'investisseur peut donc revendre son bien à tout moment, en conservant le gain acquis à la date de la transaction. A noter que des fonds immobiliers permettent d'investir en nue-propriété de manière mutualisé. C'est le cas de la SCPI Patrimmo Croissance Impact de Primonial, qui mise sur ce dispositif, avec de très belles performances à la clé (revalorisation des parts de 5% en 2022).

## Dernière ligne droite pour le Denormandie

Clap de fin pour l'avantage fiscal Denormandie... Le 31 décembre 2023, sauf coup de théâtre, ce dispositif dédié à l'investissement locatif dans les villes moyennes s'arrêtera. La raison ? Il n'a pas trouvé son public. Seulement quelques centaines d'opérations Denormandie ont été lancées depuis 2019, dont presque la moitié initiée par un fonds immobilier, la SCPI fiscale Kyaneos Denormandie. « Si les particuliers n'ont pas adhéré à cette loi, c'est que la réduction d'impôt qui leur est proposée (voir détails ci-après, ndlr) est assortie de nombreuses conditions, en termes d'enveloppe de travaux, de performance énergétique à atteindre, de recours à des artisans labellisé RGE, de plafonds de loyers, éclaire Jérémie Rouzaud, fondateur et président de Kyaneos Asset Management. Se lancer dans une réhabilitation, avouons-le, fait aussi un peu peur. » En pratique, le dispositif Denormandie fonctionne sur le même modèle que le Pinel, à la différence majeure qu'il ne s'applique qu'aux investissements sur les biens anciens, et non pas sur les appartements neufs.

Autre particularité : les communes éligibles au Denormandie sont soit membres du programme « Coeur de ville », soit signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ce qui représente, au total, un peu moins d'un

millier de villes de petite taille ou moyenne, dont des préfectures (Besançon, Bourges, Chartres, Melun, Nevers, Saint-Brieuc, Vannes...) ou des sous-préfectures, situées dans des zones non tendues. La liste est disponible sur le site [economie.gouv.fr](http://economie.gouv.fr). Quant à la réduction d'impôt octroyée, elle dépend de la durée de location : elle s'élève à 21% du prix total de l'achat (travaux compris) pour 12 ans de location, de 18% pour 9 ans et de 12% pour 6 ans. Soit les mêmes avantages que le Pinel avant 2023.

Attention, cette réduction d'impôt est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 euros (et de 5 500 euros par mètre carré de surface habitable). Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre avantage fiscal. Il est à noter que le bien ne peut être loué qu'à des foyers respectant des plafonds de ressources (voir le tableau en page 124 du numéro 492 pour plus de détails). Et les loyers fixés ne peuvent pas dépasser certains plafonds : 9,50 euros par mètre carré en zone B2 et 10,93 euros zone B1, par exemple. Enfin, et c'est là où le bât blesse, les conditions liées aux travaux sont drastiques : ils doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, en intégrant soit des travaux améliorant la performance énergétique du logement pour au moins 20 % (et 30 % minimum pour les logements individuels), soit au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres, soit la création d'une surface habitable nouvelle (par exemple, balcon, terrasse ou garage). Les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition. Est-ce intéressant ? La réponse est oui. A condition d'investir dans des communes à la démographie positive, le retour sur investissement peut être conséquent. Dans les villes éligibles, la décote à l'achat des passoires thermiques (DPE F ou G) s'élève parfois à 40% ou plus. Ce qui permet de couvrir le coût des travaux compris entre 500 et 1 000 euros par mètre carré pour une rénovation globale (avant subvention) et de générer une plus-value latente, si tout se passe bien. Car les biens immobiliers peu énergivores bénéficient au contraire d'une surcote sur le marché et s'affranchissent actuellement des baisses de prix. Les loyers étant plafonnés, la rentabilité sera modeste, mais compensée largement par le gain fiscal. Voici dix villes propices à un investissement en Normandie, selon Jérémie Rouzaud : Agen, Avignon, Castres, Cavaillon, Chalon-sur-Saône, Dieppe, Montauban, Revel, Romans-sur-Isère et Tarbes.

## Loc'Avantages : rentable malgré un loyer réduit

Inciter les bailleurs à louer à des ménages aux ressources modestes : telle est l'ambition de ce dispositif, lancé le 1er janvier 2022 à la place de Louer Abordable (aussi appelé Cosse ancien). Le principe ? Vous mettez en location un logement 15%, 30%, ou 45% moins cher que le loyer de référence tel que défini par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le secteur géographique et le type de logements (T1, T2, T3, etc.) ; en échange, vous obtenez une réduction d'impôt. L'avantage fiscal s'élève à 15% ou 35% du loyer pour une location en direct, et à 20%, 40% ou 65% pour une location avec intermédiation locative (auprès d'une agence immobilière sociale ou d'une association agréée). Plus le loyer est réduit, plus le crédit d'impôt est élevé ! Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous devez signer une convention avec l'Anah : cela vous engage sur six ans. Attention, pour être éligible, le logement doit être loué nu, en tant qu'habitation principale, à des ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds ils sont identiques à ceux de la Loi Denormandie. Pour une personne seule en zone détendue (zone B2 ou C), par exemple, les revenus ne devront pas excéder 28 836 euros. A noter : les passoires thermiques (DPE F ou G) sont exclues du dispositif.

Est-ce financièrement intéressant ? Impossible de donner une réponse univoque, car un calcul est à réaliser pour chaque situation. Néanmoins, dans la majorité des cas, louer avec Loc'Avantages s'avère plus rémunérateur que la location classique. En particulier dans les zones détendues et pour les grandes surfaces, ainsi que pour les contribuables aux revenus élevés (taux marginal d'imposition de 41% ou 45%). Un conseil : pour maximiser l'efficacité du dispositif, choisissez un loyer décoté de 45% avec intermédiation, ce qui vous permettra d'obtenir une réduction fiscale de 65%. « *Même dans une ville au marché locatif tendu comme Paris, Marseille ou Rennes, et pour une petite surface, le gain peut représenter jusqu'à un mois de loyer par rapport à un meublé loué librement aux caractéristiques identiques, et jusqu'à deux mois par rapport à la location nue* », rapporte Ludovic de Juvancourt, cofondateur de Prelo et investisseur aguerri.

Si vous optez pour l'intermédiation, confiez prioritairement le bien à une association, cela vous évitera de payer les frais d'un mandat de gestion et vous ne supporterez pas de risque locatif. Avis aux investisseurs : il est possible de cumuler la réduction d'impôt Loc'Avantages avec le déficit foncier, qui peut être généré en réalisant des travaux de rénovation. En effet, à condition d'opter pour le régime réel, vous amortirez ces travaux plusieurs années et vous retrouverez avec des charges totales supérieures au loyer. Or ce déficit est reportable sur vos autres revenus dans la limite de 10 700 euros par mois. De quoi rendre votre investissement extrêmement rentable... Mentionnons toutefois quelques écueils liés à Loc'Avantages. Si pendant les six années du contrat, votre taux marginal d'imposition diminue brutalement ou si vous devenez expatrié, l'avantage risque fort de se transformer en désavantage. Par ailleurs, si vous désirez financer un autre investissement, votre banquier ne prendra en compte dans vos revenus que les loyers réels, qui sont par définition minorés pendant la durée de la convention avec l'Anah. Votre capacité d'emprunt sera ainsi réduite.

## La résidence services, pour cibler les étudiants et les seniors

Investir dans un logement au sein d'une résidence gérée (à destination des étudiants, des seniors ou des touristes) offre de nombreux atouts, tant en termes de rendement que de fiscalité. Pour commencer, vous bénéficiez de revenus réguliers versés par l'exploitant avec lequel vous êtes liés. Du moins en théorie. Car des accidents existent, comme ont pu l'apprendre à leurs dépens les propriétaires de logements en résidence tourisme à la montagne pendant la pandémie : ils n'ont pas perçu de rémunération des mois durant ! Mais en l'absence d'anicroche, la rentabilité brute de fiscalité généralement constatée pour ce type de placements se situe entre 4 et 5%. Un conseil : soyez attentifs aux indications sur les charges qui figurent dans le contrat. Car dans certaines résidences, les frais peuvent amputer sensiblement les loyers.

Deuxième avantage de la résidence services : le ticket d'entrée est en général assez faible, compris entre 80 000 et 120 000 euros. En pratique, il n'y a d'ailleurs pas de souci particulier à financer ce type d'opération. Pas plus en tous cas que pour un investissement locatif dans un studio classique, par exemple. Côté fiscalité, l'imposition est réduite puisque les recettes sont déclarées dans la catégorie Bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ce faisant, vous pouvez bénéficier du statut très avantageux de Loueur meublé non professionnel (LMNP), qui vous permet de déclarer vos revenus au régime réel simplifié, sauf si les revenus annuels de la catégorie BIC dépassent 23 000 euros et qu'ils représentent plus de la moitié de vos revenus globaux. Auquel cas vous basculez en Loueur meublé professionnel (LMP), plus complexe mais non moins intéressant, malgré l'obligation de payer des charges sociales. Enfin, si vous achetez dans une résidence neuve, vous avez la possibilité de récupérer la TVA (uniquement en LMNP ou LMP). Quitte à faire un choix sur le type de résidence services, nous privilégions la thématique étudiante ainsi que celle des seniors. Dans les villes abritant les grandes écoles et les universités, la population estudiantine a en effet beaucoup de mal à se loger. Miser sur ces logements fait donc sens économiquement. A condition que la résidence soit localisée à proximité d'un campus, et bien desservi par les transports. Quant aux résidences seniors, elles sont portées par la démographie, avec l'afflux de papy-boomers qui font le choix du coliving pour ne pas s'enfermer dans la solitude. Pour rappel, l'Insee calcule qu'en 2060, la population française comptera 10 millions de personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires, selon l'Insee.