

FICHE PRODUIT REDUIRE MA FISCALITE

Il existe différentes façons de réduire sa fiscalité. L'investissement en immobilier peut permettre de réduire l'imposition et ce, tout en contribuant au développement de son patrimoine immobilier.

L'IMMOBILIER DEFISCALISANT

L'objectif de l'investissement immobilier défiscalisant est à la fois d'investir dans l'immobilier tout en bénéficiant d'avantages fiscaux relatifs aux dispositifs choisis. Le principe est simple ; ce type d'investissement permet à tout individu d'investir dans l'immobilier avec des conditions particulières afin que cela lui octroie, en contrepartie, un avantage fiscal.

L'investissement immobilier PINEL (DENORMANIE) :

Tout contribuable domicilié en France qui acquiert, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017 un logement neuf ou en état futur d'achèvement dans une zone PINEL, peut bénéficier de la loi PINEL. Ce dispositif est prorogé à partir du 1er janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2021 d'après la loi de finances 2018.

La réduction d'impôt sur le revenu peut atteindre 21% du montant de l'investissement selon l'engagement de location qu'accepte de prendre l'investisseur. Elle est par exemple de 2% par an pendant les 9 premières années et de 1% pour les 3 années restantes dans le cas où l'investisseur s'engage pour une durée de 12 années.

Le dispositif peut générer jusqu'à 6.000,00 € de réduction d'impôt par an pour un montant d'investissement maximum de 300.000,00 € pour un 2 logement par an, par foyer fiscal et de 5.500 € le m². La contrepartie de l'avantage fiscal accordé se situe dans l'obligation pour le propriétaire de tenir son engagement de location pendant une période minimale de 6 ans et pouvant aller jusqu'à 12 ans.

Réduction d'impôt possible :

6 ANS	9 ANS	12 ANS
12%	18%	21%
36.000 €	54.000 €	63.000 €

De même que pour les autres investissements de défiscalisation, la rentabilité de l'investissement doit être analysée au global, c'est-à-dire, en prenant en compte la défiscalisation associée à ce type de produit. Le rendement moyen de ce type de produit est de l'ordre de 2% à 3% en moyenne.

Une fois l'acquisition réalisée, l'investisseur dispose d'un délai de 1 an pour louer ce bien en respectant les plafonds de loyer qu'impose le dispositif. De même, des plafonds de ressources pour les locataires sont à respecter pour la contractualisation du bail. Concernant le régime locatif, il s'agit de location nue dont l'imposition de l'investisseur relève de la catégorie des revenus fonciers.

Le dispositif Pinel est l'opportunité pour un investisseur de développer son patrimoine immobilier, obtenir des revenus complémentaires sur le long terme tout en maîtrisant sa fiscalité globale.

L'investissement immobilier en déficit foncier :

L'investissement en « déficit foncier » consiste à acquérir des biens immobiliers nécessitant des travaux de rénovation de grande envergure, le montant desdits travaux étant pleinement déductible des revenus encaissés par le contribuable.

Ainsi, les travaux de rénovation engendrés par l'investissement vont venir directement neutraliser dans un premier temps les revenus fonciers puis, pour le reliquat, le déficit s'imputera sur le revenu global du contribuable (ensemble des revenus fiscalisés tels que revenus professionnels ou patrimoniaux) jusqu'à 10.700,00 €. Dans le cas où le déficit est supérieur à la déduction possible sur le revenu global et aux revenus fonciers ; le surplus de déficit foncier peut être reporté pendant 10 années sur les revenus de même nature.

Pour bénéficier de ce régime, il faut mettre en location nue le bien, et adopter le régime d'imposition réel sur les revenus fonciers afin de déduire toutes les charges afférentes à la location. Lorsqu'un déficit foncier est pratiqué sur le revenu global, le contribuable a toutefois l'obligation de conserver et maintenir loué pendant les trois années qui suivent l'imputation.

Le déficit foncier permet donc de maîtriser la situation fiscale et budgétaire du contribuable et notamment dans le cas où ce dernier défie des revenus fonciers. Effectivement, les revenus fonciers sont des revenus extrêmement fiscalisés pour lesquels la neutralisation permet à la fois d'économiser l'impôt sur le revenu mais c'est aussi la seule façon d'économiser les prélèvements

sociaux applicables à ces revenus patrimoniaux.

L'investissement immobilier en résidences de services avec le régime défiscalisant Censi Bouvard :

La loi Censi-Bouvard 2016 permet aux contribuables Français, qui réalisent un investissement immobilier neuf en résidence meublée et équipée, de réduire directement leurs impôts pour les investissements réalisés entre le 01/01/2009 et le 31/12/2019. Cette réduction correspond à 11% du montant investi. De plus, sur ce type d'investissement ; il est possible de récupérer la TVA sur le montant de l'investissement. La base de la réduction Censi-Bouvard est plafonnée à 300 000 € par an. Cette défiscalisation peut être envisagée pour toute acquisition d'un lot de copropriété vouée à être exploitée en qualité de :

- Résidence étudiante
- Résidence pour séniors
- Résidence médicalisée (EPHAD)

Ce type d'investissement s'assimile à l'investissement en location meublée. La particularité réside dans le fait que vous concédez la location de votre lot à une société exploitante, spécialisée dans la gestion de ces résidences services. Vous êtes donc lié par un bail commercial à la société exploitante directement en charge de la gestion locative.

Les revenus perçus par le propriétaire, ont vocation à être ajoutés aux revenus imposables de l'investisseur, après déduction des charges reconnues par le code général des impôts (frais d'administration, travaux d'entretien, intérêts d'emprunt.). Ces revenus sont considérés comme liés à une activité commerciale, et appartiennent à la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'investisseur pourra donc relever du régime micro BIC ou du régime réel. Cependant, en optant pour le dispositif CENSI BOUVARD et la réduction d'impôt de 11%, vous ne pourrez prétendre à bénéficier de l'amortissement linéaire de la valeur de votre investissement, charge fictive autorisée généralement dans cette catégorie de revenus. (Cf ; fiche investissement locatif)

La loi Malraux : Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles, bénéficient d'une réduction d'impôt si les revenus de la location de l'immeuble sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par ce dernier (la réduction va de 22% à 30% selon le lieu du bâtiment à rénover). Quant au plafond de dépenses pour travaux ; il s'élève à 400 000 € sur une période de 4 ans ou bien sur une seule année.

Les opérations en loi Malraux sont localisées la plupart du temps dans les centres villes historiques et offrent aux investisseurs une excellente opportunité de défiscalisation et une bonne protection à moyen et long terme.

La loi Monuments historiques : L'investisseur vise ici les biens immobiliers classés « monument historique », en vue de sa réhabilitation soit pour permettre l'accès au public, soit pour le mettre en location (avec une possibilité de s'en réserver la jouissance) durant au moins 15 ans. Le dispositif de défiscalisation permet de déduire de votre revenu global les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier « Monument Historique », ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux. Cela, sans limite de plafonnement. Vous créez ainsi un déficit foncier qui vient réduire l'imposition due sur les autres revenus retirés de votre vie professionnelle et patrimoniale.

Par nature, le capital investi dans ces types d'actifs n'est en rien sécurisé, puisque la valeur de l'immobilier peut fluctuer avec le temps. Pour la réalisation d'un investissement défiscalisant, l'investisseur ne doit pas motiver ce placement par une espérance de plus-value élevée mais doit l'analyser comme l'opportunité de défiscaliser intelligemment en plaçant et développant son patrimoine immobilier.

L'Office Patrimonial Français reste à votre disposition pour analyser le type d'investissement défiscalisant qu'il conviendrait de réaliser selon vos objectifs et votre situation. Nous pouvons vous accompagner sur sa concrétisation et sur la réalisation d'études détaillées en amont permettant l'analyse économique, budgétaire, fiscale et patrimoniale du projet.