



## En couverture

# Les vertus cachées du déficit foncier

*L'investissement dans l'immobilier neuf n'est pas le seul à offrir des avantages fiscaux. Acheter un logement ancien pour le rénover et le louer permet aussi de réduire ses impôts. Explications.*

**L**es propriétaires bailleurs qui entretiennent mal leur patrimoine immobilier font un très mauvais calcul. Selon le dernier observatoire Clameur, en 2018, seuls 13% d'entre eux avaient rénové leur bien entre deux baux. Le plus bas niveau observé depuis 1998 ! Mais en renonçant à faire ces travaux, ils commettent une triple erreur. Tout d'abord, ils pénalisent sa valorisation. Logiquement, plus le logement est en piteux état, moins il se revendra cher. Ensuite, les investisseurs écornent leurs revenus futurs. La loi Energie et Climat du 26 septembre 2019 a instauré un dispositif progressif visant à éradiquer les passoires thermiques : des travaux devront obligatoirement être entrepris d'ici à 2021, sous peine de ne plus pouvoir augmenter le loyer à la relocation.

**Jusqu'à 10 700 euros en moins**  
Enfin, et surtout, les propriétaires bailleurs oublient une économie d'impôt non négligeable, pouvant aller jusqu'à 10 700 euros, et cumulable avec le plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros. « *Domage de s'en priver, alors que les revenus fonciers sont lourdement imposés, à hauteur de la tranche marginale, à laquelle s'ajoutent les*

*prélèvements sociaux* », prévient Marcelina Stark, directrice générale associée du groupe Angelys. Soit au maximum 62,5% hors contribution exceptionnelle et impôt sur la fortune immobilière ! Ce mécanisme,

## Un plafond plus élevé pour le dispositif Cosse

**D**ans le cadre du dispositif Cosse, le plafond du déficit foncier a été relevé : il a été porté à 15 300 euros par la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018. Il se cumule avec la déduction forfaitaire spécifique applicable sur les loyers perçus, qui varie de 15% à 85% selon la zone géographique, le mode de location et le niveau de loyers pratiqué (intermédiaire, social, très social ou dans le cadre d'une intermédiation locative). Le logement doit être loué nu, durant au minimum six ans (neuf ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat) et être la résidence principale du locataire, dont les ressources ne peuvent dépasser certains plafonds. ■



réservé aux logements loués nus (appartement ou maison) à titre de résidence principale du locataire, est celui du déficit foncier.

Le principe ? Rénover un logement, les travaux (*selon certains critères, voir encadré ci-dessus*) venant effacer partiellement ou totalement les impôts dus. « *La majorité de ceux qui se lancent dans ce type d'opération perçoivent déjà des revenus fonciers, sont souvent fortement imposés et disposent de surcroît d'une capacité d'endettement, avec parfois en plus un capital à placer pour pouvoir boucler l'opération* », constate Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine. Mais ce ne sont pas les seuls à pouvoir en bénéficier : « *Si l'investisseur ne perçoit pas déjà des revenus fonciers et qu'il s'agit d'un premier achat, grâce au déficit foncier créé, il va pouvoir déduire jusqu'à 10 700 euros de son revenu global*, indique Hervé Tillier, président du groupe Créquy. Le

*solde étant ensuite reportable durant dix ans et imputable sur les revenus fonciers issus de la mise en location du bien.* »

### Prix de revente à anticiper

Il y a plusieurs façons d'investir : soit en direct, soit dans le cadre de programmes spécifiques, soit via une société civile de placement immobilier (SCPI). La difficulté dans les deux derniers cas ? Contrôler les prix et la quantité de travaux. Sur les prix, il faut anticiper la revente : le montant global achat avec travaux ne doit pas être excessivement supérieur à ceux pratiqués pour des logements comparables, neufs ou fraîchement rénovés, situés dans le même secteur. L'offre de programmes par des opérateurs spécialisés est assez restreinte, à peine quelques milliers de transactions par an. « *L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité*, estime Johan

Coulombe, directeur régional Bourgogne du Groupe Quintésens. *Rénover un seul bien dans une copropriété qui reste par ailleurs dégradée est moins attractif pour un locataire et pour la valorisation du bien à terme, surtout si l'emplacement n'est pas le meilleur.* »

Pour les SCPI, gare aux frais qui peuvent être très lourds, et à la revente : conçue comme un véhicule fiscal, la SCPI est liquidée à terme et les plus-values sont rares.

### Objectif avant tout patrimonial

Avant de se lancer en solo dans une opération, il faut être minutieux et vigilant sur le choix du bien, en gardant un objectif patrimonial et non fiscal en tête. « *Dans certaines communes, il est possible d'y acquérir un petit immeuble ou, plus facilement, de trouver une maison à rénover qui se louera à un loyer raisonnable sans grande difficulté*, explique Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine. *Des villes comme Tours, Blois, Bourges ou encore Angers peuvent par exemple offrir une bonne rentabilité locative, mais avec des perspectives de plus-values modérées; a minima, les travaux permettront au logement de ne pas perdre de valeur.* »

Attention à ne pas agrandir la surface du logement lors des travaux, en annexant le garage par exemple à la maison. Dans ce cas, pour éviter toute contestation en cas de contrôle de l'administration fiscale, mieux vaut étaler si possible les travaux sur deux ans. **VI. G.**



## Les trois étapes d'une bonne opération

### 1 Création du déficit foncier.

Les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sont les seuls pris en compte dans le calcul du déficit foncier, pas ceux de construction ou d'agrandissement. On peut ainsi prendre en compte l'installation ou le remplacement du chauffage central, la création d'une salle d'eau ou d'une cuisine ou le raccordement au tout-à-l'égout. A contrario, les travaux modifiant la structure du bien ne sont pas déductibles. Le déficit foncier est le résultat négatif obtenu en soustrayant des revenus locatifs bruts les charges, frais, taxe foncière et travaux.

### 2 Imputation sur le revenu global.

Dans la limite de 10 700 euros (et hors plafond global des niches fiscales de 10 000 euros), le déficit foncier est imputable sur le revenu global de l'investisseur : il vient en déduction d'autres revenus qui ne sont pas des revenus fonciers (salaires, pensions, rentes, revenus d'assurance-vie, dividendes et plus-values soumis au barème de l'impôt sur le revenu). Attention : les intérêts d'emprunt, si le bien est financé par un crédit immobilier, ne viennent pas en déduction du revenu global, mais uniquement des revenus fonciers des dix années suivantes.

### 3 Report sur les revenus fonciers.

En plus des intérêts d'emprunt, les sommes issues du déficit foncier qui dépasseraient le plafond des 10 700 euros sont reportables sur les revenus fonciers (uniquement et non sur le revenu global) des dix années suivantes. Toutefois, les propriétaires doivent continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier, car l'administration peut remettre en cause cet avantage fiscal jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'interruption de la location.

## Un cumul possible avec la réduction d'impôt du dispositif Denormandie

Les investisseurs peuvent cumuler une opération de déficit foncier avec la réduction d'impôt proposée dans le cadre du nouveau dispositif de défiscalisation Denormandie, applicable dans les 222 villes du plan Action cœur de ville et dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire. Le dispositif est calqué sur celui du Pinel dans le neuf : loyers et ressources du locataire sont plafonnés. La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération (achat et travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération, plafonné à 300 000 euros), en fonction de la durée de la location (vide) : 12% sur six ans, 18% sur neuf ans et 21% sur douze ans. ■

*«L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité.»*

**Johan Coulombe,**  
directeur régional  
Bourgogne de  
Quintésens.



Gilles Roly/REA

**Les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration sont pris en compte dans le calcul du déficit foncier, pas ceux d'agrandissement ou de construction.**