

**- Gestion de Patrimoine -
Mémoire**

LA DEFISCALISATION IMMOBILIERE

Etudiants : Samuel DRUGEON – Charles MOATI – Karim SOYAH

Introduction

La crise des subprimes, la crise financière et enfin, la crise économique a incité la plupart des investisseurs à la prudence au cours des quatre dernières années.

Nul besoin de préciser que la grande majorité des classes des actifs a été touchée par ce regain d'aversion au risque et en premier lieu, celles liées aux marchés boursiers. Néanmoins et paradoxalement, la « pierre », autrement dit l'investissement immobilier, semble avoir mieux résisté à la crise et garder les faveurs des investisseurs même en temps difficile. Pourquoi cette résistance ? Deux types de raisons peuvent être avancés :

Des raisons d'ordre macro-économique et conjoncturel

En effet, les experts s'accordent à dire que l'immobilier a plutôt bien résisté à cette crise car premièrement, contrairement à la crise des années 1990, il y a eu une demande plus que soutenue face à des stocks peu importants. Combiné à cela, une envolée du prix des matières premières, le niveau des prix a été maintenu à un niveau incompressible. Deuxièmement, la valeur d'usage a garanti à l'immobilier un niveau de prix rationnel, *a fortiori* dans les zones où la demande locative a été – et reste - soutenue (grandes villes, zones côtières et touristiques). Troisièmement, les taux d'intérêt (inflation déduite) sont restés très attractifs, ce qui, malgré le durcissement des conditions d'accès au crédit, a contribué à fluidifier la demande. Enfin, confrontés à un ralentissement du marché et à une forte concurrence, les promoteurs ont été prêts à faire des efforts financiers non négligeables.

Des raisons propres à l'investissement immobilier et aux avantages fiscaux offerts

Là est le cœur de notre sujet, au delà des considérations purement conjoncturelles. Il convient en effet de se rappeler que l'investissement immobilier comporte une caractéristique essentielle et un avantage évident : celui de ne pas nécessiter forcément de capitaux ou d'apports comme c'est le cas souvent sur les marchés financiers. Plus précisément, le principe d'un investissement immobilier consiste à faire financer (par crédit bancaire) l'essentiel du coût de l'opération (prix du bien, frais de notaire et frais d'hypothèque notamment) et de le louer pour profiter d'un double effet de levier :

- financier (l'investisseur fait travailler de l'argent qu'il n'a pas à un taux supérieur à celui auquel on lui a prêté).
- fiscal (les intérêts d'emprunt sont totalement déductibles des revenus locatifs).

A condition bien sûr de bénéficier de taux d'intérêts attractifs et d'une fiscalité incitative, ce qui est encore le cas aujourd'hui.

Dès lors, maintenant qu'un début de relance économique semble se dessiner, que le risque systémique diminue et que pour beaucoup d'experts le pire est derrière nous, la question reste de savoir s'il est toujours cohérent et pertinent d'investir aujourd'hui dans l'immobilier ? Quels sont à ce jour les avantages fiscaux offerts aux investisseurs ? Quelles sont les différentes dispositions légales toujours en vigueur ? Quels sont leurs objectifs et différences principales ? Sous quelles conditions obtenir une défiscalisation ? Pour quels types d'investissement ? Quels dispositifs choisir au final en tant qu'investisseur ?

C'est à toutes ces questions que nous tenterons de répondre dans cette étude.

A. La Loi Scellier 2011

Remplaçant depuis 2009 les dispositifs Robien et Borloo, la Loi Scellier a pour principal objectif de redynamiser l'investissement locatif, sous la forme très efficace d'une réduction d'impôt, atteignant 22% à 34% du prix d'acquisition d'un logement neuf destiné à la location.

Meilleur qu'un simple abattement sur le revenu comme le permettait les lois Robien et Borloo, la loi Scellier 2011 permet d'obtenir une réduction d'impôt pouvant s'étaler sur 15 ans.

Depuis le 1er janvier 2011, le taux de réduction d'impôt a subi une baisse relativement importante pour favoriser la loi Scellier 2011 dite « BCC » pour Bâtiment Basse Consommation.

1. Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux de Loi Scellier sont nombreux :

D'abord le dispositif permet une réduction d'impôt exceptionnelle proportionnelle en pourcentage du montant investi dans la limite de 300 000€ :

- 22% étalée sur 9 ans pour un investissement dans un bien immobilier BBC (Bâtiment Basse Consommation) réalisé en 2011
- 18% pour un investissement réalisé en 2012.

Pour un investissement dans un logement non BBC, la réduction est moins avantageuse : 13% pour 2011, 9% pour 2012.

Ensuite, sont déduits des impôts, les intérêts d'emprunts et les charges locatives.

Enfin l'option « Scellier social » permet une réduction supplémentaire de 2% par an à l'issue des 9 ans si le bien est loué pour une période de 3 ans ou 6 ans.

Le principal attrait fiscal de la loi Scellier 2011 réside dans la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt relativement avantageuse par rapport à d'autres dispositifs et cela pendant une durée de 9 ans. En effet, en investissant dans un logement non meublé en location à usage de résidence principale, l'investisseur peut chaque année déduire fiscalement de ses loyers les charges « réelles » qu'il supporte, c'est à dire:

- les intérêts d'emprunts ainsi que les frais d'assurance liés à l'emprunt – à concurrence des loyers, le solde est reportable sur des revenus fonciers ultérieurs pendant 10 ans.
- l'ensemble des charges réelles : dépenses de réparation et d'entretien, taxe foncière, primes d'assurance, etc.

On notera également que dans le cadre du Scellier Social, une déduction forfaitaire supplémentaire de 30% des loyers bruts est applicable.

2. Conditions à remplir pour bénéficier des avantages de la Loi Scellier

Le dispositif précise les conditions pour bénéficier des avantages de la Loi Scellier, comme suit :

- « Être un contribuable domicilié en France ;
- Achat d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 01 janvier 2009 et le 31 décembre 2012;
- Le logement acquis doit être situé dans des communes classées dans des zones

- géographiques éligibles par la loi Scellier (zone A, B1 et B2);
- L'investisseur doit louer le bien acquis en location nue (non meublée) pour une durée minimale de 9 ans à titre de résidence principale en respectant le plafond de loyer au m² déterminé par la zone géographique où se situe le bien (sont exclus de la location les membres du foyer fiscal);
 - La Réduction d'impôt accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition;
 - Si le montant de l'impôt à payer est inférieur au montant de la réduction fiscale de l'investissement en loi Scellier, la différence est reportée sur l'année suivante dans la limite de 6 ans après l'acquisition du bien;
 - La réduction d'impôt Scellier est admise pour un seul logement par an et par contribuable au sein d'un même foyer fiscal. »

3. Type d'investissement

Tout bien immobilier neuf à usage d'habitation est éligible à l'investissement Scellier 2011, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison. La seule condition à remplir est qu'il soit destiné à être loué nu, c'est-à-dire non meublé, à « usage de résidence principale du locataire ».

Pour éviter les dérives et abus rencontrés avec les dispositifs Robien et Borloo, l'Etat a limité les zones éligibles à la loi Scellier aux communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Le plafond de loyer maximal par m² diffère en fonction de la zone d'investissement.

Les zones d'investissement Scellier 2011 sont découpées en 3 zones :

Zone A	Zone B1	Zone B2
<ul style="list-style-type: none"> - Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne. - Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton). - Genevois français. 	<ul style="list-style-type: none"> - Agglomérations de plus de 250 000 habitants*. - Grande couronne autour de Paris. - Quelques agglomérations chères**. - Pourtour de la Côte d'Azur. - Départements Outremer, Corse et îles. 	<p>Reste de la zone B, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants. - Autres zones frontalières ou littorales chères. - Limite de l'Ile-de-France.

*** 23 agglomérations comptant plus de 250 000 habitants selon le dernier recensement général de la population : Aix-en-Provence – Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Etienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon. ** Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo.*

4. Profil d'investisseur et objectifs

La Loi Scellier 2011 concerne les personnes « fiscalement domiciliées en France métropolitaine

ou dans un département d'outre-mer et qui de ce fait sont imposable en France sur l'ensemble de leurs revenus ».

Une opération Scellier 2011 est un excellent moyen pour l'investisseur de se constituer du patrimoine à terme. La défiscalisation ne fait qu'augmenter la rentabilité du bien immobilier. Il ne faut donc pas trop se focaliser sur l'aspect défiscalisation au détriment du bien immobilier. Ainsi la loi Scellier 2011 permet à l'investisseur d'atteindre au moins 4 objectifs :

Quatre objectifs de la Loi Scellier

Réduire ses impôts	Se constituer un patrimoine	Préparer sa retraite	Investir sans apport
L'investissement Scellier permet de défiscaliser en toute légalité. 22% à 34% du montant de l'investissement	L'investissement Scellier permet de se constituer le capital immobilier de son choix, ce qui a pour effet de bénéficier d'une source de revenus indexés.	L'investissement Scellier permet, pour un effort mensuel d'épargne réduit de se constituer un capital de valeur qui est transmissible et génère un complément de revenus important, indexé, à vie.	L'investissement Scellier est envisageable sans mobiliser d'apport, permettant de bénéficier d'un important effet de levier du au financement. Grâce à l'assurance décès sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), l'investisseur garanti à ses proches la perception d'un capital mais aussi d'une rente mensuelle indexée.

5. Obligations à respecter

La Loi dispose des obligations suivantes pour l'investisseur :

- « S'engager à mettre en location un logement nu (non meublé) pendant 9 ans minimum, à titre d'habitation principale du locataire.
- Le loyer doit respecter un plafond réglementaire par m² de surface habitable (charges non comprises) suivant la zone géographique.
- En Scellier classique, le logement peut être loué à un ascendant ou descendant du contribuable à la condition que le locataire n'appartienne pas au foyer fiscal de l'investisseur.
- En Scellier social, le logement ne peut être loué ni à un ascendant ni à un descendant de l'investisseur qu'il fasse partie de son foyer fiscal ou non.
- En Scellier social, le loyer doit également respecter un plafond de ressources du ou des locataires ».

Concernant la durée de location, pour le Scellier Classique, elle est de 9 ans minimum et au-delà

de cette durée, le propriétaire est libre de laisser son logement en location, sans contrainte particulière, ou bien de le revendre. Pour le Scellier Social, la durée est aussi de 9 ans minimum mais le propriétaire a la possibilité de prolonger pendant deux périodes successives de 3 ans, donc au total 15 ans d'engagement de location.

Concernant le plafond des loyers, le dispositif les précise par zone. Ils sont actualisés annuellement le 1er janvier.

	Zone A	Zone B1	Zone B2
Scellier classique	16,10 €	13 €	10,60 €
Scellier social	12,90 €	9,90 €	8,50 €

(plafonds par mois par m² de surface dite « fiscale », charges non comprises, valeurs pour les baux conclus en 2011)

Au sujet des plafonds des ressources du locataire, dans le cadre du Scellier social, pour les baux conclus en 2011, les ressources sont appréciées à la date de conclusion du bail et ne doivent pas excéder les plafonds ci-dessous en fonction du lieu de location :

Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente.

B. La LMNP Bouvard-Censi

En vigueur depuis avril 2009, la loi LMNP (Location en meublé non professionnelle) Bouvard-Censi, amélioration du dispositif LMNP existant, comporte des avantages fiscaux pour les personnes souhaitant acquérir un bien au sein d'une Résidence avec Services entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Méconnue du grand public, elle se présente comme une alternative à la loi Scellier et a l'avantage de répondre à un réel besoin pour ce type de logement.

Cette nouvelle loi permet de réduire de ses impôts sur le revenu de 18% du prix de revient d'un logement neuf meublé étalé sur 9 ans. Cet avantage vient s'ajouter à ceux déjà existant grâce au statut LMNP comme la déduction de la TVA notamment.

Le dispositif est nommé « Bouvard-Censi » du nom des 2 parlementaires à l'origine de l'amendement, ou alors « Loi Scellier LMNP » en référence à la Loi Scellier 2011 et son principe d'application quasi-similaire.

1. Principe de la Loi LMNP Bouvard-Censi

Pour bénéficier des avantages fiscaux, l'investisseur doit acheter un bien immobilier situé dans une « résidences de services », autrement dit, dans une résidence de tourisme, dans une résidence étudiant ou dans une résidence « 3^{ème} âge » (type EPHAD).

Une fois acheté, l'investisseur s'engage à mettre en location le bien pendant une période minimum de 9 ans et bénéficie en contrepartie :

- d'une réduction d'impôt de l'ordre de 18% du prix hors taxe du bien,
- d'une déduction de la TVA, soit 5,5% du montant de l'investissement et
- de garanties locatives, de loyers perçus non imposables (sur 20 à 25 ans)

La réduction d'impôt est calculée sur un montant plafonné de 300 000 euros, et contrairement à la loi Scellier il est possible de faire plusieurs investissements par an.

2. Type d'investissement

La location en meublé non professionnelle (LMNP) s'applique à différents types de biens, parmi lesquels: les chambres d'hôte et autres gîte rural, les locations saisonnière de villa ou appartement ou les logements situés dans une résidence avec services (tourisme, affaire, étudiants), et confié par bail commercial à un exploitant professionnel.

3. Fiscalité

Les revenus tirés du LMNP sont imposés dans la catégorie de « Bénéfices Industriels et Commerciaux » (BIC) et ceci permet de déduire bon nombre des charges des revenus locatifs de même nature.

La Loi distingue deux cas de figure, selon que le ou les biens donnés en location sont ou non inscrits à l'actif immobilisé du loueur:

	Biens sont inscrits	Biens non inscrits
Recettes	En cas d'utilisation personnelle du ou des biens donnés habituellement en location, le contribuable doit réintégrer dans ses recettes annuelles le montant du loyer qu'il n'a pas perçu.	X
Charges	Sont déductibles : frais de gestion et d'assurances, taxe foncière, entretien et réparations, amortissement des locaux, du matériel et du mobilier, intérêts d'emprunt.	Seuls les frais de gestion et d'assurance sont déductibles

A noter qu'en cas de recettes brutes annuelles inférieures à 76 300€ HT, le choix du « régime du micro-loueur » permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 72% tout en allégeant les obligations administratives. On comprend que ce régime devient intéressant lorsque la totalité des charges et amortissements est inférieure à 72% des recettes.

TVA

Concernant la TVA, qui est en principe de 5,5%, on retiendra que les locations meublées sont exonérées. Néanmoins, le texte de Loi précise que l'exonération de TVA ne s'applique pas :

- a- « Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;
- b- Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- c- Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.
- d- Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Mais on retiendra surtout ici, qu'en signant un **bail commercial** avec la société gestionnaire de la résidence, l'investisseur pourra récupérer la T.V.A de 19,6% sur les acquisitions immobilières tout en étant garanti de percevoir le versement des loyers par le gestionnaire. Ce dernier point constitue un argument fiscal et commercial très fort.

Autres taxes

Le site guide-defiscalisation.fr précise concernant les autres taxes, les éléments suivants.

→ **Taxe professionnelle** : « dès lors qu'elle représente un caractère habituel, la location en meublé assujettit le contribuable à la taxe professionnelle, sur la base de la cotisation minimale; exceptions à l'assujettissement: chambre d'hôte et autre gîte rural, partie de la résidence principale du loueur (chambre par exemple), location saisonnière de villa ou appartement ».

→ **Taxe d'habitation** : « s'il utilise le logement une partie de l'année ou si ce logement fait partie son habitation personnelle, le loueur en meublé non professionnel est normalement redevable de la taxe d'habitation ».

→ **Taxe foncière** : « elle est due par le loueur, il peut néanmoins, dans le cas du neuf, bénéficier de son exonération en tout ou partie les deux premières années (selon la commune). Déductible en cas d'inscription du bien à l'actif »

4. Profil d'investisseur et objectifs

L'objectif pour l'investisseur est triple :

- capitaliser pour se préparer un confortable complément de retraite
- disposer d'un patrimoine de valeur.
- réduire sa note fiscale grâce au statut avantageux LMNP décrit précédemment

De nombreux critères entreront en jeu pour l'investisseur : proximité de grandes villes, services intégrés dans l'investissement, charges prises en compte par le promoteur, propriété des parties commune, etc. L'investisseur devra surtout veiller à la qualité du gestionnaire de la résidence et à l'emplacement du bien.

Pour un investissement dans un EHPAD par exemple, il faudra compter entre 100 000 euros et 200 000 euros. Mais les rentabilités seront généralement élevées car les biens seront loués assez cher par les exploitants.

Le dispositif s'adresse plus particulièrement au contribuable peu – ou pas – imposé puisque la défiscalisation ne s'opère pas sur les revenus existants mais sur ceux générés par l'activité même de loueur en meublé.

C. La Loi LMP – Loueur Meublé Professionnel

Beaucoup moins répandue que la location non meublée, la location meublée présente plusieurs avantages, notamment fiscaux, que nous présenterons ici.

1. Le type de Loueur en Meublé : professionnel vs non professionnel

D'un point fiscal, le Loueur en Meublé peut être considéré comme Professionnel ou non.

Est professionnel, « le contribuable qui, donnant en location meublée un ou plusieurs biens, en tire un revenu annuel supérieur 23 000€ (montant de recettes annuelles TTC), et tire de cette activité plus de 50% de ses revenus et est inscrit au registre du commerce et des sociétés ».

Ce statut confère « un avantage fiscal exceptionnel »: celui de pouvoir imputer un déficit fiscal (ce qui est souvent le cas, du fait du coût d'acquisition du bien et des intérêts d'emprunts) sur le revenu imposable de l'investisseur et ce, sans limitation.

A contrario, est considéré comme “non professionnel” celui qui, « donnant en location un ou plusieurs biens meublés, en tire un montant de recettes locatives brutes annuelles inférieur à 23 000€, ou ne retire pas de cette activité plus de 50% de ses revenus et n'est pas inscrit au registre du commerce et des sociétés ».

2. Type d'investissement

La location en meublé professionnelle s'applique aux biens neufs ou anciens. Le texte de Loi précise par ailleurs « qu'un seul bien mis en location meublée et générant à lui seul plus de 23 000€ (et plus de 50% des revenus) est tout à fait admis ».

Parmi les biens, on retrouve fréquemment: des logements situés dans une résidence de tourisme avec services, des résidences d'affaires avec services, des résidences étudiantes avec services mais aussi des établissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes (MAPAD, EHPAD). Ce dernier type d'investissement connu un essor important depuis environ deux ans.

3. Fiscalité

Le principal avantage fiscal réside dans le fait qu'un investisseur LMP dans ce type de bien est autorisé à imputer ses déficits d'exploitation sur son revenu imposable, sans limitation, et à amortir le bien loué, à condition de réaliser plus de 23 000€ de recettes annuelles. En outre, il est exonéré de plus-value au-delà de 5 ans.

Comme dans le dispositif Bouvard-Censi, les revenus tirés du LMP sont imposés dans la catégorie de Bénéfices Industriels et Commerciaux (communément appelés BIC).

Ceci permet notamment de déduire les charges suivantes : les intérêts d'emprunt et primes d'assurance (liés à l'acquisition du bien donné en location), les frais d'étude, de recherche et d'ingénierie (liés au montage de l'opération), l'ensemble des charges locatives et charges liées à la propriété (ou copropriété, telles que la taxe foncière) et les dépenses d'entretien et de

réparation.

Concernant l'amortissement du bien, le loueur en meublé professionnel est autorisé à amortir son bien linéairement sur la durée normale d'utilisation du bien : 5 à 10 ans en principe pour le mobilier et les équipements, 30 à 40 ans pour l'immobilier. Naturellement, l'administration fiscale (Article 39 C du CGI) précise que « l'amortissement pratiqué ne peut conduire à créer ou augmenter l'éventuel déficit résultant de l'exploitation ».

On remarque dans la pratique, qu'une opération en LMP se monte généralement à crédit in fine, adossée à un contrat de capitalisation de type Assurance-vie.

S'agissant de la TVA, en principe de 5,5%, les locations meublées sont exonérées.

Comme dans le dispositif précédent, le texte de Loi précise que l'exonération de TVA ne s'applique pas :

- a- « Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;
- b- Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- c- Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.
- d- Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Autres taxes

Le site guide-defiscalisation.fr précise concernant les autres taxes, les éléments suivants.

→ **Taxe foncière** : « elle est due par le loueur, il peut néanmoins, dans le cas du neuf, bénéficier de son exonération en tout ou partie les deux premières années (selon la commune). Déductible en cas d'inscription du bien à l'actif. »

→ **Taxe d'habitation** : « dans la mesure où il n'utilise pas le logement comme habitation personnelle, le loueur en meublé professionnel n'est pas redevable de la taxe d'habitation. »

→ **Taxe professionnelle** : « dès lors qu'elle représente un caractère habituel, la location en meublé assujettie le contribuable à la taxe professionnelle, sur la base de la cotisation minimale. Exceptions à l'assujettissement: chambre d'hôte et autre gîte rural, partie de la résidence

principale du loueur (chambre par exemple), location saisonnière de villa ou appartement. La Taxe professionnelle n'est toutefois pas déductible. »

Enfin concernant les plus-values, on retiendra que s'il est en LMP depuis plus de 5 ans, le loueur est totalement exonéré de plus-value sur la revente, même si le bien concerné a été acquis il y a moins de 5 ans, à la seule condition que les recettes brutes locatives de la dernière année d'exploitation n'excèdent pas 250 000€.

4. Profils d'investisseurs

Ce dispositif avantage plus particulièrement les Loueurs en Meublé Professionnel (LMP) situés dans une tranche d'imposition élevée, du fait de la déduction des déficits issus de l'activité de location sur ses revenus.

En outre, il avantagera aussi les contribuables disposant d'une surface financière conséquente dans la mesure où une telle opération nécessite :

- de retirer de l'activité de location plus de 23 000€ pour être considéré, fiscalement parlant, comme "professionnel" et cela suppose aujourd'hui un investissement minimum de l'ordre de 400 000 € :
- un nantissement d'au moins 30 à 40% du montant dans l'objectif de maximiser le montage grâce à un financement in fine.

En conséquence, on ne peut dire que ce type d'investissement soit à la portée du plus grand nombre.

5. Objectifs

Pour l'investisseur, ce dispositif a pour principaux objectifs :

- se constituer un patrimoine important dans un cadre fiscal avantageux (imputation des déficits, amortissement, non assujettissement à ISF, exonération des plus values et dans certains cas des droits de donation et de succession)
- d'en tirer des revenus garantis par bail, indexés et, suivant le montage, non fiscalisés pendant de nombreuses années.

Finalement, il s'agit d'un investissement idéal en vue d'une « retraite haut de gamme ».

6. Obligations à respecter

Les principales obligations sont les suivantes pour être considéré comme LMP (cf : CGI) :

- « être inscrit au registre du commerce et des sociétés
- retirer de cette activité : plus de 23 000€ de recettes brutes annuelles ou plus de 50% de son revenu global. »

En outre, un certain formalisme devra être respecté dans le cas d'une location à usage d'habitation principale comme l'établissement d'un contrat de location écrit (bail) pour une durée minimum d'un an, tacitement renouvelable (cf. Articles L632-1 et L632-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

D. La Loi Girardin – Scellier DOM-TOM

En vigueur depuis le 21 juillet 2003 et succédant à la loi Paul, la loi Girardin (ou Scellier DOM-TOM) est exclusivement réservée à l'investissement outre-mer.

Valide jusqu'à la fin 2017, la loi se décline en deux volets :

Un premier volet qui concerne l'investissement réalisé par les entreprises soumises à l'IS. Le dispositif leur permet de déduire jusqu'à 100% du montant investi de leur résultat imposable.

Un second volet qui concerne, quant à lui, l'investissement réalisé par les particuliers, divisé lui-même en deux parties :

→ L'investissement productif réalisé dans le cadre de sociétés soumises à l'IS et qui bénéficie, sous conditions, d'une réduction d'impôt de 40% à 64% du montant de l'investissement hors taxes.

→ L'investissement dans le secteur du logement pour une réduction d'impôt de 25 à 60% du montant investi.

1. Type d'investissement

Sont éligibles au dispositif Girardin ; tout bien neuf à usage d'habitation situé dans les DOM TOM (Saint Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et Terres australes).

Le logement acquis par l'investisseur doit constituer soit son habitation principale soit l'habitation principale d'un locataire (dans les six mois consécutifs à l'achèvement des travaux), pendant une durée de 5 ans ou 6 ans.

Il conviendra à l'investisseur de bien dimensionner son investissement car le bénéfice de la réduction d'impôt est plafonné en fonction de la surface habitable à hauteur de 2 247 € par m² de surface habitable (pour 2011).

2. Fiscalité

Le Code Général de Impôts distingue plusieurs cas :

Cas n°1 : Bien locatif à usage d'habitation principale d'un locataire

Il convient tout d'abord de distinguer, dans le cadre d'un bien destiné à la location, deux secteurs bien distincts : le « secteur libre » - correspondant à une location sans condition de plafonnement de loyer ni de ressources du locataire - et le secteur dit « locatif intermédiaire », caractérisé par l'obligation de respecter un plafond de loyer et un plafond de ressource du locataire.

L'intérêt du dispositif réside dans la réduction d'impôt qui est proportionnelle au montant de l'investissement : 40% dans le cas d'un bien mis en location en secteur libre, 50% dans le cas d'un bien mis en location dans le secteur locatif intermédiaire. La réduction étant étalée sur 5 ans, le montant annuel de la réduction d'impôt est alors de 8% par an dans le secteur libre et de 10% par an dans le secteur locatif intermédiaire.

Le bailleur dépendra du régime fiscal des revenus fonciers, et à cet égard il sera autorisé à déduire de ses loyers les charges réelles comme les intérêts d'emprunts (contractés pour le financement de l'acquisition du logement locatif), les frais d'assurance liés à l'emprunt, la taxe foncière, les dépenses de réparation et d'entretien, etc.

Cas n°2 : Bien destiné à l'habitation principale de l'investisseur

Dans ce cas, la réduction sera plafonnée à 25% du montant de l'investissement étalée sur 10 ans (soit 2,5% par an).

Cas n°3 : Bien destiné au locatif ou à l'habitation principale

Dans ce cas, le bénéfice de la réduction d'impôt est plafonné en fonction de la surface habitable.

Pour 2011, la limite est à 2 247 € / m² pour l'ensemble des collectivités : départements d'outre-mer, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et terres australes et antarctiques françaises. Cette limite est relevée chaque année au 1^{er} janvier, de la même manière pour l'ensemble des collectivités d'outre-mer, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Précisons que si le logement (en secteur libre ou intermédiaire) est situé en zone urbaine dite sensible, l'investisseur peut obtenir une majoration de 10 % du taux de réduction, et que si le logement est équipé de dispositifs de production d'énergie renouvelable, cette majoration est de 4%. En conséquence, le maximum de réduction sera de 54% pour les logements locatifs situés en secteur libre et de 64% dans le secteur locatif intermédiaire.

3. Profil d'investisseur et objectifs

On a compris que la loi Girardin a pour spécificité de fonctionner sur une réduction proportionnelle, non à la tranche marginale d'imposition de l'investisseur mais au montant de l'investissement.

Elle s'adresse plus particulièrement aux contribuables situés dans les tranches supérieures, dans la mesure où ces derniers, justifient souvent d'un montant d'impôt annuel pouvant être totalement ou partiellement neutralisé par la réduction à hauteur de 8% à 10% du montant de l'investissement.

Le CGI précise également que le dispositif est applicable aux « souscriptions de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans les DOM TOM et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ».

4. Obligations à respecter

Le CGI précise que si l'investissement est destiné à la location, l'investisseur doit communiquer

au fisc, son engagement de location du bien nu, à usage de résidence principale du locataire, pour 5 ans s'il choisi le secteur libre et de 6 ans s'il choisi le secteur locatif intermédiaire. S'il choisi le secteur locatif intermédiaire, il devra aussi fournir une copie de l'avis d'imposition du locataire afin de justifier du plafond de ressources.

→ Plafonds de loyers applicables en 2011

En 2011, le plafond du loyer annuel par mètre carré de surface habitable (charges non comprises) est de 156€ dans les DOM et Mayotte et de 196 € ailleurs. Ce plafond s'applique pour les baux conclus avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2011 d'un renouvellement exprès.

→ Plafonds de ressources du locataire applicables en 2011

Ces ressources correspondent aux « revenus nets de frais professionnels qui figurent sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou à défaut de l'année antérieure ».

Pour les baux conclus en 2011, ces ressources ne doivent pas excéder les plafonds suivants :

COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE	PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES	
	DOM, Saint- Martin, Saint- Barthélémy et Mayotte	Polynésie française, Nouvelle Calédonie, îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises et Saint- Pierre-et-Miquelon
Personne seule*	29 627 €	28 676 €
Couple marié	54 797 €	53 036 €
Personne seule ou couple marié ayant 1 seule personne à charge	57 966 €	56 103 €
Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	61 136 €	59 172 €
Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	65 372 €	63 269 €
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	69 608 €	53 055 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e personne	+ 4 447 €	+ 4 303 €

* à noter que ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

E. La Loi ZRR, ZRR-Demessine

La loi ZRR (ou Zone de Revitalisation Rurale) tient son de la localisation de résidence de tourisme choisies dans le cas d'investissement.

1. Type d'investissement

Les logements suivants sont concernés : neufs (ou assimilés) et anciens si réhabilitations situés en zone ZRR. Les dispositions qui suivent sont applicables aux logements acquis ou achevés à compter du 1er janvier 2005.

Logements neufs

Pour tout achat effectué entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2010, on trouve dans cette catégorie les résidences de tourisme classée dans une ZRR et qui se destinent à une location. Son produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers et bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu. Les résidences de tourisme classées dans une zone, autre qu'une zone de revitalisation rurale précitée, inscrites sur la liste pour la France des zones portant certaines dispositions générales sur les fonds structurels (hors communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants). Enfin, les résidences de tourisme classées et situées dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle sont acceptées (tel que Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines...).

Logements réhabilités

La réduction d'impôt est également accordée au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989 mais faisant l'objet de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration toujours entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010. Par dérogation, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans les stations classées ZRR (en application des articles L. 2231-1 et suivants du code général des collectivités territoriales) et dans les communes touristiques dont la liste est fixée par décret.

2. Fiscalité

Pour réduire ses impôts grâce à la Loi ZRR Demessine il faut s'engager à louer 9 ans au minimum à un office de résidences de tourisme. Réduction d'impôt de 25% (40 %) du prix de revient suivant qu'il s'agisse d'un logement neuf (à réhabiliter), étalée sur 6 ans.

Logements neufs

C'est le prix de revient de ce type de logement qui fixe les limites de cet avantage fiscal :

- 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 100 000 € pour un couple marié.

Le calcul de la réduction est donc le suivant (25% de la valeur d'achat) :

- 12 500 € pour une personne seule ;

- 25 000 € pour un couple marié.

Réglementation sur la réduction fiscale:

- une seule réduction d'impôt à la fois et répartie sur six années au maximum.
- accordée au titre de l'année acquisition du logement ou de son d'achèvement
- le logement doit être affecté à la location pendant une durée de neuf ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme.
- les produits retirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers, ce qui exclut les locations en meublé.
- la location doit être effective et continue pendant cette période (sous réserve de la possibilité pour le propriétaire de se réserver des périodes d'occupation de son logement, dans les conditions prévues la loi).

L'investisseur peut récupérer la TVA ayant grevé l'acquisition. La procédure de récupération de la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu trois mois de loyer.

L'investisseur étant imposé dans la catégorie des revenus fonciers, il est – depuis l'imposition des revenus de 2006 – chaque année autorisé à déduire fiscalement du produit de ses loyers l'ensemble des charges réelles qu'il supporte, c'est à dire notamment :

- les intérêts d'emprunts contractés pour le financement de l'acquisition du logement locatif ainsi que les frais d'assurance liés à l'emprunt.
- les charges qu'il supporte et ne récupère pas sur son locataire : taxe foncière, dépenses de réparation et d'entretien, primes d'assurance, etc. Les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de rémunération, honoraire et commission et les frais de procédure sont déductibles pour leur montant réel. Les autres frais de gestion sont en principe déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par local.

A savoir : S'il répond aux critères d'éligibilité au dispositif Robien neuf, le logement situé en ZRR peut bénéficier d'une déduction forfaitaire de 40 % ... mais l'investisseur perd le bénéfice de la réduction d'impôt (au titre de ZRR).

Logements réhabilités

La réduction est calculée sur le prix de revient de ces logements majoré des travaux de réhabilitation définis par décret, dans la limite de:

- 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée
- 100 000 € pour un couple marié.

Le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt renonce à la faculté de déduire ces dépenses, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination des revenus catégoriels.

Le calcul de la réduction est calculé à partir des taux suivants :

- 20 % prix de revient de ces logements majoré des travaux de réhabilitation ;
- Il est porté à 40% pour les logements village résidentiel de tourisme classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Réglementation sur la réduction fiscale:

- la réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année à raison du sixième des limites énoncées plus haut.
- les travaux de réhabilitation doivent être achevés dans les deux années qui suivent l'acquisition du logement.

L'investisseur étant imposé dans la catégorie des revenus fonciers, il est autorisé à déduire fiscalement du produit de ses loyers l'ensemble des charges réelles qu'il supporte comme : les intérêts d'emprunts contractés pour le financement de l'acquisition du logement locatif ainsi que les frais d'assurance liés à l'emprunt ainsi que, comme pour les logements neufs, les charges qu'il supporte et ne récupère pas sur son locataire : taxe foncière, dépenses de réparation et d'entretien, primes d'assurance, etc. Les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de rémunération, honoraire et commission et les frais de procédure sont déductibles pour leur montant réel. Les autres frais de gestion sont en principe déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par local.

En outre, dans les 2 cas, quand l'ensemble des charges est supérieur aux revenus locatifs, l'investisseur sera en situation de déficit foncier qui sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € par an.

La fraction du déficit qui excède ce montant, ainsi que les intérêts d'emprunt supérieurs au montant des loyers perçus seront imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

3. Profil d'investisseur et Objectifs

La ZZR Demessine s'adresse, a priori, aux investisseurs moyennement imposés souhaitant se créer un patrimoine en partie financé par ces réductions d'impôt et dont il est possible de jouir quelques semaines par an.

ZRR fonctionne sur le principe d'une réduction d'impôt proportionnelle au montant de l'investissement et non à la tranche marginale d'imposition de l'investisseur. Les bénéficiaires sont:

- une réduction d'impôt de 20 à 40 % du montant de l'investissement étalée jusqu'à 6 ans.
- la tranquillité de l'opération du fait du bail locatif confié à un exploitant pendant 9 ans, déchargeant ainsi l'investisseur de toute implication personnelle.
- enfin la possibilité de jouir du bien plusieurs semaines par an (au maximum 8 semaines) pendant la période gelée puis évidemment à l'issue de cette période, où il devient libre d'en faire ce bon lui semble.

Attention cependant, la réduction n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré.

A noter que la réduction d'impôt est accordée, dans les mêmes conditions, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration du délai de neuf ans (de location).

Lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

4. Obligations à respecter

En plus du fait d'investir dans d'une zone éligible, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu pendant au moins 9 ans à l'exploitant de la résidence de tourisme. Le début de la période de location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure).

L'engagement de location est constaté :

- pour la personne physique propriétaire du logement, lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction est demandé;
- pour les sociétés propriétaires du logement, lors du dépôt de la déclaration de résultats de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, ou de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation.

En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession.

Toutefois, en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories (prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale), de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

F. La Loi Robien, Borloo, Borloo-Robien

Pour relancer l'investissement locatif principalement dans les logements neufs, le gouvernement a mis en place de nouvelles dispositions législatives en introduisant la Loi Robien Recentré et la loi Borloo applicables aux investissements réalisés depuis le 1er septembre 2006. Ces lois succèdent aux dispositifs Robien de 2003 et Besson.

Les deux dispositifs Robien recentré et Borloo ont vocation à coexister.

Ces lois permettent aux acquéreurs d'un logement neufs destinés à la location non meublée pour une durée minimale de 9 ans et soumis à des plafonds de loyers de bénéficier d'une défiscalisation des revenus locatifs et une déduction des intérêts d'emprunts et de l'ensemble des charges.

1. Type d'investissement

Les lois ne font pas de distinction sur le type de bien dès lors qu'il s'agisse d'une location à nu (non meublée) et qu'il s'agisse du logement principal du locataire.

Plusieurs zones territoriales prioritaires ont été définies. Quatre zones ont été définies, pour chaque zones un plafond de loyer au mètre carré a été défini :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
- Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne. - Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton). - Genevois français.	- Agglomérations de plus de 250 000 habitants. - Grande couronne autour de Paris. - Quelques agglomérations chères**. - Pourtour de la Côte d'Azur. - Départements Outremer, Corse et îles.	Reste de la zone B, c'est-à-dire : - Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants. - Autres zones frontalières ou littorales chères. - Limite de l'Ile-de-France.	Reste du territoire.

2. Fiscalité

Le bailleur peut déduire de ses loyers les charges réelles supportées.

Les lois Robien et Borloo offrent la possibilité de pratiquer un amortissement consistant à déduire fiscalement une partie du montant de l'investissement, à savoir des revenus locatifs non fiscalisés et une déduction des revenus imposables du bailleur.

La loi Borloo permet en particulier une déduction de 30%.

Le tableau suivant résume les réductions d'impôts maximales possibles en fonction du taux marginal d'imposition.

Tranche (TMI)	Réduction d'impôt annuelle maximum
5,5%	589 €
14%	1 498 €
30%	3 210 €
41%	4 280 €

On pourra remarquer que plus le TMI est important plus la réduction d'impôt est intéressante.

3. Profil d'investisseur et Objectifs

Comme vu précédemment, ces dispositifs sont d'autant plus intéressants que le TMI est important et que le financement est important. Ainsi pour en profiter au maximum, un financement de 100% permet de générer un maximum de déficit et donc de réduction d'impôt.

Cet investissement ne nécessite pas une mise à contribution de l'épargne et permet donc de maintenir une diversification des placements.

Ces dispositifs permettent de répondre à 4 objectifs :

- **Une constitution de patrimoine** par le biais d'un investissement immobilier.
- **Une réduction d'impôt** via un amortissement de 50% à 65% de l'investissement
- **Un complément de retraite** en générant un revenu important indexé
- **Un investissement sans apport**

4. Obligations à respecter

- Durée de location nue minimale de 9 ans.
- Un plafond de loyer à respecter suivant la zone géographique

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Robien recentré	21,72 €	15,10 €	12,35 €	9,05 €
Borloo populaire	17,38 €	12,08 €	9,88 €	7,24 €

En 2011, valeurs actualisées annuellement en janvier

- En Robien uniquement, le logement peut être loué à un ascendant ou descendant du bailleur n'appartenant pas à son foyer fiscal
- En Borloo, la durée minimale de location peut être prolongée d'un maximum de deux fois trois ans soit un total de 15 ans.
- En Robien, au delà des 9 années de location, le bailleur est libre de ses choix.
- En Borloo les ressources du locataire ne peuvent excéder les plafonds ci-dessous :

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €	29 964 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €	40 274 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €	58 350 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €	68 484 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €	77 251 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €	+ 8 774 €

plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier

G. La Loi Malraux

En vigueur depuis le 4 août 192 et destinée aux opérations de restauration immobilière, la loi Malraux est un très bon outil de défiscalisation dans la mesure où elle permet l'imputation sans limite des déficits fonciers sur le revenu global. Le dispositif est avant tout destiné aux contribuables fortement fiscalisés, percevant souvent des revenus fonciers, souhaitant investir dans des biens de « caractères » - en majorité au centre des villes.

1. Type d'investissement

Les biens doivent être à usage d'habitation et situés :

- « en secteur sauvegardé (définis aux articles L. 313-1 à L. 313-3 du code de l'urbanisme)
- ou en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ZPPAUP définies à l'article L. 642-1 du code du patrimoine). »

Cet aspect de secteurs et de lieux historiques ou esthétiques garantit en principe une localisation qui – du fait des réhabilitations – est amenée à prendre de la valeur.

Ces biens subiront des travaux d'amélioration qui seront déduits, apportant un avantage fiscal non négligeable.

Précisions que les personnes effectuant les travaux agissent en qualité de « maître d'œuvre », tout au long de la restauration, et dans la pratique des opérations de défiscalisation, elles délèguent « par mandat l'ensemble de la procédure de restauration, des études à la réception des travaux ».

Le CGI précise également que l'enveloppe globale de l'opération se décompose en :

- « foncier : immeuble ou appartement à restaurer;
- travaux de restaurations et frais annexes ».

On précisera également que plus les travaux représentent une part importante de l'enveloppe globale, meilleure sera la rentabilité de l'opération – en effet les travaux sont déductibles des revenus sans limitation.

2. Fiscalité

L'investisseur peut, grâce à ce dispositif, déduire de son revenu et sans plafonnement, « la totalité des dépenses de démolition éventuelle et de restauration, à l'exception des intérêts d'emprunts uniquement déductibles des revenus fonciers (durant 6 ans) ».

Souvent, les travaux sont répartis sur deux années civiles pour réduire d'autant les revenus de l'investisseur, qui est fiscalisés sur les tranches marginales supérieures.

Le CGI précise les dépenses déductibles:

- *« frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration,*
- *travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les plans de sauvegarde et de mise en valeur rendus publics ou par la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, à l'exception des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Toutefois, constituent des charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net, les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants prévus par les mêmes plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique et rendus nécessaires par ces démolitions.*
- *travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration.*
- *travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage, dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Pour l'application de ces dispositions, les conditions mentionnées au 3° du I de l'article 156 doivent être remplies ».*

3. Profil d'investisseur et objectifs

Comme évoqué précédemment, le dispositif intéresse particulièrement les contribuables fortement fiscalisés car l'imputation est d'autant plus efficace que les tranches d'impositions sont élevées. Le dispositif sera idéal si le contribuable dispose également de revenus fonciers car on a vu que les intérêts d'emprunts s'imputent sur le revenu global.

Même si beaucoup d'investisseurs voient ce crédit souvent comme uniquement financier, il intéressera plus particulièrement ceux sensibles aux belles pierres ou souhaitant se constituer un important patrimoine.

En pratique l'opération se monte à crédit, souvent in fine, adossé à un contrat d'assurance-vie. L'investisseur devra souvent prévoir un nantissement de plus de 30% du montant de l'investissement (foncier + travaux).

4. Obligations à respecter

D'après le CGI, deux principales conditions sont à respecter:

- *« Le bien à restaurer doit être situé en secteur sauvegardé (par arrêté ministériel) ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP selon arrêté préfectoral).*
- *Une fois restauré, et dans l'année qui suit (c'est à dire dans les 12 mois), le bien doit être mis en location nu (non meublé) et constituer la résidence principale du locataire pendant une durée de 6 ans minimum. »*

H. La Loi sur les Monuments Historiques

Cette loi sur les monuments historiques vise par le biais d'avantages fiscaux à valoriser et pérenniser le patrimoine français. Ainsi les dispositifs fiscaux consistent à permettre à l'acquéreur du bien de déduire sans limite l'ensemble des coûts liés aux travaux de rénovation et d'entretien de leur revenu générant ainsi une forte réduction d'impôt.

1. Type d'investissement

Cette loi ne concerne comme son nom l'indique que des biens classés monument historique ou inscrit dans l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le classement en monument historique dépend d'une autorité administrative.

Plusieurs critères permettent de classés les édifices éligibles à ce classement :

- Les monuments mégalithiques ou des terrains comportant des sites préhistoriques ;
- Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler ou se situant dans le champ de visibilité d'un site classé monument historique ou proposé pour le classement ;

Remarque : Selon que l'immeuble est classé ou inscrit, les travaux doivent être réalisés en accord avec l'administration et l'Architecte des bâtiments de France.

2. Fiscalité

En pratique, le coût des travaux pouvant est déduit sans limite, les frais sont le plus souvent judicieusement étalés sur plusieurs années civiles.

Dans le régime général, les intérêts d'emprunt et les charges réelles sont déductibles des seuls revenus fonciers, ici, en cas de déficit, ces derniers sont imputables sur le revenu global de l'investisseur.

3. Profil d'investisseur et objectifs

L'absence de limite dans la déductibilité fait que cet investissement concerne surtout des personnes fortement fiscalisé. De plus pour maximiser le rendement de l'opération, il est judicieux de la réaliser à crédit.

En outre, de par son objectif initial de valorisation du patrimoine, une opération en Monument Historique concerne en principe un investisseur ayant une sensibilité pour la "belle pierre", sensible au cachet du bien.

Cet investissement permet à l'acquéreur de constituer un patrimoine de qualité et prestigieux

4. Obligations à respecter

En cas de travaux de rénovation, ceux-ci doivent être autorisé par les autorités compétentes, l'acquéreur en a l'obligation.

En cas de non-respect de cette contrainte des sanctions fiscales peuvent être engagées.

I. Quel dispositif choisir en tant qu'investisseur ?

Lorsqu'un investisseur envisage d'effectuer un investissement immobilier dans une optique de défiscalisation, il va étudier le spectre des dispositifs en vigueur mais retiendra seulement celui qui correspondra à ces attentes. Lors de cette analyse, l'investisseur fera un arbitrage sur la base de plusieurs critères.

Critère n°1: Objectifs principaux

L'investisseur, par son âge ou encore sa situation professionnelle, aura des objectifs d'investissement différents :

- s'il souhaite accroître son patrimoine, assurer sa retraite et défiscaliser sans apport, les lois Borloo-Robien et Scellier semblent être une bonne solution ;
- s'il souhaite se constituer un complément de revenu à terme sécurisé par la pierre, la Loi LMNP est aussi un dispositif à prendre en compte ;
- s'il souhaite défiscaliser tout en profitant périodiquement de son investissement, mieux vaut qu'il opte pour la ZRR ;
- s'il souhaite une forte défiscalisation tout en ayant la possibilité d'utiliser plus tard son bien, il faudra qu'il choisisse plutôt le dispositif Girardin ;
- enfin, s'il souhaite une forte défiscalisation tout en possédant un patrimoine immobilier financier, il s'intéressera davantage aux Lois Malraux et sur les monuments historiques.

Critère n°2: Niveau de risque général de l'opération

Les Lois Borloo-Robien et Scellier présentent un risque faible si le choix du bien immobilier est « judicieux ». De même pour la LMNP et la LMP si de plus, les gestionnaires choisis sont de qualité. Pour la ZRR, le risque est aussi faible mais la revente peut s'avérer difficile (il ne faudra pas surpayer le bien). Pour le dispositif Girardin, les risques sont plus importants et vont dépendre surtout de la stabilité du marché local et de la qualité de l'immobilier. De même pour les Lois Malraux et Monuments historiques, où le risque va aussi résider dans la qualité de l'opérateur mandaté pour restaurer.

Critère n°3: Horizon souhaité

Les Lois Borloo-Robien et ZRR prévoient un investissement de 9 ans minimum, au-delà l'investisseur peut conserver le bien pour des revenus futur ou le revendre. S'agissant de la LMNP et LMP, l'horizon est aussi de long terme. Pour la Loi Girardin 2011, l'investissement est de 5 ans ou 6 ans (secteur intermédiaire) minimum. Pour la Loi Monuments historiques, il n'y a aucune obligation de location, mais au regard de l'imposition sur la plus-value, la durée de 15 ans minimum est conseillée. Enfin, pour la Loi Malraux, la durée de location est de 6 ans minimum, cependant la aussi, au regard de l'imposition sur la plus-value, la durée de 15 ans est conseillée

Critère n°4: Le support d'investissement

Si l'investisseur souhaite investir dans de l'immobilier neuf (ou ancien fortement réhabilité) loué ou non meublé, les lois Borloo-Robien et Scellier sont conseillés. Pour un investissement dans le neuf ou l'ancien loué en meublé (résidence de loisir, médicalisée ou pour étudiants par exemple), la LMNP ou LMP est mieux adapté. Pour des investissements dans le neuf, loué nu à un gestionnaire en résidence de tourisme située en ZRR, l'investisseur se tournera naturellement vers le dispositif ZRR ; pour un investissement immobilier neuf à usage d'habitation principale du locataire, cela vers le dispositif Girardin. Enfin, pour un bien dans l'ancien classé nécessitant beaucoup de travaux, les Lois Monuments historiques et Malraux se verront parfaitement adaptés.

Critère n°5: L'apport en capital nécessaire

Les capitaux existants ne sont pas forcément nécessaires aux opérations d'investissements dans le cadre des dispositifs Borloo-Robien, Scellier, LMNP, ZRR, Girardin. Pour les autres, ils sont en général nécessaires mais un nantissement au profit du crédit infime.

Critère n°6: La capacité mensuelle d'épargne

La capacité mensuelle d'épargne est nulle si on retient les dispositifs LMP, Monuments historiques et Malraux ; elle reste faible pour les autres et dépendra du montage pour un investissement Girardin.

Critère n°7: Les conditions principales à respecter

Ci-dessous, les principales conditions à respecter selon les dispositifs :

- Lois Borloo-Robien : le bien doit être loué de 9 à 15 ans et doivent être respecter les plafonds de loyer et de ressource du locataire ;
- Loi LMNP : le bien doit être loué meublée ;
- Loi LMP : le bien doit permettre de dégager 23 000 € minimum annuels de revenus locatifs (ou que l'activité LMP dégage plus de 50% des revenus globaux) ;
- ZRR : le bien doit être loué 9 ans mini, par bail commercial ;
- Loi Girardin 2011 : doivent être respecté les plafonnement des loyers et les conditions ou non de ressources du locataire (selon secteur) ;
- Loi Monuments historiques : l'immeuble doit être classé (ou inscrit) ;
- Loi Malraux : l'immeuble doit être situé en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP.

Ces conditions, parfois lourdes à remplir, seront importantes à prendre à compte par l'investisseur avant de choisir un dispositif plutôt qu'un autre.

Critère n°8: La tranche marginale d'imposition (TMI)

Là encore un critère de choix pour les investisseurs : le TMI qu'ils subiront. Ci-dessous, les TMI selon les dispositifs :

- Lois Borloo-Robien : Minimum 14% (idéal 30% et plus)
- Loi LMNP : Sans importance
- Loi LMP : TMI à 40%

- ZRR : Indifférent
- Loi Girardin 2011 : Indifférent
- Loi Monuments historiques : TMI à 40%
- Loi Malraux : TMI à 40%

A noter que les deux derniers dispositifs présentent des TMI relativement importants, comparés aux deux premiers.

Critère n°9: Le montant annuel d'impôts

Ce montant doit être supérieur à 2500 € pour la loi Borloo-Robien, à 15 000 € pour la LMNP, à 10 000 € pour la Girardin, à 15 000 € pour les Monuments historiques et Malraux. Pour la ZRR, le montant minimum est de 2 083 € pour un célibataire et de 4 166 € pour un couple. Il est sans importance pour le LMNP.

Critère n°10: L'impact fiscal

Selon les dispositifs, on aura des impacts fiscaux différents :

- Lois Borloo-Robien: fort pendant 7 ans puis plus faible, étalé sur 9 à 15 ans ;
- Loi LMNP Loi Bouvard : possibilité de récupération de TVA + revenus non fiscalisés ;
- Loi LMP : fort de 1 à 5 ans, puis longue période de non imposition des revenus tirés du LMP ;
- ZRR : fort les premières années (6 ans maximum) ;
- Loi Girardin 2011 : très fort pendant 5 ans ;
- Loi Monuments historiques : très fort pendant la période des travaux, soit 1 à 2 ans en général, puis plus faible ;
- Loi Malraux : très fort pendant la période des travaux, soit 1 à 2 ans en général, puis plus faible.

Critère n°11: Les avantages fiscaux recherchés

Selon les dispositifs, les avantages fiscaux seront différents :

- Loi Borloo-Robien : l'investisseur bénéficiera du régime des revenus fonciers et pourra de fait, amortir jusqu'à 65% de son investissement sur une durée de 15 ans ;
- Loi LMNP Loi Bouvard : l'investisseur pourra déduire les charges et intérêts d'emprunt, pourra amortir son bien immobilier et mobilier et aura la possibilité de récupérer la TVA ;
- Loi LMP : l'investisseur pourra imputer les déficits liés à cette activité (autres qu'amortissements) sur ses autres revenus. De plus, comme pour la LMNP, il pourra amortir son bien immobilier et mobilier et aura la possibilité de récupérer la TVA ;
- Loi ZRR : l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt de 25% sur son investissement pendant 6 ans. Cette réduction sera néanmoins, plafonnée en fonction de la situation fiscale. Là encore, il pourra récupérer la TVA ;
- Loi Girardin 2011 : l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt de 40 à 50% sur son investissement sur une durée de 5 ans (selon secteur libre ou intermédiaire) avec un plafond de 2 194 € HT/m² ;
- Loi Monuments historiques : l'investisseur bénéficiera du régime des revenus fonciers et pourra imputer sans limite des déficits fonciers (travaux notamment) sur son revenu global ;

- Loi Malraux : l'investisseur bénéficiera également du régime des revenus fonciers et pourra imputer sans limite des déficits fonciers sauf les intérêts d'emprunt imputables seulement à concurrence des loyers.

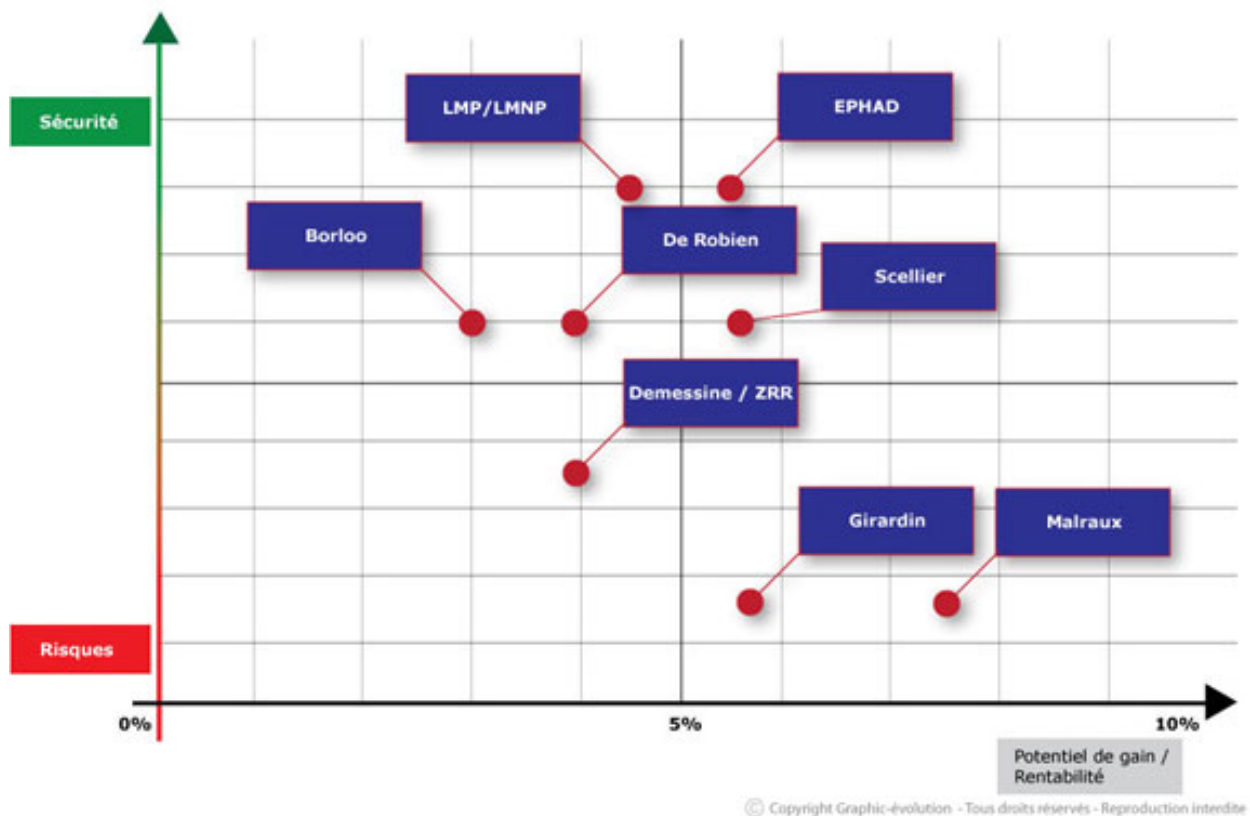
En conséquence, on comprend bien que le choix du dispositif dépendra véritablement des attentes de l'investisseur mais deux axes principaux peuvent être distingués dans sa prise de décision :

- La rentabilité qu'il souhaite dégager de son investissement
- Son niveau de prise de risque maximum

On retrouve ici les deux axes « célèbres » de la théorie financière, et plus particulièrement de la théorie du portefeuille, à savoir, l'analyse d'un choix d'un investissement en fonction de :

- L'espérance de rentabilité
- L'aversion au risque ou l'écart-type

Le site www.diagnostic-expertise.com, qui se revendique comme le « 1^{er} portail de services immobilier », présente le schéma comparatif suivant :



Source : <http://www.diagnostic-expertise.com/defiscalisation/comprendre-loi.php?understand=comparatif-lois>

Chaque dispositif évoqué précédemment a été analysé justement en fonction d'un potentiel de rentabilité et d'un niveau de prise de risque moyen.

Le site estime notamment, pour la loi Scellier, la rentabilité moyenne de l'investissement autour de 5,5% pour une prise de risque moyenne. Pour les statuts LMP et LMNP, ils estiment la rentabilité moyenne autour de 4,5% avec une prise de risque minimale. Pour la loi Girardin, la prise de risque est estimée élevée du fait du lieu d'investissement et des risques liés aux marchés locatifs, mais en contrepartie d'une rentabilité globale de l'investissement plus élevée. De même pour la Loi Malraux, qui est censé être plus rentable pour un risque aussi important.

Conclusion

Malgré leurs nombreuses différences, les dispositifs fiscaux dans l'immobilier locatif évoqués dans ce mémoire ont tous pour point commun de permettre à l'investisseur de payer moins d'impôts tout en augmentant son patrimoine immobilier. Le principe est simple : en achetant un bien immobilier – souvent à moindre coût - et en le mettant en location, l'investisseur pourra, selon le dispositif fiscal choisi, amortir son bien et réduire sa note fiscale, tout en percevant des revenus réguliers.

Ce type d'investissement a, on peut le comprendre, connu depuis une dizaine d'année un énorme succès, notamment les investissements Scellier et Robien. Avant la crise, en 2007, plus de 50 000 logements neufs avaient été financés de cette manière, soit près de la moitié des ventes réalisées en France.

Tous semble indiquer que le marché locatif a encore de beaux jours devant lui :

- D'abord par la carence en logements disponibles dans les grandes villes et d'une demande toujours croissante (on compte aujourd'hui près de dix millions de locataires en France).
- Par ailleurs, la majorité des dispositifs permettent de se constituer un patrimoine immobilier, en vue d'un complément de retraite, élément devenu nécessaire voire fondamentale pour beaucoup de français avec la crise du système de retraite par répartition.
- De plus, dans un contexte d'aversion au risque croissante, la « pierre » demeure toujours une valeur sûre et rentable (par la régularité des compléments des revenus) et un bon moyen de diversifier ces investissements.
- Enfin, la transmission de patrimoine pour soi ou sa famille reste également un élément fort du choix de l'immobilier par les Français : pouvoir transmettre quelque chose à ses enfants ou petits-enfants reste important. L'immobilier est pour beaucoup encore et toujours porteur de « sens et de mémoire ».

Sources, textes et documents de référence

→ La Loi Scellier 2011

- Article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 : article de loi qui instaure la Loi Scellier.
- Journal officiel du 31 décembre 2008 : Arrêté du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article 199 du code général des impôts.
- Liste des communes en zone Scellier : Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement publié au Journal Officiel du 3 mai 2009

→ La LMNP Scellier Bouvard

- Code Général des Impôts – Article-156
 - Code de la Construction et de l'habitation – Articles L632-1 et L632-2
- Exonération de TVA :
- Code Général des Impôts – Article-261-D
 - Bulletin Officiel des Impôts – BOI_3A-2-03_30 avril 2003

→ La Loi LMP – Loueur Meublé Professionnel

- Code Général des Impôts – Article-156
 - Code de la Construction et de l'habitation – Articles L632-1 et L632-2
- Exonération de TVA:
- Code Général des Impôts – Article-261-D Bulletin Officiel des Impôts – BOI_3A-2-03_30 avril 2003
 - Statut LMP et exonération de plus-values: Code Général des Impôts – article-151-septies

→ La Loi Girardin – Scellier DOM-TOM

- Bulletin Officiel des impôts 4 A-2-07 du 8 février 2007 ayant pour objet d'indiquer les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement applicables en 2007.
- Bulletin Officiel des impôts 5 B-4-07 du 8 février 2007 ayant pour objet d'indiquer les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement applicables en 2007.

Il y a deux versions identiques des instructions car les investissements concernent les personnes physiques mais également les sociétés et qu'il convient de les distinguer.

- Bulletin Officiel des impôts 5 B-14-06 du 6 avril 2006 relatif à la réduction d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme.
- Code Général des Impôts – Article 199 undecies A
- Code Général des Impôts – Article 46 AG-terdecies

→ La Loi ZRR, ZRR-Demessine

- Bulletin Officiel des impôts 5 B-14-06 du 6 avril 2006 relatif à la réduction d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme.
- Code Général des Impôts – Article 199 decies E (Edition du 1er janvier 2005)
- Code Général des Impôts – Article 199 decies EA
- Code Général des Impôts – Article 199 decies F
- Code Général des Impôts – Article 199 decies G

→ La Loi Robien, Borloo, Borloo-Robien

- Bulletin Officiel des impôts 5 D-2-07 notamment relatif à l'aménagement du régime des revenus fonciers en vigueur depuis l'imposition des revenus 2006.
- Bulletin Officiel des impôts 5 D-1-07 relatif à la mise à jour des différents plafonds.
- Décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 31 et 31 bis du code général des impôts relatif à la mise en location de logements.
- Arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones.
- Article 31 du Code Général des impôts.
- Article 31bis du Code Général des impôts.

→ La Loi Malraux

- Loi n° 62-903 du 4 août 1962 relative à la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et à la restauration immobilière : code de l'urbanisme, art. L. 313-1 et suivant(s), R. 313-1 :
- Code de l'Urbanisme – Article-L313-1_a_L313-3
- Code de l'Urbanisme – Article-L313-4_a_L313-4-3
- Code de l'Urbanisme – Article-R313-1
- Code Général des Impôts – Article-31_et_156
- Bulletin Officiel des Impôts – 5 D 6 04 du 5 août 2004
- Code Général des Impôts – Article-156

→ La Loi sur les Monuments Historiques

- Classement des immeubles Monuments Historiques – (Articles L621-1 à L621-24)
- Classement sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques – (Articles L621-25 à L621-29)
- Code Général des Impôts – Article 156

Autres sources :

- <http://www.la-defiscalisation.com/actualite-defiscalisation/l-europe-menace-la-defiscalisation-a-la-francaise-3256.html>
- <http://www.la-defiscalisation.com/actualite-defiscalisation/loi-bouvard-investir-dans-les-ehpad-3351.html>

- <http://www.gfe-epargne-retraite.com/concept/loi-defiscalisation/lmnp-2011>
- <http://www.defiscalisation-immobilier-besson-robien.com/defiscalisation-lmnp-zrr-girardin-malraux.html>
- <http://defiscalisation.comprendrechoisir.com/>