

## Défiscalisation

### Table des matières

<b>Défiscalisation</b> .....	<b>4</b>
Les dispositifs préférés des Français.....	4
<b>Loi Pinel : Investissez dans le neuf et réduisez vos impôts</b> .....	<b>4</b>
Quels sont les avantages d'un investissement locatif Pinel ? .....	4
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	5
Comprendre la loi Pinel .....	6
Pourquoi investir en loi Pinel ? .....	6
<b>QU'EST-CE QUE JE GAGNE À INVESTIR EN PINEL ?</b> .....	<b>7</b>
<b>Loi Censi-Bouvard : Investissez dans les résidences de services</b> .....	<b>7</b>
Quels sont les avantages d'un investissement locatif Censi Bouvard ? .....	7
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	8
Comprendre l'amendement .....	8
Pourquoi investir en Censi Bouvard ? .....	9
<b>UN PLACEMENT D'AVENIR</b> .....	<b>9</b>
<b>CONJUGUER LES AVANTAGES FISCAUX DE CENSI-BOUVARD ET DU STATUT LMNP</b> 9	
<b>Statut LMNP : Misez sur les biens à louer meublés</b> .....	<b>9</b>
Quels sont les avantages d'un investissement locatif LMNP ? .....	10
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	10
Comprendre le statut LMNP.....	11
<b>CUMUL DU STATUT LMNP AVEC L'AMENDEMENT CENSI-BOUVARD</b> .....	<b>11</b>
<b>POURQUOI INVESTIR EN LMNP ?</b> .....	<b>12</b>
<b>QU'EST CE QUE VOUS GAGNEZ À INVESTIR EN LMNP ?</b> .....	<b>12</b>
<b>Loi Malraux : Défisicalisez en investissant dans les belles pierres</b> .....	<b>12</b>
Quels sont les avantages d'un investissement en loi Malraux ?.....	13
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	13
Comprendre la loi Malraux .....	14
Pourquoi investir dans un bien en loi Malraux ? .....	15
<b>Loi Cosse : Défisicaliser ses revenus fonciers en louant moins cher</b> .....	<b>15</b>
Quels sont les avantages d'un investissement en Loi Cosse ? .....	15
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	16
Comprendre la loi Cosse .....	17

Pourquoi investir en loi Cosse ? .....	18
Quels sont les paramètres à prendre en compte ?.....	18
<b>Statut LMP : Profitez d'un cadre fiscal attractif .....</b>	<b>19</b>
Quels sont les avantages d'un investissement en LMP ?.....	19
LMNP/LMP : LE MATCH FISCAL.....	19
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	20
Comprendre le statut LMP.....	20
<b>LA POSSIBILITÉ DE CHANGER DE STATUT AVANT LE 1ER FÉVRIER.....</b>	<b>21</b>
Pourquoi investir en LMP ? .....	21
<b>Loi Monuments historiques : Investissez et contribuez à la préservation du patrimoine.....</b>	<b>21</b>
Quels sont les avantages de la loi Monuments historiques ?.....	22
Comprendre la loi Monuments historiques .....	24
<b>CUMUL AUTORISÉ AVEC LES DISPOSITIFS ROBIEN ET SCELLIER .....</b>	<b>24</b>
Pourquoi investir dans un monument historique ? .....	25
<b>Déficit foncier : Une astuce fiscale non plafonnée .....</b>	<b>25</b>
Comprendre le déficit foncier .....	26
<b>LES CHARGES CONCERNÉES PAR LE DÉFICIT FONCIER .....</b>	<b>26</b>
Quels sont les avantages du déficit foncier ?.....	27
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	27
Pourquoi utiliser le déficit foncier ? .....	28
<b>Nue-propriété : Acheter moins cher et payer moins d'impôts .....</b>	<b>28</b>
Comprendre la nue-propriété.....	29
<b>QUI SONT LES USUFRUITIERS ET LES NUS-PROPRIÉTAIRES ? .....</b>	<b>29</b>
Dans quels cas de figure la nue-propriété est-elle intéressante pour le contribuable ? .....	29
<b>POUR ACQUÉRIR UN BIEN À UN PRIX PLUS ABORDABLE .....</b>	<b>29</b>
<b>POUR TRANSMETTRE SON PATRIMOINE SANS PAYER LES DROITS DE MUTATION .....</b>	<b>29</b>
<b>POUR AIDER FINANCIÈREMENT SES ENFANTS ET RÉDUIRE SON ISF .....</b>	<b>30</b>
Quels sont les avantages d'un investissement en nue-propriété ? .....	30
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	30
Pourquoi investir dans un bien en nue-propriété ? .....	30
<b>Loi Denormandie : Investissez dans l'ancien .....</b>	<b>31</b>
Quels sont les avantages de la loi Denormandie ?.....	31
Quelles sont les conditions à respecter ? .....	31



**Agence Immobilière Patrick Berger**

6 rue Saint Ferréol (en face de l'office du tourisme) - 66400 Céret

Tel: 04.68.68.00.74

Web: <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr>

Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr)

DES CONDITIONS POUR L'INVESTISSEUR.....	32
DES CONDITIONS POUR LE LOGEMENT .....	32
DES CONDITIONS POUR LA LOCATION.....	32
Comprendre le dispositif Denormandie .....	34
Pourquoi investir en Denormandie ? .....	34
<b>Contact : Informations sur la défiscalisation.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>



Agence Immobilière Patrick Berger - S.A.S. Berger et fils - 6 Rue Saint Ferréol 66400 CERET -

Tél : 0468680074 - Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com)

Site internet : <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr/> - Capital 500 €

N° SIRET 87764956600016 - N° TVA : FR13877649566 - Carte professionnelle transaction

N° CPI 6601 2019 000 043 138 délivrée par la CCI de Perpignan - Assurance responsabilité civile multirisque professionnelle AXA, sans maniement de fonds et garantie financière

# Défiscalisation

## Les dispositifs préférés des Français

- Loi Pinel → Jusqu'à 63 000 € d'économie d'impôt sur 12 ans
- LMNP → Abattement forfaitaire de 50% sur les revenus imposables
- Loi Censi-Bouvard → Réduction fiscale de 11% étalée sur 9 ans

## Loi Pinel : Investissez dans le neuf et réduisez vos impôts

Mise en place en septembre 2014, la loi de défiscalisation Pinel a conquis des milliers de contribuables, séduits par la perspective de réduire leur impôt sur le revenu.

### L'essentiel :

Dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif, la loi Pinel permet de réaliser jusqu'à 63 000 € d'économie d'impôt sur 12 ans, en achetant un bien immobilier dans les zones définies et en le louant en respectant les plafonds de loyers et de ressources. Une promesse de gain alléchante, qui a permis de stimuler la construction de logements dans les zones tendues du marché locatif et de favoriser l'investissement locatif.

### Quels sont les avantages d'un investissement locatif Pinel ?

Un investissement locatif en loi Pinel présente de nombreux avantages. Tout d'abord, ce type d'investissement permet de se constituer un patrimoine immobilier, de diminuer la pression fiscale en faisant baisser ses impôts et de percevoir chaque mois des revenus locatifs.

Cette forme de défiscalisation, associée au dispositif de Prêt à Taux Zéro (PTZ) et à la faiblesse des taux d'intérêt des crédits immobiliers, a permis de stimuler particulièrement le marché de la vente et de la locataire et de stimuler le secteur de la construction.

La Fédération Française du Bâtiment (FFB) a d'ailleurs souligné les effets positifs du dispositif Pinel sur l'activité. L'organisation professionnelle s'est félicitée de ce second souffle, après plusieurs années noires. "En détail, près de 380 000 logements ont été mis en chantier en 2016, conduisant à une hausse d'activité de 7,4 % en volume", saluant l'impact positif du PTZ et de la loi Pinel qui ont "retrouvé toute leur puissance".

Réaliser une défiscalisation immobilière en loi Pinel permet d'obtenir des avantages financiers très intéressants :

- Réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 %, soit au maximum 63 000 € pour un bien de 300 000 € avec un engagement à la location de 12 ans.

- Préparer sa retraite : anticiper vos rentes du patrimoine à la retraite grâce aux loyers que vous percevrez tous les mois.
- Se constituer un patrimoine.
- Devenir propriétaire : votre bien est financé en partie par les loyers perçus et l'état (avec la réduction d'impôt).

- Le chiffre : + 43,8%

C'est l'augmentation des ventes de logements neufs entre 2014 et 2015, la loi Pinel ayant contribué en grande partie à cette progression considérable et signe d'une véritable reprise dans le secteur du bâtiment

#### Quelles sont les conditions à respecter ?

Article 199 Novovicies du Code Général des Impôts :  
« Les contribuables domiciliés en France, au sens de l'article 4 B, qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans »

La loi Pinel a repris les principes fondamentaux de la loi Duflot, mais a assoupli les conditions d'éligibilité, en ramenant la durée d'engagement de location obligatoire de 9 à 6 ans et en autorisant les propriétaires bailleurs à louer à un descendant ou ascendant, à condition qu'il ne fasse pas partie du même foyer fiscal.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt en loi Pinel, le logement en défiscalisation doit respecter des critères définis par la loi :

- Le logement doit être neuf, vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation proche du neuf (sous conditions).
- Le bien doit être loué non-meublé, à titre de résidence principale pour le locataire.
- L'investissement doit se situer dans une zone dite Pinel (A bis, A, B1. Pour la zone B2 jusqu'au 31 décembre 2018 ou C jusqu'au 31 décembre 2017).
- Le logement doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : Label BBC 2005 ou RT 2012.
- Le bailleur doit respecter les plafonds de loyers définis par la loi et réactualisés chaque année.
- Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser le plafond fixé par la loi, selon la composition du foyer fiscal et réactualisé chaque début d'année

## Comprendre la loi Pinel

Portée par l'ancienne ministre du Logement Sylvia Pinel, la loi Pinel a pour but de soutenir la construction de logements neufs en France et à faciliter l'accès au logement dans les secteurs où l'offre est restreinte et la demande forte. Ainsi, la loi de défiscalisation prévoit une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du montant de votre investissement, selon la durée de votre engagement à louer votre bien, qui peut être respectivement de 6 ans (minimum), 9 ans ou 12 ans.

Visant à faciliter l'accès au logement intermédiaire et lutter contre la crise du logement, tout en dynamisant l'investissement immobilier, le dispositif Pinel est réservé à certaines zones géographiques.

Selon le degré de tension sur le marché locatif, le territoire français est divisé en différentes catégories : A bis, A, B1, B2 et C. La nouvelle politique du logement, proposée par le ministre Jacques Mézard, prolonge le dispositif Pinel jusqu'en 2021 mais dans une version recentrée. Ainsi, seules les zones A bis, A et B1 pourront continuer à en bénéficier. La catégorie B2 pouvait toutefois obtenir une dérogation exceptionnelle valable uniquement pour l'année 2018, le gouvernement souhaitant faire preuve de flexibilité pour faciliter la transition. La zone C sera exclue définitivement du dispositif Pinel à partir du 31 décembre 2017.

Le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard ainsi que son secrétaire d'Etat, Julien Denormandie, ont tenu à préciser leur objectif avec la concentration de cette mesure en zones tendues.

Cette aide sera mieux ciblée pour construire plus vite en zone tendue et soutenir la revitalisation dans les zones détendues

En quelques années, le bilan chiffré du dispositif Pinel est plutôt positif avec 440 000 permis de construire délivrés en 2016. En réalité, la loi Pinel conjuguée à la faiblesse des taux d'intérêt des crédits immobiliers et au succès du Prêt à Taux Zéro a permis une reprise du secteur du bâtiment. Les investisseurs oublient souvent que les avantages de la loi Pinel peuvent s'appliquer aussi sur les biens anciens, faisant l'objet d'une complète réhabilitation.

## Pourquoi investir en loi Pinel ?

Le dispositif a connu un réel succès auprès des investisseurs. Depuis sa mise en place en septembre 2014, de nombreux contribuables ont choisi cet investissement locatif pour faire baisser leurs impôts et se constituer un patrimoine immobilier. Pour savoir s'il serait intéressant pour vous d'investir en loi Pinel, nous vous conseillons de réaliser une simulation.

La France est le deuxième pays européen affichant le taux des prélèvements obligatoires le plus élevé avec un taux de 45,2 % en 2014...Et les particuliers sont les premiers à payer l'addition

Rien d'étonnant à ce que les Français cherchent le meilleur moyen légal de diminuer la pression fiscale, opprimant leur portefeuille. En effet, selon un rapport de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) sur les recettes publiques de 2015, la France est le deuxième pays européen affichant le taux des prélèvements obligatoires le plus élevé avec un taux de 45,2 % en 2014, derrière le Danemark, mais devant la Belgique. Et dans ce domaine, ce sont d'abord les particuliers qui

payent l'addition. Entre 2007 et 2014, l'Impôt sur le Revenu (IR) est passé de 7,2 % à 8,4 % du PIB. Et dans le détail, l'État a allégé les impôts des entreprises... au détriment des particuliers.

### QU'EST-CE QUE JE GAGNE À INVESTIR EN PINEL ?

- Une réduction d'impôt de l'ordre de 12 %, 18 % ou 21 %
- Un patrimoine immobilier qui pourra être valorisé à la revente (plus-value) et léguer aux héritiers
- Une rente locative mensuelle du montant du loyer établi

## Loi Censi-Bouvard : Investissez dans les résidences de services

L'amendement Censi Bouvard est destiné à l'investissement locatif meublé, dans des résidences avec services (étudiante, d'affaires, pour personnes handicapées ou médicalisées...).

### L'essentiel :

L'amendement Censi-Bouvard permet à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% répartie sur 9 ans et de la récupération de la TVA, s'il acquiert un bien immobilier destiné à la location, meublé et intégré à une résidence services à caractère social comme les résidences étudiantes, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences de tourisme classées, ou les foyers de vie ou d'accueil de vie.

### Quels sont les avantages d'un investissement locatif Censi Bouvard ?

Multiples, les avantages d'un investissement en Censi-Bouvard sont d'abord fiscaux :

- Une réduction d'impôt égale à 11% du coût de l'opération répartie sur 9 ans
- La récupération de la TVA appliquée sur le prix d'achat (20%)
- Un report possible de la réduction d'impôt sur 6 années (si l'impôt est inférieur au montant de la réduction d'impôt)
- L'imposition des revenus locatifs en micro-Bic (bénéfices industriels et commerciaux) avec l'abattement forfaitaire de 50%

Les qualités de cet instrument de défiscalisation immobilière sont aussi liées à la gestion du bien :

- Le versement des loyers assuré grâce à la gestion par un bailleur commercial, gage de plus de sérénité



## Agence Immobilière Patrick Berger

6 rue Saint Ferréol (en face de l'office du tourisme) - 66400 Céret

Tel: 04.68.68.00.74

Web: <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr>

Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr)

- Une gestion déléguée et donc simplifiée (état des lieux, choix du locataire...)

Au-delà du bénéfice fiscal, l'amendement Censi-Bouvard offre un certain confort de gestion, celle-ci pouvant être délégué au gestionnaire de la structure, ce qui lui évite de s'occuper lui-même des frais d'entretien courant, du choix du locataire... Depuis 2009, le taux de réduction d'impôt accordé via le dispositif Censi-Bouvard n'a cessé de diminuer, passant successivement de 25%, à 20%, puis 18% pour s'établir à 11%. A noter aussi qu'en tant que loueur de meublé, l'investisseur profite également des avantages dus au statut de Loueur en Meublé non Professionnel ou de Loueur en Meublé Professionnel (selon le montant des revenus locatifs générés). La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euros. Le gain fiscal engrangé grâce à l'amendement Censi-Bouvard entre par ailleurs dans le plafonnement annuel des niches fiscales, fixé à 10 000 euros annuel.

### Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard et des autres avantages fiscaux, le propriétaire-bailleur doit tenir certains engagements :

- Acquérir un bien neuf, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou achevé depuis au moins 15 ans et réhabilité à l'état neuf
- Le logement doit faire partie d'une résidence services (senior, étudiante, établissements médico-sociaux pour personnes âgées ou handicapées)
- Louer pendant 9 ans minimum à l'exploitant de la structure via un bail commercial
- Mettre en location le bien dans les 12 mois suivants son acquisition ou la date d'achèvement des travaux
- Louer le bien meublé à titre de résidence principale et ne pas être occupé ni par le propriétaire, ni par quelqu'un de sa famille
- Être domicilié fiscalement en France

### Comprendre l'amendement

La loi de défiscalisation Censi-Bouvard vous permet de réduire 11% du prix de revient de votre investissement (hors taxe et meubles) sur une durée de 9 ans, dans la limite de 300 000€. Vous pouvez alors obtenir une économie d'impôt de 33 000€. Chaque année, l'investisseur peut ainsi soustraire de ses impôts

Acheter un logement dans une résidence services permet également de récupérer la TVA (20% du prix). L'investissement présente donc un double bénéfice financier : 11% de réduction d'impôt (sur la valeur HT et hors meubles) et la possibilité de récupérer la TVA. De plus, grâce au statut de Loueur de

Agence Immobilière Patrick Berger - S.A.S. Berger et fils - 6 Rue Saint Ferréol 66400 CERET -

Tél : 0468680074 - Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com)

Site internet : <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr/> - Capital 500 €

N° SIRET 87764956600016 - N° TVA : FR13877649566 - Carte professionnelle transaction

N° CPI 6601 2019 000 043 138 délivrée par la CCI de Perpignan - Assurance responsabilité civile multirisque professionnelle AXA, sans manquement de fonds et garantie financière



Meublé Non Professionnel, les revenus locatifs sont imposés selon le régime micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux) avec un abattement forfaitaire de 50% des revenus. L'autre grand avantage de la loi Censi Bouvard est d'investir sans contraintes : vous devez louer votre bien à un gestionnaire professionnel (au travers d'un bail) qui vous garantira 100% des loyers. C'est en effet lui qui s'occupera de trouver des locataires et d'assurer l'occupation du logement. Un point crucial puisque l'avantage fiscal est conditionné à la location effective dans les 12 mois suivants l'acquisition ou l'achèvement des travaux. N'hésitez pas à consulter notre comparateur de lois de défiscalisation pour savoir si la loi de défiscalisation Censi-Bouvard correspond à votre projet.

- Le chiffre : 33 000 €

Le taux de réduction d'impôt annuel s'applique sur une somme maximale de 300 000 euros. À raison de 11% de réduction d'impôt, répartie sur 9 ans, l'investisseur peut au total économiser 33 000 euros.

### Pourquoi investir en Censi Bouvard ?

Parmi la large gamme des investissements locatifs défiscalisants, l'amendement Censi-Bouvard possède quelques arguments spécifiques à faire valoir.

#### UN PLACEMENT D'AVENIR

En prorogeant le dispositif Censi-Bouvard jusqu'à fin 2021, l'Etat a reconnu son intérêt pour stimuler la construction et l'investissement dans des résidences à caractère social. L'allongement de la durée de vie combiné au papy-boom, entraîne la hausse constante de la part des personnes âgées dans la société française. En 2018, plus de 13 millions d'habitants ont plus de 65 ans. Or, la prise en charge des personnes âgées dépendantes pose des problèmes, car les structures spécialisées sont encore trop rares. Dans ce contexte, investir dans la « silver économie », c'est-à-dire l'activité économique liée de près ou de loin aux séniors, est une bonne stratégie. En achetant un logement dans un EHPAD, l'investisseur est quasi assuré de louer son bien en continu, ce qui lui garantit un taux de rendement locatif intéressant.

De plus, la finalité sociale de cette réduction d'impôt - le développement d'établissements dédiés aux personnes âgées - répond à un enjeu majeur s'inscrivant dans la durée, ce qui permet d'espérer la pérennité du dispositif.

#### CONJUGUER LES AVANTAGES FISCAUX DE CENSI-BOUVARD ET DU STATUT LMNP

Autre atout de taille : la possibilité de cumuler les avantages fiscaux du statut de Loueur en Meublé Professionnel ou Non Professionnel avec les bonus fiscaux de l'amendement Censi-Bouvard.

## Statut LMNP : Misez sur les biens à louer meublés

Le statut LMNP, Loueur Meublé Non Professionnel, est un statut fiscal régissant la location de logements meublés, occupés à titre de résidence principale.

### **L'essentiel :**

La location meublée consiste à louer de manière habituelle ou non des locaux, chambres ou appartements, directement habitables par le locataire. Le statut LMNP permet au propriétaire-bailleur de profiter d'un cadre fiscal souple et avantageux avec des revenus locatifs moins taxés. En effet, l'administration fiscale applique un abattement forfaitaire de 50 % sur les revenus générés, représentatif des charges. Autre atout du statut, le cadre juridique, et notamment la durée du bail, est plus souple. Si l'investisseur opte pour un meublé en résidence de services, il peut en plus bénéficier des avantages de l'amendement Censi-Bouvard, comme la réduction d'impôt de 11 % sur le prix d'acquisition.

### Quels sont les avantages d'un investissement locatif LMNP ?

La location meublée présente des avantages séduisants pour le bailleur. L'avantage principal est la maîtrise de l'imposition pour les revenus locatifs qui varie en fonction du statut d'imposition choisi.

Mais le statut LMNP possède de nombreuses qualités :

- Les revenus générés sont peu fiscalisés
- Une meilleure rentabilité qu'avec la location nue
- Le bail pour une location meublée est moins contraignant que pour une location nue
- Récupération de la TVA réglée lors de l'acquisition (définitivement acquise au bout de 20 ans)

Si le propriétaire investit en Censi-Bouvard, il peut profiter simultanément des avantages suivants :

- Une réduction d'impôt de 11 % du prix investi hors taxe dans le bien
- La gestion locative facilitée, car le bien est entièrement géré par le gestionnaire
- Les loyers garantis même si le bien n'est pas occupé (bail commercial)

### Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour bénéficier du cadre fiscal du statut LMNP, l'investisseur et le bien loué doivent répondre à plusieurs conditions :

- Acheter un logement décent et le louer meublé au sens de la loi
- Réaliser moins de 23 000 € de recettes annuelles au titre de l'activité de loueur en meublé, ou moins de 50 % de ses revenus globaux à partir de cette activité

- Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS)

### Comprendre le statut LMNP

L'investissement locatif en LMNP consiste à acquérir un bien immobilier meublé et à la mettre en location. Imposés comme micro-Bénéfices Industriels et Commerciaux (micro BIC), les revenus générés par cette location bénéficient d'une fiscalité plus douce, grâce à l'abattement forfaitaire de 50% appliqué directement. Si le bien fait partie d'une résidence de services (type EHPAD, établissements pour personnes âgées et handicapées, résidences étudiantes ou d'affaires, ...), le propriétaire peut cumuler les avantages fiscaux avec ceux de l'amendement Censi-Bouvard.

Ce régime fiscal est obligatoire pour les loueurs de meublés percevant plus de 70 000 € de recettes locatives annuelles et moins de 788 000 €

Un propriétaire-bailleur louant un bien meublé peut choisir le régime d'imposition le plus rentable entre ces trois possibilités :

- Le régime Micro-Bic des micro-entreprises : il est possible d'y prétendre si vos revenus LMNP sont inférieurs à 70 000 € par an ou 170 000 € pour les locations de chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme. Le propriétaire bénéficie alors d'un abattement forfaitaire à hauteur de 50 % des revenus locatifs, abattement représentatif des charges (71 % pour les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme)
- Le régime réel : avec ce régime fiscal, le bailleur peut déduire le montant réel de ses charges (intérêts d'emprunt, impôts, frais comptables, travaux, ...). Grâce à ce régime, vous pourrez, en plus de la déduction des charges, amortir l'immeuble ainsi que le mobilier le garnissant. S'il y a un déficit fiscal, celui-ci ne pourra pas, contrairement aux loueurs meublés professionnels (LMP), s'imputer sur les revenus. Il pourra uniquement être déduit des bénéfices de la location meublée. Pour les loueurs de meublés non professionnels, ce régime est optionnel. Le changement de régime doit être signifié aux services des impôts avant le 1er février pour l'année fiscale à venir.
- Le régime réel normal : obligatoire pour le loueur touchant plus de 788 000 € de revenus locatifs annuels. Un peu plus contraignant sur le plan comptable, il permet également de déduire le montant exact des charges supportées par le propriétaire

### CUMUL DU STATUT LMNP AVEC L'AMENDEMENT CENSI-BOUVARD

En cas d'acquisition d'un bien neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) dans une résidence de services (étudiant, senior, EPHAD), le propriétaire peut bénéficier de la réduction d'impôt Censi Bouvard de 11 % du montant HT du prix du logement, étalée sur 9 ans (dans la limite de 300 000 € d'investissement par an). Il est également possible de récupérer la TVA (20 %).

- Le chiffre : 70 000€

Au-dessus de 70 000 € de revenus locatifs annuels, le propriétaire passe sous le statut de Loueur en Meublé professionnel (LMP), qui n'autorise pas d'être imposé sous le régime de micro-entreprise.

## POURQUOI INVESTIR EN LMNP ?

L'objectif n'est pas d'en profiter personnellement. En effet, comme tout investissement locatif, le propriétaire n'a pas pour projet d'y habiter, mais de le louer pour améliorer sa propre situation financière personnelle en réduisant ses impôts et en se constituant un patrimoine. Par rapport à d'autres dispositifs de défiscalisation, le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) peut être accessible financièrement à de nombreux contribuables. En effet, il est tout à fait possible d'acquérir une chambre dans une résidence étudiante pour 30 000 ou 40 000 €.

De plus les meublés bénéficient d'un cadre juridique plus souple avec un bail écourté (bail étudiant de 9 mois), permettant par exemple de « rompre » plus facilement avec un locataire négligent ou posant des problèmes. Souvent, la gestion locative est déléguée à l'exploitant de la structure. Le propriétaire-bailleur n'a pas besoin de consacrer du temps aux visites des locataires, à l'état des lieux, ou encore à la rédaction des baux de location.

## QU'EST CE QUE VOUS GAGNEZ À INVESTIR EN LMNP ?

- Des revenus locatifs seulement taxés à 50 %
- Une gestion de la location facilitée grâce à un exploitant
- Un patrimoine immobilier générant une plus-value à la revente
- Une réduction fiscale de 11 % du prix d'achat s'il s'agit d'un bien intégré dans une résidence de services (Censi-Bouvard)

# Loi Malraux : Défisicalisez en investissant dans les belles pierres

Fondée sur le même principe que la loi dédiée aux Monuments Historiques, la loi Malraux permet à un contribuable achetant et rénovant des immeubles, situés dans des secteurs sauvegardés et présentant un caractère historique, de bénéficier d'une réduction d'impôt.

### L'essentiel :

Outil législatif de protection du patrimoine, la loi Malraux fait partie des plus anciennes « niches fiscales ». Pour l'État, il s'agit d'une mesure concrète visant à déduire de ses impôts le coût des travaux de restauration, dans le cas de l'achat d'un bien ancien à caractère historique. Le logement devra être loué nu, à titre de résidence principale durant une période de 9 ans minimum. Une promesse de défiscalisation séduisante, d'autant que le propriétaire pourra louer son bien au tarif qu'il souhaite, sans restriction.

### Quels sont les avantages d'un investissement en loi Malraux ?

Les atouts du dispositif de défiscalisation Malraux sont légion. Cette loi permet notamment :

- Une réduction d'impôt de 30 % ou 22 % du montant des dépenses, plafonnée à 400 000 € sur 4 ans
- L'avantage fiscal est soumis à un plafond pluriannuel majoré à hauteur de 400 000 € sur 4 ans, fond modulable selon les besoins de l'investisseur pouvant utiliser les 400 000 € sur une seule année
- Depuis 2017, la loi prévoit la possibilité d'un report de l'avantage annuel : par exemple si le plafond de 400 000 € est atteint sur une seule année la fraction qui n'aura pu être imputée au titre de l'année des dépenses peut être imputée sur les trois années suivantes
- Une fois la rénovation achevée, le bien peut être loué pendant 9 ans, sans plafond de ressources, ni plafond de loyer

Il est possible de bénéficier du dispositif pour les immeubles détenus en indivision. Dans ce cas de figure, chacun des indivisaires peut percevoir la réduction d'impôt calculée sur la fraction des dépenses éligibles, correspondant à ses droits dans l'indivision

### Quelles sont les conditions à respecter ?

La loi de finances rectificative 2016 a adapté le nouveau zonage et élargit le champ d'application de la réduction d'impôt aux immeubles situés dans un site patrimonial remarquable couvert :

- Par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé
- Par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé (PVAP)

De plus, elle introduit l'extension du dispositif à l'ensemble des locaux destinés à l'habitation après travaux de restauration, sans tenir compte de la vocation initiale du local (Exemple : bureaux transformés en logements). La loi de Finances rectificative de 2016 a également assoupli les modalités d'appréciation du plafond des dépenses éligibles. Le plafond s'élève désormais à une somme globale de 400 000 €, que l'investisseur peut répartir comme il le désire sur 4 ans. Cette loi de défiscalisation s'adresse essentiellement aux contribuables aux revenus élevés, car il faut être économiquement capable de réaliser les travaux de rénovation de votre bien en moins de trois ans.

Ainsi, pour pouvoir défiscaliser en loi Malraux en 2020, l'investisseur doit respecter les critères suivants :

- Acquérir un bien situé dans l'une des zones éligibles au dispositif Malraux (secteur sauvegardé, quartier ancien dégradé, zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)
- Réaliser une restauration complète de l'immeuble

- Dans le cas d'une location, louer les appartements nus à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum
- Les dépenses éligibles sont plafonnées à 400 000 € sur 4 ans
- Obtenir l'autorisation spéciale du préfet avant le démarrage des travaux
- Faire suivre les travaux par un architecte des bâtiments de France
- Réaliser les travaux sur 4 ans maximum

### Comprendre la loi Malraux

La réduction d'impôt de la loi Malraux est proportionnelle au montant des travaux engagés pour la rénovation d'un bien historique, dans la limite de 400 000 € sur 4 ans, répartis comme il le souhaite. Selon le secteur, la loi Malraux permet de déduire de ses impôts, pour une somme qui peut varier entre 27 000 et 36 000 €.

Depuis 2018, la loi de défiscalisation Malraux permet d'obtenir une réduction fiscale de :

- 30 % pour les opérations situées en secteur sauvegardé ou en quartier ancien dégradé
- 22 % pour les opérations réalisées dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Pour les opérations engagées en 2011, le taux de réduction fiscale s'élevait à 27 % ou 36 % selon les cas de figure. Pour celles engagées jusqu'au 31 décembre 2010, ce taux atteignait 30 % ou 40 % selon le type de biens.

La qualité des travaux fait l'objet d'un suivi étroit tout au long du projet par un architecte des bâtiments de France. À l'issue des travaux de défiscalisation Malraux, la restauration doit être complète.

Le dispositif Malraux plafonne les travaux à 400 000 € sur 4 ans. L'économie d'impôt peut s'élever à 30 % sur la période effective des travaux. Pour savoir si la loi Malraux est la plus adaptée à votre projet, utilisez notre comparateur de lois de défiscalisation.

Les travaux concernés par la restauration d'un bien en loi Malraux sont les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration, de reconstitution de toiture, de murs extérieurs d'immeubles existants, de transformation de logements entiers...

Pour en savoir plus sur la loi de défiscalisation Malraux, prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.



### Pourquoi investir dans un bien en loi Malraux ?

La loi de Finances de 2016 a considérablement assoupli le cadre fiscal de la loi Malraux. Ce dispositif fiscal offre un large champ d'action à l'investisseur, permettant de librement répartir son avantage fiscal dans un plafond confortable de 400 000 € de dépenses de travaux sur 4 ans. Sur 4 ans, l'investissement dans ces demeures d'exception lui permettra une économie d'impôt maximum de 120 000 € sur 4 ans. Au-delà de l'aspect financier, placer son argent dans la restauration d'un bâtiment historique permet de contribuer à la sauvegarde d'un patrimoine remarquable. De plus, une fois la restauration complète achevée, le propriétaire peut mettre en location son bien rénové au loyer qu'il ne décide (aucun plafond) et au locataire qu'il souhaite, indifféremment de ses ressources (excepté un membre de sa famille).

## Loi Cosse : Défiscaliser ses revenus fonciers en louant moins cher

Dernière loi de défiscalisation immobilière en date, la loi Cosse ouvre droit jusqu'à 85 % de déduction fiscale sur les revenus fonciers générés aux propriétaires louant peu cher à des locataires aux revenus modestes.

### L'essentiel :

Remplaçant les régimes « Besson Ancien » et « Borloo ancien », la loi Cosse permet de profiter d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers à hauteur de 15 %, 30 %, 50 %, 70 % voire 85 % (pour l'intermédiation locative). En cas d'intermédiation locative, tous les logements du territoire sont éligibles. Pour bénéficier de ce « cadeau fiscal », les bailleurs doivent conclure une convention spécifique avec l'ANAH, Agence nationale de l'Habitat.

Nommé « Louer abordable » par le gouvernement, le dispositif vise à instaurer un mode de location « plus solidaire et sécurisé » afin de pallier les difficultés auxquelles sont confrontés les locataires modestes, pour se loger dans certains secteurs très prisés.

### Quels sont les avantages d'un investissement en Loi Cosse ?

Visant à lutter contre la vacance des logements et à faciliter l'accès au logement pour les plus précaires, la loi Cosse permet aux propriétaires acceptant de louer à un tarif modeste leur bien de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents. En revanche, si votre bien répond aux critères définis dans la loi, mais que vous le louez déjà, vous devez attendre le renouvellement du bail pour mettre en place la convention.

Introduite via le Projet de loi de Finances 2016, la loi Cosse offre plusieurs avantages au bailleur-propriétaire :

- Une déduction fiscale sur les revenus locatifs de 15 % à 85 %



- La garantie de paiement des loyers grâce à l'intermédiation locative
- Une gestion locative déléguée et sécurisée grâce à l'intermédiation locative

Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour pouvoir bénéficier de la déduction Cosse, plusieurs conditions doivent être réunies, liées à l'emplacement du logement, mais aussi au locataire.

- Louer un bien situé dans une zone éligible (A bis, A, B1, B2) ou en intermédiation locative sur toute la France
- Mettre le bien en location à un loyer modéré via une convention avec l'Anah
- Mettre le bien en location entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019
- Louer le bien à des locataires ne dépassant pas le plafond de ressources défini dans la loi
- Louer le bien à un locataire qui n'est pas membre du foyer fiscal du propriétaire ou un ascendant ou descendant de celui-ci
- Louer le bien vide à titre de résidence principale
- Louer le bien dans le cadre d'un nouveau bail ou d'un renouvellement de bail si le bien était déjà loué

Les plafonds de loyer à respecter dans le cadre de la loi Cosse sont les suivants : Révisés chaque année, les plafonds de loyer disponibles au moment où nous écrivons ces lignes sont ceux de 2020, exprimés en euros par m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale », charges non comprises.

	Zones A bis	Zone A	Zones B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer social	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20

Loyer très social	9,23	7,30	6,29	6,02	5,59
-------------------	------	------	------	------	------

### Comprendre la loi Cosse

La ministre du Logement Emmanuelle Cosse mise sur la carotte fiscale pour inciter les propriétaires détenteurs d'un logement vide dans une zone où la demande locative est forte, à mettre en location leur bien immobilier. En louant à un tarif attractif à des personnes ayant des moyens financiers limités, ces bailleurs pourront défiscaliser jusqu'à 85 % de leurs revenus locatifs. Autrement dit, l'argent gagné grâce à la location ne sera que très faiblement taxé par l'Etat.

Ce dispositif fiscal sera appliqué sur les logements mis en location entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019. Et il est conditionné par des zones d'éligibilité (zones A bis, A, B1, B2) et à des plafonds de ressources pour les locataires.

Dans l'attribution de cette déduction fiscale sur les revenus locatifs, l'Agence nationale de l'Habitat joue un rôle spécifique. En effet, les bailleurs peuvent profiter de ce bonus fiscal en signant une convention cadre de loyer maîtrisé avec l'agence nationale. De plus, la loi vise à dynamiser la location intermédiaire en octroyant une déduction de 85 % pour les bailleurs louant leur bien à des ménages en grande précarité.

- Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Mis en place par l'Etat, ce dispositif permet au propriétaire de le mettre en location en confiant la gestion locative à une association agréée. Cet organisme joue le rôle d'intermédiaire et garantit au bailleur le paiement effectif du loyer conventionné. L'association se charge aussi de toutes les démarches administratives comme la recherche des locataires, l'entretien du bien, sécurisant ainsi les relations entre propriétaire et locataires à revenus modestes.

En termes de type de logement éligibles à la déduction, la loi Cosse concerne les logements récents ou anciens, non meublés et louer à titre de résidence principale. Le texte prévoit quelques restrictions :

- Interdiction de louer à un membre du foyer fiscal
- Interdiction de louer à un ascendant ou descendant du contribuable
- Interdiction de profiter du dispositif en louant à une personne occupant déjà le logement, excepté en cas de renouvellement du bail

L'avantage fiscal de la loi Cosse s'applique à partir de la date de prise d'effet de la convention conclue avec l'Anah et pendant toute sa durée soit 6 ans minimum. La convention peut être prolongée de 3 ans sur demande du bailleur.

Le taux de déduction forfaitaire s'applique sur le revenu foncier brut, proportionnellement à l'effort consenti par le propriétaire et par la zone d'implantation du bien :

	Zones A bis, A, B1	Zone B2	Toutes zones en cas de location intermédiaire
<b>Convention à loyer intermédiaire</b>	30 %	15 %	85 %
<b>Convention à loyer social ou très social</b>	70 %	50 %	85 %

#### Pourquoi investir en loi Cosse ?

Même si elle n'est pas cumulable avec d'autres dispositifs, la loi Cosse permet de défiscaliser jusqu'à 85 % des revenus locatifs générés, ce qui est considérable. Une fois la convention cadre conclue avec l'Anah, le propriétaire bailleur peut bénéficier de revenus complémentaires très peu taxés durant 6 ans.

#### Quels sont les paramètres à prendre en compte ?

Si vous souhaitez acquérir un bien spécifiquement pour bénéficier de la loi Cosse, il faut savoir que le loyer pratiqué sera plafonné à un montant relativement bas, puisque la loi a été conçue pour répondre à un objectif social bien particulier.

Autre chose à bien comprendre, le bien doit être situé dans une zone de tension locative, où la demande est très forte. En conséquence, le prix d'achat du bien sera élevé. Même si vos revenus locatifs sont peu taxés, vous devez bien faire vos calculs pour vous assurer que l'opération sera rentable.

Paramètre à bien prendre en considération également, si vous pensez investir pour bénéficier de la loi Cosse, le dispositif n'est pas cumulable aux lois de défiscalisation suivantes : Pinel, Duflot, Scellier, Girardin, Robien, Borloo, Besson, Périssol, régime microfoncier, de la loi Monuments historiques ou encore de la réduction d'impôt relative aux investissements dans une résidence hôtelière à vocation sociale.

## Statut LMP : Profitez d'un cadre fiscal attractif

Pour les particuliers générant d'importants revenus issus des locations de meublés, il est préférable de privilégier le statut de LMP (voir aussi les autres lois de défiscalisation pour investir dans l'immobilier).

### L'essentiel :

Au-dessus de 70 000 € de revenus locatifs générés par an, le statut LMP n'est plus une option, mais une obligation. Lorsque les revenus sont situés en dessous de 70 000 € annuels, le propriétaire est imposé en régime micro-BIC et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 50 % représentatif des charges.

Chaque statut a ses avantages et ses inconvénients. À vous d'opérer un choix fiscal judicieux. Ainsi, si le statut LMNP autorise le cumul avec l'amendement Censi-Bouvard (réduction fiscale de 11 % du prix d'investissement), le statut LMP permet l'amortissement du bien, la déduction des déficits sur le revenu global et la possibilité d'échapper à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

### Quels sont les avantages d'un investissement en LMP ?

En matière de location de meublés, l'écrasante majorité des propriétaires optent pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Néanmoins, au-dessus d'un certain seuil de revenus, ou lorsque l'on souhaite déduire ses charges au montant réel, le particulier peut choisir le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Pour résumer, les principaux avantages fiscaux du statut de Loueur de Meublé Professionnel sont :

- La déduction fiscale des charges au montant réel
- L'amortissement du local et des meubles si le bien est inscrit à l'actif du bilan
- La déduction fiscale des déficits fonciers sur le revenu global du foyer, et non uniquement sur ceux issus de la location
- La possibilité d'être exonéré de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au titre des biens nécessaires à leur activité
- La récupération de la TVA acquittée lors de l'achat

### LMNP/LMP : LE MATCH FISCAL

S'ils permettent tous les deux de bénéficier du régime micro-Bic (sous un certain montant), les deux statuts n'offrent pas tout à fait les mêmes avantages fiscaux. Ainsi, le statut LMNP autorise le cumul avec la loi Censi-Bouvard et donc l'accès à une réduction fiscale égale à 11 % du prix d'achat hors taxes du bien immobilier. En revanche, seul le régime LMP permet sous certaines conditions d'échapper à l'Impôt sur la Fortune Immobilière sur les biens acquis. Les atouts fiscaux des deux statuts sont à mettre en perspective avec votre capital, vos objectifs, votre pouvoir d'investissement.

- Le chiffre : 70 000 €

Au-dessus de 70 000 € de revenus locatifs générés, le loueur de meublé est considéré par l'administration fiscale comme un professionnel.

Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour être considéré au sens légal comme un Loueur de Meublé Professionnel, plusieurs conditions doivent être respectées et cumulées :

- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés en tant que loueur de meublé professionnel
- Générer plus de 23 000 € par an de revenus liés aux locations en LMP
- Les revenus doivent représenter plus de 50 % de la totalité des revenus professionnels du foyer fiscal
- En tant que commerçant, vous devez vous inscrire à une caisse de prestations sociales spécifiques des travailleurs non-salariés

Depuis le 8 Février 2018, les contribuables optant pour le statut LMP n'ont plus obligation de s'inscrire au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) en tant que loueur de meublé professionnel. Plus d'informations sur le site du Conseil constitutionnel.

### Comprendre le statut LMP

Selon l'importance de vos revenus locatifs, votre portefeuille, vos objectifs d'investissement et d'économie d'impôt, l'un ou l'autre des statuts sera plus profitable.

Pour bénéficier du statut LMP, il faut réunir 3 conditions :

- Le montant des loyers et des charges perçus annuellement doit être supérieur à 23 000 €
- L'activité de location meublée doit être l'activité principale du foyer fiscal, c'est-à-dire que le montant des loyers et des charges est supérieur au total des autres revenus cumulés (salaires, pensions, autres revenus BIC, ...)
- Une demande d'inscription au RCS (Greffes du Tribunal de Commerce) est nécessaire, même lorsque l'activité est exercée en nom propre

Le statut LMP présente de nombreux avantages de défiscalisation. Le régime LMP est obligatoire si vous dégagez plus de 70 000 € de revenus annuels grâce à la location de vos biens meublés. En-dessous de 70 000 € de revenus locatifs annuels, les recettes locatives peuvent être imposées en micro BIC ou en régime réel simplifié.

Contrairement au statut de loueur meublé non professionnel, le statut LMP vous permet de déduire les charges pour leur montant réel. Si celles-ci sont supérieures à 50 % de vos revenus, l'option est

Agence Immobilière Patrick Berger - S.A.S. Berger et fils - 6 Rue Saint Ferréol 66400 CERET -

Tél : 0468680074 - Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.com)

Site internet : <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr/> - Capital 500 €

N° SIRET 87764956600016 - N° TVA : FR13877649566 - Carte professionnelle transaction

N° CPI 6601 2019 000 043 138 délivrée par la CCI de Perpignan - Assurance responsabilité civile multirisque professionnelle AXA, sans manquement de fonds et garantie financière

intéressante.

Le principal intérêt du LMP est la possibilité d'amortir le logement et le mobilier le garnissant. Pour rappel, l'amortissement est la traduction comptable de la dépréciation du bien au fil du temps. Chaque année, le propriétaire peut déduire de ses impôts le montant correspondant à la perte de valeur de son bien.

La location de biens meublés est considérée comme une activité commerciale. Par conséquent, les revenus sont imposables comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). En réalité, le choix entre ces deux statuts est souvent induit par le budget alloué par l'investisseur. En effet, le seuil fatidique des 70 000 € de revenus locatifs annuels (au-dessus le propriétaire sera automatiquement considéré comme un Loueur de Meublé Professionnel), ne peut être atteint qu'avec un investissement initial conséquent permettant l'acquisition de plusieurs logements ou d'un logement d'une certaine taille dans un secteur prisé.

Pour rappel, l'amortissement est la traduction comptable de la dépréciation du bien au fil du temps.

Ainsi, si la somme d'argent que vous souhaitez dédier à cet investissement reste relativement modeste, vous entrez certainement sous le giron du statut LMNP.

#### LA POSSIBILITÉ DE CHANGER DE STATUT AVANT LE 1ER FÉVRIER

Les investisseurs soumis au statut LMNP ont la possibilité d'imposer leurs revenus locatifs en régime réel simplifié et non en régime micro-Bic. Pour ce faire, ils doivent adresser une lettre notifiant leur choix à l'administration fiscale avant le 1er février de chaque année. Ce changement peut être rentable lorsque le montant des charges réelles est supérieur à 50 % des revenus locatifs (ce qui correspond à l'abattement forfaitaire du régime micro-Bic).

#### Pourquoi investir en LMP ?

Plus largement, investir dans l'immobilier et être loueur de meublé professionnel permet de profiter d'un cadre fiscal attractif, mais pas seulement. Ainsi, acheter et louer un logement meublé permet de se constituer un patrimoine immobilier qui pourra être valorisé à la revente, de percevoir des revenus complémentaires grâce aux loyers versés par les locataires et de percevoir une plus-value au moment de la revente.

## Loi Monuments historiques : Investissez et contribuez à la préservation du patrimoine

La loi Monuments historiques existe depuis plus de 100 ans ! Elle offre une réduction fiscale aux investisseurs s'engageant à acheter un bien, classé "Monuments Historiques" ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en vue de le restaurer, de l'entretenir et de le préserver.

#### L'essentiel :

Instaurée en 1913, la loi Monuments historiques consiste à accorder au propriétaire de monuments historiques ou assimilés des avantages fiscaux. Au moment de déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu, ce dernier bénéficie de modalités dérogatoires pour la prise en compte des charges foncières supportées.

### Quels sont les avantages de la loi Monuments historiques ?

Le dispositif de défiscalisation dédié aux monuments historiques laisse le choix au propriétaire d'habiter ou de louer son bien. Grâce à cette loi de défiscalisation, les personnes ayant investi dans ces monuments peuvent bénéficier :

- De l'imputation des charges et déficits fonciers sur le revenu global
- De la déduction pour leur montant réel des primes d'assurance
- De la déduction des frais de promotion et de publicité
- Du remboursement des dépenses pour l'achat de matériel informatique utilisé pour la gestion de la billetterie ou le suivi des dépenses et des recettes
- Possibilité d'exonération des droits de succession à condition que les héritiers donataires ou légataires aient signé une convention à durée indéterminée validée par le Ministère de la Culture et de la Communication

Plus votre taux d'imposition est élevé, plus le recours à cette loi est rentable. Pour cette raison, l'investissement en loi Monuments Historiques intéresse essentiellement les contribuables des tranches supérieures d'imposition.

Les avantages fiscaux et juridiques de cette loi sont nombreux :

- Aucune obligation de louer son bien
- Déduction fiscale de l'ensemble des charges liées à l'entretien et à la restauration du bâtiment
- Pas de plafonnement de l'avantage fiscal
- En cas de location, aucun plafond de loyer ou plafond de ressources pour le locataire
- Possibilité d'obtenir des subventions de l'état pour les travaux de rénovation, jusqu'à 35 % pour un bâtiment classé monument historique, 15 % pour un bien classé à l'inventaire

Si ce type d'investissement locatif vous intéresse, vous pouvez calculer votre économie d'impôt. Votre pourcentage de réduction dépend de votre taux marginal d'imposition (TMI). Notez que l'impact fiscal est optimisé pour les tranches d'imposition supérieures, notamment celles situées entre 41 % et 45 %.

### Quelles sont les conditions à respecter ?



Le bénéfice fiscal de la loi Monuments historiques est subordonné à plusieurs conditions, relatives à l'acquéreur ou au bien acquis :

- Conserver le bien immobilier pendant au moins 15 ans
- Détenir le bien en direct (sauf exceptions)
- Ne pas mettre en copropriété le bien acquis (sauf agrément ou dérogation spécifique)
- Acheter un bien classé Monuments Historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)
- Opérer un suivi des travaux par l'Architecte des bâtiments de France
- S'entourer d'artisans agréés pour les rénovations de Monuments Historiques
- Pour obtenir 45 % de réduction fiscale, il faut imputer la déduction sur la tranche la plus haute de l'impôt
- Joindre les documents obligatoires à sa déclaration d'impôt (avis de classement ou d'inscription du monument, déductions fiscales opérées...)

Avant d'investir, il faut bien vérifier que le bien fasse l'objet d'un agrément ministériel en raison de la rénovation de bâtiments historiques. Si c'est le cas, le Ministère de la Culture et de la Communication exerce une surveillance constante de ce bâtiment, qui ne peut être démoli, vendu, donné ou légué sans autorisation préalable de l'État.

Le régime fiscal spécial s'applique sur certaines catégories de bâtiments :

- Les immeubles classés monuments historiques
- Les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire (accessible en ligne, il s'agit d'un listage précis des monuments historiques inscrits entre 1925 et 1970)
- Les monuments funéraires classés
- Les immeubles intégrés au patrimoine national via le label délivré par « la fondation du patrimoine »

Le statut de « monument historique » est une **RECONNAISSANCE PAR LA NATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE D'UN BIEN**. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir. Ministère de la Culture et de la Communication

## Comprendre la loi Monuments historiques

Promulguée le 31 décembre 1913, la loi Monuments historiques a déjà plus d'un siècle ! Cette disposition législative a été conçue pour favoriser et stimuler l'entretien et la valorisation du patrimoine présentant un intérêt artistique ou historique. Utiliser la carotte fiscale pour garantir la protection et la conservation de ces bâtiments exceptionnels est le principe de cette loi. La loi Monuments historiques est souvent citée comme modèle.

Tous les contribuables Français peuvent profiter de la défiscalisation en Monuments Historiques. Mais en général, elle intéresse les contribuables fortement imposés cherchant à réduire de manière drastique leur facture fiscale, en achetant et rénovant un bien immobilier classé ou agréé par les affaires culturelles.

Conformément à la loi, ces travaux de restauration doivent être suivis et validés par un "Architecte des Bâtiments de France".

Selon le recensement du ministère de la Culture et de la Communication, début 2018, 44 000 immeubles étaient protégés au titre des monuments historiques et environ 300 000 objets mobiliers. Près de la moitié d'entre eux, 49,4 % pour être précis sont des propriétés privées. Au niveau fiscal, la totalité des charges liées à l'entretien et la restauration du bien, ainsi que les intérêts d'emprunt, sont déductibles des revenus du propriétaire. Cette réduction fiscale peut atteindre jusqu'à 45 % du revenu imposable. Autre avantage de taille : cet avantage fiscal n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an. Seule limite : 200 000 € de déduction fiscale maximum par an dans le cas où le bâtiment n'est pas ouvert au public.

### CUMUL AUTORISÉ AVEC LES DISPOSITIFS ROBIEN ET SCELLIER

Le Code général des impôts autorise le cumul des bénéfices de la loi Monuments historiques avec :

- Le dispositif Robien : quand les travaux sont réalisés dans les parties communes d'un immeuble en copropriété, il est possible de bénéficier de l'amortissement Robien et de la déduction sans limite sur le revenu global des dépenses liées aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques
- Le dispositif Scellier : depuis le 1er janvier 2010, les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ayant le label de la Fondation du patrimoine peuvent bénéficier de la réduction d'impôt Scellier, en parallèle des avantages fiscaux ouverts par la loi des monuments historiques.

• Le chiffre : 44 000  
Au début de l'année 2018, 44 000 immeubles bénéficiaient de la protection de la loi Monuments Historiques

### Pourquoi investir dans un monument historique ?

Les bonnes raisons d'investir dans un monument historique ne manquent pas. Au-delà de l'aspect prestigieux d'acquérir ce type de bien et la satisfaction de contribuer à la préservation de joyaux du patrimoine, le gain fiscal peut être considérable, surtout si vous êtes fortement imposables. Plus vous payez d'impôts, plus cet investissement sera rentable pour vous.

Depuis le 1er janvier 2009, la loi oblige les investisseurs à conserver le bien durant au moins 15 ans à compter de la date d'acquisition.

Valorisable en termes d'image :

- En sauvant de la ruine un patrimoine d'exception et en permettant au public de le découvrir, l'investisseur véhicule une image très positive, qu'il peut d'exploiter en termes de communication. A l'image de certains industriels richissimes, devenus collectionneurs d'art et mécènes par la même occasion, un grand patron peut par exemple se vanter de contribuer au « bien commun ».

Très rentable fiscalement :

- La déduction fiscale du coût des travaux de restauration, sans plafonnement. La limite de déduction fiscale annuelle est fixée à 200 000 € pour les bâtiments qui ne sont pas ouverts au public.
- Les avantages fiscaux de la loi Monuments historiques ne sont pas concernés par le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an, contrairement à la loi Pinel ou d'autres lois de défiscalisation
- Le propriétaire peut déduire la totalité du montant des primes d'assurance pour leur montant réel s'il fait visiter le bien au public et 50 % de leur montant si celui-ci n'est pas ouvert au public. Si l'investisseur habite ce bien, il peut également déduire les primes liées à son assurance habitation.
- Si le propriétaire choisit d'ouvrir son bien au public, l'administration fiscale lui paye ses frais de publicité et de promotion (dépliants promotionnels, achat d'espaces publicitaires, rémunérations d'un salarié affecté à la promotion du bien...).
- Sous certaines conditions, le propriétaire peut profiter de l'exonération fiscale des droits de succession.

## Déficit foncier : Une astuce fiscale non plafonnée

Relativement méconnu des investisseurs, le déficit foncier - souvent appelé loi déficit foncier - est un mécanisme fiscal permettant d'« effacer » une partie de ses revenus fonciers de ses impôts. L'un

de ses avantages majeurs réside dans le fait que ce dispositif de droit commun n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales. Ses effets minorants sur la facture fiscale peuvent s'ajouter à ceux des autres lois de défiscalisation.

**L'essentiel :**

Échappant au plafonnement global des niches fiscales - fixé à 10 000 € annuels -, le déficit foncier permet de réduire de manière drastique et tout à fait légale ses revenus fonciers imposables. Il existe un déficit foncier, lorsque la totalité des charges déduites dépasse les revenus locatifs générés. Par exemple, si le propriétaire réalise d'importants travaux dans son logement et que le coût de ces travaux est déductible, sa défiscalisation peut être supérieure aux revenus perçus. La différence est appelée le déficit foncier.

La loi autorise le contribuable à retrancher ce déficit de ses autres revenus perçus (salaires, dividendes perçus...) dans la limite de 10 700 €. Une fois cette opération de soustraction réalisée, s'il existe encore un surplus, il est possible de reporter cet avantage fiscal dans le temps, sur 10 ans maximum.

**Le déficit foncier permet de réduire de manière drastique et tout à fait légale ses revenus fonciers imposables.**

Pour pouvoir faire jouer le déficit foncier, le propriétaire du logement doit opter pour le régime réel d'imposition. Systématique au-dessus de 15 000 € de revenus générés, il est optionnel en dessous de ce montant. Le contribuable doit donc demander à changer de régime auprès de l'administration fiscale. L'autre régime appliqué par défaut est le régime microfoncier, permettant un abattement automatique de 30 % représentatif des charges. Si le montant de vos charges est supérieur à 30 % de vos revenus, vous avez donc tout intérêt à modifier votre régime d'imposition.

- Le chiffre :10 700 €

Il s'agit du déficit foncier maximum applicable sur les autres revenus générés par le contribuable

**Comprendre le déficit foncier**

Le déficit foncier n'est pas une loi, mais plutôt une astuce fiscale intéressante à connaître pour optimiser encore ses revenus locatifs et réduire son imposition. Condition sine qua non pour en profiter : imposer ses revenus locatifs via le régime réel. En microfoncier, le déficit foncier ne fonctionne pas. Pour rappel, le déficit foncier désigne la somme de déduction des charges supérieure aux revenus.

**LES CHARGES CONCERNÉES PAR LE DÉFICIT FONCIER**

Les charges prises en compte dans le déficit foncier sont :

- Les dépenses de réparation et d'entretien
- Les primes d'assurance
- Les charges de copropriété à la charge du propriétaire

- Les intérêts d'emprunt
- Les frais de gérance ou honoraires de gestion
- La taxe foncière
- Les charges diverses
- Les frais de procédure

Le fisc fait toutefois la différence entre les intérêts d'emprunt et les autres charges. Ainsi, les intérêts d'emprunt ne peuvent être déduits uniquement sur les revenus fonciers et non les autres types de revenus. Les autres charges peuvent être soustraites des autres revenus du contribuable.

« En application du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts (CGI), les déficits fonciers afférents aux immeubles urbains ou ruraux et qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans certaines limites et à condition que l'immeuble concerné soit donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu » Extrait Code Général des Impôts.

Le régime d'imputation du déficit foncier est accessible aux personnes physiques détenant un immeuble, mais également aux sociétés civiles immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI...).

#### Quels sont les avantages du déficit foncier ?

Le principal avantage et non des moindres du déficit foncier est de ne pas entrer dans le plafonnement des niches fiscales, limitant les avantages fiscaux de celles-ci à 10 000 € par an. En conséquence, le propriétaire peut cumuler les réductions fiscales des autres lois de défiscalisation immobilière avec le déficit foncier, limité quant à lui à 10 700 € par an. De plus, le déficit foncier (au-delà de 10 700 € par an) est reportable sur les années d'imposition suivantes.

Les intérêts du déficit foncier sont multiples :

- La possibilité de déduire jusqu'à 10 700 € sur le revenu global, dus à la déduction des charges
- La possibilité de reporter sur les années suivantes d'imposition le déficit foncier supérieur à 10 700 €
- Le cumul possible avec les avantages fiscaux d'autres niches fiscales

#### Quelles sont les conditions à respecter ?

Le déficit foncier s'applique sur un certain périmètre défini par des critères bien précis :

- Uniquement sur les immeubles à usage d'habitation ou transformés pour remplir cette fonction
- Obligation de louer l'immeuble pendant une durée minimale de 3 ans
- Obligation d'imposer ses revenus locatifs en régime réel

« Cette obligation (ndlr de louer) suppose que la location soit effective et permanente. Cette condition n'est pas remplie lorsque le local est vacant, même si le propriétaire perçoit et déclare des revenus de remplacement d'une assurance ou d'un autre organisme. » Extrait du Code général des impôts

### Pourquoi utiliser le déficit foncier ?

La mise en œuvre du déficit foncier est particulièrement pertinente pour profiter d'une baisse d'impôt substantielle sur son assiette globale d'imposition, dans la limite de 10 700 € par an. Afin de profiter d'une réduction fiscale cumulable au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

## Nue-propiété : Acheter moins cher et payer moins d'impôts

Technique d'optimisation fiscale lors de la transmission d'un patrimoine, la nue-propiété permet d'acquérir un bien immobilier à forte valeur ajoutée, tout en limitant le montant de l'investissement initial. Consistant au démembrement du bien immobilier, ainsi divisé entre la nue-propiété (droit de disposer du bien) et son usufruit (usage + loyers), la nue-propiété offre la possibilité de réduire ses impôts, notamment l'Impôt sur La Fortune et de faire profiter sa descendance d'une partie de sa fortune. Un sacré coup de pouce financier pour des jeunes démarrant dans la vie active.

Si cette opération est attractive pour le particulier investisseur, il ne faut pas oublier d'être vigilant quant aux caractéristiques propres à tout investissement immobilier comme la plus-value en cas de revente. Notez enfin que la nue-propiété est une loi de défiscalisation qui existe depuis le début des années 2000.

### L'essentiel :

La propriété d'un bien se compose en réalité de trois éléments distincts : le pouvoir d'en disposer, le droit d'en user et le droit d'en percevoir les revenus. Un propriétaire a la possibilité de « démembrement » son bien. La forme la plus fréquente de démembrement consiste à séparer l'usufruit (usage du bien + revenus) de la nue-propiété (droit de disposer du bien).

Le principe de nue-propiété repose sur le démembrement d'une propriété entre l'acquéreur de la nue-propiété (le nu-propiétaire) et de l'usufruitier, acquéreur de l'usufruit à titre temporaire.

**NUE-PROPRIETE = PLEINE PROPRIETE - USUFRUIT**

Selon le principe de la nue-propiété, le nu-propiétaire acquiert les murs et l'usufruitier dispose du droit d'habiter le logement, du droit de percevoir les loyers générés par celui-ci et des droits



d'administration et de gestion du bien démembré, pendant une période définie au moment de l'acquisition (celle-ci s'étale généralement sur 15 à 20 ans). L'usufruitier prend en charge la taxe foncière ainsi que les contraintes liées à la gestion du bien, comme les travaux ou les vacances locatives.

### Comprendre la nue-propiété

Pour bien saisir la notion de nue-propiété, il faut d'abord comprendre quel est le rôle de chacune des parties.

#### QUI SONT LES USUFRUITIERS ET LES NUS-PROPRIÉTAIRES ?

- Les usufruitiers peuvent être des institutionnels (office HLM) ou des personnes physiques souhaitant percevoir rapidement des revenus à moindres coûts.
- Les nus-propiétaires, quant à eux, sont la plupart du temps des foyers soumis à l'impôt sur la fortune. Cela s'explique par le fait que l'usufruitier intègre dans son patrimoine les biens grevés d'un usufruit. En principe, le nu-propiétaire n'est par conséquent pas soumis à l'ISF, l'investissement pour acquérir le bien en nue-propiété étant déductible du patrimoine taxable.

Dans quels cas de figure la nue-propiété est-elle intéressante pour le contribuable ?

#### POUR ACQUÉRIR UN BIEN À UN PRIX PLUS ABORDABLE

En termes d'investissement, la nue-propiété permet d'acquérir un bien à un tarif bien moins élevé que lorsqu'on achète la pleine propriété (nue-propiété +usufruit) du bien. L'investisseur se porte acquéreur de la nue-propiété d'un logement démembré, l'usufruit étant conservé par un bailleur social par exemple. Le prix d'achat en nue-propiété est ainsi inférieur de 30 % à 50 % au prix du bien dans sa version classique. Le bailleur perçoit les loyers. En contrepartie, l'organisme assume tous les risques locatifs et paye la totalité des charges afférentes au bien et à sa gestion locative (travaux d'entretien et de réparations, taxe foncière, charges...). La valeur de votre nue-propiété n'entre pas dans le calcul de l'ISF. Au terme d'une durée comprise entre 15 et 20 ans, le nu-propiétaire récupère l'usufruit et devient donc pleinement propriétaire pour une mise de départ bien inférieure au prix du marché.

#### POUR TRANSMETTRE SON PATRIMOINE SANS PAYER LES DROITS DE MUTATION

Ce procédé est couramment utilisé par les parents ayant un patrimoine immobilier conséquent et souhaitant aider financièrement leurs enfants en leur transmettant l'usufruit d'un bien. Comme la valeur de l'usufruit est calculée sur les loyers que l'usufruitier est susceptible de percevoir jusqu'à son décès, plus il est jeune, plus celle-ci est élevée. Si l'usufruitier est âgé de moins de 21 ans, l'usufruit atteint même 90 % de la valeur du bien. Les droits de donation sont calculés sur la valeur de la seule nue-propiété.

Donc, si le propriétaire transmet à son descendant la nue-propiété de son vivant, en conservant l'usufruit pour continuer à percevoir des revenus et à occuper le bien, à son décès, l'usufruit rejoint la nue-propiété sans avoir à régler les droits de mutation. Fiscalement, l'opération s'avère tout à fait rentable.



## POUR AIDER FINANCIÈREMENT SES ENFANTS ET RÉDUIRE SON ISF

Une autre possibilité offerte par la nue-propiété est de transmettre de son vivant l'usufruit du bien à ses enfants. Ainsi, ils peuvent profiter de revenus complémentaires, particulièrement précieux pour les études ou lorsque l'on démarre dans la vie professionnelle. Faiblement imposé, l'enfant pourra bénéficier d'une fiscalité modérée sur ces rentes locatives. Et si ses parents sont redevables de l'Impôt sur la Fortune, la valeur du bien immobilier ne sera plus prise en compte dans l'assiette globale d'imposition pour toute la période de transmission de l'usufruit.

### Quels sont les avantages d'un investissement en nue-propiété ?

Avec la nue-propiété vous bénéficiez d'avantages non-négligeables pour défiscaliser mais aussi pour vous constituer un patrimoine. En effet, investir en nue-propiété vous permet :

- De diminuer votre pression fiscale grâce au statut de nu-propiétaire (votre bien n'entre pas dans votre patrimoine lors du calcul de l'ISF).
- D'acheter un bien immobilier à un prix avantageux : la plupart des biens en nue-propiété possèdent une décote de 30 à 50 % par rapport au prix du marché immobilier local.
- Au terme de l'usufruit, vous recouvrez la pleine propriété du bien que vous pourrez alors louer, revendre ou habiter. Vous serez exonéré de toute taxation lors de cette phase.
- De réaliser une plus-value en cas de revente : si la durée de détention est supérieure ou égale à 30 ans, vous serez exonéré d'imposition sur la plus-value.

### Quelles sont les conditions à respecter ?

L'usufruitier et le nu-propiétaire doivent s'accorder pour réaliser l'investissement immobilier en nue-propiété. Le montant du prix d'achat et la part à régler de chacune des parties sont estimés en fonction du rendement attendu du bien, au cours de la période d'usufruit. Selon la durée de cette dernière, l'apport de l'usufruitier sera plus ou moins important. Par tranche de dix ans, on estime que l'usufruitier doit investir 23 % de la valeur du bien en pleine propriété.

### Pourquoi investir dans un bien en nue-propiété ?

Il s'agit d'une option pertinente d'investissement immobilier pour :

- Les contribuables souhaitant baisser le poids fiscal de leur Impôt Sur la Fortune
- Les contribuables souhaitant se constituer un patrimoine immobilier à des conditions tarifaires avantageuses et en échappant à l'ISF

- Les contribuables souhaitant transmettre une partie de leur patrimoine immobilier à leurs enfants de leur vivant pour ne pas payer les droits de donation

## Loi Denormandie : Investissez dans l'ancien

Dernier-né à venir s'ajouter au panel des outils de défiscalisation, le Denormandie vient étoffer les dispositifs à destination de l'immobilier ancien. Une aide pour les acquéreurs souhaitant se tourner vers des biens à rénover dans les centres des villes moyennes, tout en bénéficiant d'une réduction d'impôts attractive.

### L'essentiel :

Le dispositif Denormandie a été mis en place pour lutter contre l'habitat indigne dans les centres-villes anciens, laissés pour compte ces dernières années. Il tend pour cela à inciter les propriétaires-bailleurs à acquérir un bien immobilier nécessitant une rénovation importante dans ces zones, en leur permettant d'obtenir une réduction d'impôts pouvant atteindre les 63 000 € sur une période de 12 ans d'engagement.

### Quels sont les avantages de la loi Denormandie ?

Outre l'avantage fiscal qui s'avère être l'attrait principal du dispositif Denormandie, les investisseurs pourront également bénéficier de différents avantages plus personnels :

- Une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 63 000 € répartis sur 12 ans. En effet, en choisissant de défiscaliser via le dispositif Denormandie, le contribuable s'engagera sur une durée de 6, 9 ou 12 ans, et bénéficiera proportionnellement de 12 %, 18 % ou 21 % de réduction d'impôts sur la totalité de la durée de cet engagement ;
- La possibilité de devenir propriétaire sans apport grâce au cumul de la réduction d'impôts et des revenus complémentaires perçus via la location du bien immobilier ;
- La constitution d'un patrimoine solide en investissant dans la pierre, valeur sûre par excellence pour plus de 70 % des Français ;
- S'assurer de préparer sa retraite en disposant, au choix, d'un revenu complémentaire, d'un logement dans lequel décider de vivre, ou d'une belle plus-value grâce à la revente du bien ;
- Offrir une protection à ses proches grâce à l'assurance de prêt. En cas de décès ou d'invalidité par exemple, le bien sera entièrement payé et transmis aux héritiers du propriétaire-bailleur.

### Quelles sont les conditions à respecter ?

Afin de pouvoir prétendre au dispositif Denormandie, et ainsi bénéficier de la réduction d'impôts qu'il induit, les acquéreurs devront respecter certaines conditions les concernant, tout comme le logement sélectionné, ainsi que le profil des locataires sélectionnés.

#### DES CONDITIONS POUR L'INVESTISSEUR

- En tant que propriétaire, pour être éligible au dispositif Denormandie, peu de conditions sont à respecter. Il est uniquement demandé d'être majeur, et imposé par l'administration fiscale française ;
- Il faudra également s'engager à louer son bien durant une période prédéfinie, à savoir 6, 9 ou 12 ans ;
- Enfin, le montant maximum des dépenses sur lequel pourra être calculée la réduction d'impôts sera de 300 000 € par an.

#### DES CONDITIONS POUR LE LOGEMENT

Pour qu'un investissement locatif puisse être réalisé sous le dispositif Denormandie, il est également nécessaire de respecter certaines conditions ayant trait au bien immobilier en lui-même :

- Le logement doit se trouver dans l'une des villes éligibles au dispositif, c'est-à-dire dans l'une des 222 communes faisant partie du plan Action Cœur de Ville, ou encore dans celles ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT) ;
- Les travaux à effectuer dans le logement doivent représenter 25 % du coût total de l'opération, et permettre l'amélioration d'au moins 30 % de la performance énergétique de l'habitation. Au moins deux types de travaux doivent d'ailleurs être réalisés parmi les suivants : l'isolation des fenêtres, celle des murs, celle des combles, ou encore le changement de la chaudière ou celui du moyen de production de l'eau chaude du logement.

#### DES CONDITIONS POUR LA LOCATION

Enfin, au moment de mettre son bien en location, le propriétaire-bailleur devra également respecter certaines conditions du dispositif Denormandie :

- Le locataire ne doit bien évidemment pas être enregistré dans le même foyer fiscal que le propriétaire ;
- Le dispositif ayant également pour vocation de permettre aux foyers modestes d'accéder plus facilement à une location, le propriétaire-bailleur devra également respecter des plafonds de ressources pour sélectionner ses locataires. A ce jour, ils sont les mêmes que pour le dispositif Pinel :

Composition du foyer	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217€
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Personne seule ou en couple ayant une personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou en couple ayant deux personnes à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou en couple ayant trois personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	63 354 €
Personne seule ou en couple ayant quatre personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

- Dans la même idée, des plafonds de loyers ont également été mis en place pour que, le temps de la durée d'engagement de location, le propriétaire-bailleur loue son habitation à un prix modéré :

Zones	A Bis	A	B1	B2	C
Prix au m <sup>2</sup>	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €	9,07 €

### Comprendre le dispositif Denormandie

Depuis le 1er janvier 2019, le dispositif Denormandie est entré en vigueur dans le but d'aider à lutter contre la vétusté de certains logements, notamment dans les centres des villes de taille moyenne, quelque peu laissées pour compte ces dernières années.

Pour cela, l'exécutif a imaginé ce nouveau dispositif, en de nombreux points semblables au Pinel, et qui ne concerne cette fois-ci que les logements anciens nécessitant une rénovation importante.

Pour inciter les investisseurs à s'intéresser à ces biens, dans des zones parfois moins dynamiques, c'est donc la possibilité de bénéficier d'une importante réduction d'impôts qui a été mise en place. En s'engageant à rénover le bien selon des critères spécifiques, puis à le mettre en location pour une durée de 6, 9 ou 12 ans, le propriétaire-bailleur pourra effectivement profiter d'une réduction d'impôts de 12 %, 18 % ou 21 % du montant total de l'opération.

Afin de faciliter l'accès à la location pour les ménages modestes, la location du bien sera également soumise à différents plafonds : de ressources tout d'abord, pour sélectionner les locataires, mais également de loyers, pour ne pas louer ces logements à des prix exorbitants.

- Le chiffre : 63 000 €

En choisissant d'investir le montant maximum de 300 000 € dans son projet locatif (prix du bien + prix des travaux), le propriétaire-bailleur aura la possibilité de bénéficier de 63 000 € de réduction d'impôts, répartis sur 12 ans.

### Pourquoi investir en Denormandie ?

Faire le choix d'investir dans le dispositif Denormandie, c'est l'assurance d'acquérir un bien moins cher que s'il était neuf, au cœur de centres-villes en pleine redynamisation. En profitant d'une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21 % du montant de l'investissement sur 12 ans, le propriétaire-bailleur a ainsi l'opportunité de se constituer un patrimoine solide.

**Agence Immobilière Patrick Berger**

6 rue Saint Ferréol (en face de l'office du tourisme) - 66400 Céret

Tel: 04.68.68.00.74

Web: <https://www.agenceimmobiliere-patrickberger-ceret.fr>

Email : [agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr](mailto:agenceimmobiliere-patrickberger-ceret@orange.fr)

Une fois à la retraite, il pourra d'ailleurs choisir différentes options : continuer à la louer et toucher des revenus complémentaires, en faire sa résidence principale, ou le revendre en réalisant une jolie plus-value. Une belle façon d'assurer son avenir, ainsi que celui de ses héritiers en leur transmettant un bien immobilier de qualité, bien placé, et rentable.