



Conseiller en gestion  
de patrimoine indépendant

# Immobilier : les solutions pour défiscaliser

Vous souhaitez réaliser un investissement locatif tout en bénéficiant d'un avantage fiscal ; de nombreux dispositifs existent: Pinel, Malraux, Censi-Bouvard... Mais comment faire le bon choix entre réduction d'impôt, déficit sur le revenu global ou de même catégorie, ou encore revenus peu fiscalisés ? Deuxième partie.



## LMNP CENSI-BOUVARD

### Principe :

La location meublée consiste à louer un ou plusieurs logements garnis d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Dans une résidence services, c'est-à-dire dans un ensemble immobilier destiné à la location et offrant des services annexes et des équipements communs, le bien est loué à un professionnel qui est chargé de la gestion de l'ensemble des lots de la résidence. C'est lui qui va exploiter les logements meublés et supporter les charges d'entretien et de fonctionnement. Si différentes conditions sont respectées, les loueurs en meublé non professionnels qui réalisent un investissement dans certaines résidences services peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 11 % du prix de revient du logement dans la limite de 300 000 par an (dispositif « Censi-Bouvard »).

### Conditions à respecter :

Sont éligibles les acquisitions de logements neufs, les acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement, les acquisitions de logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation. Ces logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes : établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées, établissement délivrant des soins de longue durée et résidence avec services pour étudiants. L'investisseur doit s'engager à louer le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel le logement se situe. **Avantage fiscal :** La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 € par foyer fiscal et par an, au taux de 11 % pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2021.

Elle est répartie sur 9 ans à compter de la plus tardive des dates d'acquisition ou d'achèvement du logement. Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû, est reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 6 années suivantes.

### Les + :

Obtention d'un revenu locatif régulier et peu fiscalisé, rendement en principe plus élevé qu'une location nue (le bien est loué plus cher et le régime fiscal est favorable), gestion locative simplifiée et sécurisée (le bailleur a pour seul locataire l'exploitant), mutualisation des risques locatifs par le gestionnaire sur la totalité de la résidence.

### Les - :

Engagement sur le long terme avec le gestionnaire (en principe 9 ans), obligation de laisser le logement entièrement libre à la location, risques liés à la défaillance du gestionnaire de la résidence (mauvaise gestion, départ du gestionnaire ou renégociation à la baisse des loyers, liquidation).

## MONUMENTS HISTORIQUES

**Principe :** Investir dans un immeuble classé monument historique, inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou faisant partie du patrimoine national permet, en plus de se constituer un patrimoine d'exception, de bénéficier d'un régime fiscal très favorable. Les propriétaires de monuments historiques sont autorisés à déduire de leur revenu global tout ou partie des charges supportées, que l'immeuble soit mis en location ou utilisé à titre de résidence principale ou secondaire.

**Conditions à respecter :** En plus des conditions relatives à l'immeuble, pour pouvoir bénéficier du régime spécifique de déduction des charges, le propriétaire de l'immeuble doit s'engager à conserver l'immeuble pendant une durée de 15 ans à compter de son acqui-

sition. Le bien doit être détenu en direct (sauf s'il a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009), ou par une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés sous conditions. L'immeuble ne doit pas faire l'objet d'une division sauf si la mise en copropriété a fait l'objet d'un agrément (sauf si la division a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009).

**Avantage fiscal :** Le propriétaire d'un monument historique peut déduire de son revenu imposable les dépenses engagées pour la restauration et l'entretien du bien sans limitation de montant ni plafonnement, en ce compris les intérêts d'emprunt. Le montant imputable sur le revenu global varie selon que le bien est loué ou non. Si le bien est loué, la totalité des charges foncières, intérêts d'emprunt inclus, est déductible des revenus fonciers du contri-

buable à concurrence de sa quote-part et s'impute au-delà sur son revenu global sans aucune limitation de montant ni plafonnement.

**Les + :** Décote sur la valeur du bien en matière d'IFI ainsi que dans le cadre d'une succession ou d'une donation, avantage fiscal non soumis au plafonnement global des niches fiscales, possibilité de se réserver la jouissance de tout ou partie du bien, possibilité de bénéficier de subventions publiques ou d'un mécénat sous certaines conditions.

**Les - :** Obligation de conserver le bien pendant au moins 15 ans à compter de son acquisition, l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global implique le maintien de l'immeuble à la location pendant les trois années qui suivent, obligations déclaratives et contraintes administratives exigeant une certaine rigueur.

## DISPOSITIF GIRARDIN

La loi dite « Girardin » du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer, prévoit des régimes défiscalisant pour les investissements réalisés notamment dans les départements d'Outre-mer.

Trois régimes de défiscalisation sont prévus en faveur des investissements réalisés par les particuliers, dans les Départements d'Outre-Mer (DOM : Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte), en Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie Française, dans les îles Wal-

lis-et-Futuna, les Terres Australes et Antarctiques Françaises.

### Girardin logement :

Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre des sommes investies par les particuliers pour l'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à l'habitation principale et pour la souscription de certains titres de sociétés. Ce dispositif a été prorogé par la loi de finances 2018 jusqu'au 31 décembre 2020, mais uniquement pour le volet qui concerne les tra-

voux de réhabilitation et de confortation de logements anciens.

### Girardin industriel :

Une réduction d'impôt sur le revenu est accordée au profit des personnes physiques qui réalisent des investissements productifs dans le cadre d'entreprises exerçant leur activité dans certains secteurs d'activité.

Ce dispositif a également été prorogé pour 2018 et par loi de finances 2019 jusqu'au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des territoires.

### Girardin social :

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des acquisitions ou constructions de logements destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété.

Ce dispositif a également été prorogé pour 2018 et par loi de finances 2016 jusqu'au 31 décembre 2025 mais uniquement pour les investissements réalisés dans les territoires et collectivités d'outre-mer. Un régime transitoire est prévu pour les projets initiés dans les DOM avant le 24 septembre 2018.

## A RETENIR

L'investissement locatif défiscalisant n'est pas seulement une question fiscale, c'est avant tout une réflexion patrimoniale. Quel bien choisir ? T1, T2, T3... ? Quel montant investir ? Quelle durée ? Quel impact fiscal ? Quelles conséquences sur mon budget et la gestion de mon patrimoine ? Quelles obligations déclaratives ? L'accompagnement d'un professionnel mesurera l'adéquation entre votre situation personnelle et la pertinence de l'investissement.

ACTAILOR PATRIMOINE - CABINET LEANDRI - Les Jardins de Bodiccione  
Bât. C-Bd Louis Campi 20000 AJACCIO -  
Tel. : 04.95.27.36.05 - Port. : 06.26.72.31.81  
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr