

C'est moins le plafonnement des niches que les mesures qui pourront l'accompagner qui risquent d'influer sur le nombre et le montant des opérations de défiscalisation réalisées à l'avenir. Mais l'immobilier défiscalisant est avant tout un investissement patrimonial qui présente de forts atouts. Aux professionnels d'adapter leur conseil et leur offre. Laurence Allard



Stéphane Gianoli (Financière Magellan) :
« Si le plafond de défiscalisation est trop bas en Malraux, nous serons probablement amenés à découper les surfaces ce qui est dommage. »

... / ...

Reste que la capacité d'adaptation des promoteurs de Malraux à ces nouvelles règles n'est pas aussi grande qu'elle peut l'être pour le neuf. Ils ne peuvent pas réduire les surfaces pour « coller » à la demande en ne proposant par exemple que des petits lots. *« Dans tous nos programmes, nous avons très souvent des grandes surfaces. Jusqu'alors pour ne pas dénaturer les immeubles, nous les conservons telles quelles. Si le plafond de défiscalisation est trop bas, nous serons probablement amenés à les découper ce qui est dommage ! »* met en garde Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan *« C'est préjudiciable à la société car cela conduit à ne fabriquer qu'une seule taille de biens. Le parc locatif de centre-ville en sera réduit d'autant et les familles pourront moins facilement se loger ».*

A contrario, l'allongement de la durée de location (9 ans au lieu de 6) ne devrait avoir aucun impact si ce n'est sur la petite frange de contribuables qui achète du Malraux en vue d'occuper eux-mêmes le bien au bout des six années de location aujourd'hui obligatoires. C'est le cas de personnes de plus de 50 ans qui achètent pour leur retraite dans le sud de la France dans des villes comme Uzès, Avignon ou dans des villes où elles ont des attaches familiales. Pour les « vrais » investisseurs, en revanche, la contrainte est quasiment inexistante. *« Pour ne pas pénaliser financièrement son opération, l'investisseur doit attendre quinze ans avant de revendre. Il échappe alors à l'impôt sur les plus-values. En effet, s'il revend avant ce terme, le prix d'acquisition que le fisc prend en compte est celui du foncier. Le montant des travaux réalisés n'est pas comptabilisé, ce qui gonfle dans la proportion des deux tiers environ la plus-value taxable »* explique Stéphane Gianoli.