

INVESTIR LE JOURNAL DES FINANCES

Les professionnels de l'immobilier répètent qu'il existe trois règles pour faire un bon investissement : un l'emplacement, deux l'emplacement et trois l'emplacement. Ils ont certainement raison car la bonne localisation du bien est la clé de voûte d'une acquisition réussie. Mais nous ajouterons une quatrième règle : intégrer son investissement dans son projet patrimonial. Pour cela, nous vous proposons les meilleures pistes, celles qui vous permettront d'optimiser votre placement pierre.

DU BEL ANCIEN À RESTAURER POUR L'AMOUR DE L'ART

Investir dans l'immobilier ancien en profitant d'un coup de pouce fiscal est possible grâce au régime de la loi Malraux. Ce dispositif, destiné aux amoureux des vieilles pierres, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt. Vous devez acheter un logement ancien en mauvais état dans un secteur présentant un intérêt patrimonial ou architectural, et le rénover intégralement.

Si votre investissement est situé dans un secteur sauvegardé, vous pourrez déduire de vos impôts 36 % du montant des travaux de rénovation ; s'il

est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), la réduction sera de 27 %. Attention, dans les deux cas, le plafond de réduction est fixé à 100.000 €/an et la réduction ne peut être étalée que sur quatre années fiscales.

... / ...

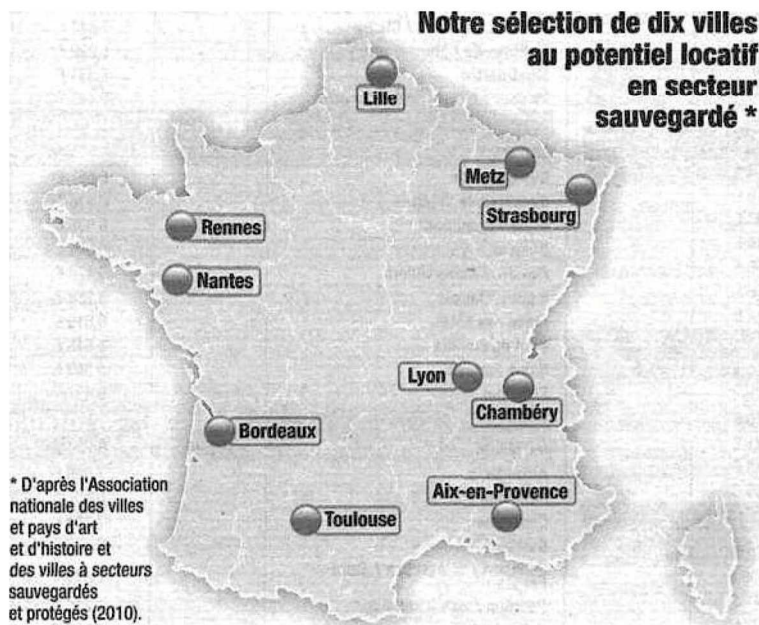
Outre ces travaux, pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, il faudra « *que l'investisseur s'engage à louer le bien rénové, au prix du marché libre, pendant une durée minimale de neuf ans* », précise Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Bon à savoir : ce dispositif est désormais étendu aux locaux professionnels, nombreux dans les pieds d'immeubles de centre-ville ancien.

Une opération en Malraux est administrativement et techniquement très difficile à monter seul. Mieux vaut donc opter pour un investissement « clés en main » vendu par un opérateur reconnu. Attention, comme cette loi existe depuis très longtemps, la plupart des immeubles en mauvais état dans les grandes villes ont souvent déjà été rénovés.

Biens classés

► Si vous investissez dans un bien historique classé, dont une partie au moins (façade, cage d'escalier, parquets...) présente un intérêt pour l'architecte des bâtiments de France, vous bénéficierez du régime fiscal des monuments historiques. Dans ce cas, les lourds travaux de rénovation, réalisés par des artisans agréés, seront déductibles à hauteur de 100 % de leur montant de vos revenus fonciers. En cas de déficit, ce dernier sera intégralement reportable sur vos revenus globaux, sans limite de montant. Une opération de ce type échappe au plafonnement des niches fiscales.

Notre sélection de dix villes au potentiel locatif en secteur sauvegardé *



Fiscalité. En secteur sauvegardé, la réduction d'impôt est égale à 36 % du montant des travaux de rénovation.

Les atouts du nouveau dispositif Malraux

Soyez sélectif

Aujourd'hui, les opérations Malraux sont donc plus nombreuses dans les petites et moyennes agglomérations. Redoublez donc de vigilance dans le choix de la ville, et privilégiez les plus dynamiques. Vous vous assurerez ainsi une demande locative sur le long terme, et pourrez revendre plus facilement dans les quinze ou vingt ans. Attention également à ne pas sous-estimer le coût global de l'opération. Très souvent - hors économie d'impôt - le prix au mètre carré dans du bel ancien rénové est plus cher que dans du neuf.

.../...

M. P.

Quelles sont les nouveautés du dispositif Malraux revisité en 2009 ?

Il touche désormais une cible plus large d'investisseurs, car il offre une réduction d'impôts, alors que dans sa version précédente il s'agissait d'une déduction sur le revenu imposable.

Quelle est la cible de ce type d'investissement ?

Des particuliers qui ont les moyens de financer des travaux d'un montant très important.

Pour l'essentiel, des contribuables fortement imposés qui veulent défiscaliser sur une courte période, car la réduction d'impôt est concentrée sur trois ou quatre ans.

Ce dispositif est avantageux pour les personnes qui touchent des revenus importants de façon récurrente et pour ceux qui ont des revenus exceptionnels en cas de lever de dividendes, bonus...