

Placements



Investir et défiscaliser dans l'ancien

Dans la jungle des offres de produits de défiscalisation immobilière, le neuf se taille la part du lion. Mais l'ancien permet également de gommer tout ou partie de l'impôt sur le revenu et peut même venir concurrencer le Scellier neuf !

Beaucoup l'ignorent mais le Scellier s'applique également dans l'ancien, tout comme finalement ses deux prédécesseurs le Borloo et le Robien. Les enjeux politiques auxquels répond la promotion immobilière et la surmédiation des vendeurs de programmes expliquent certainement la diffusion industrielle en masse du Scellier neuf et la mise aux oubliettes du Scellier ancien. Mais ce ne sont pas les deux principales raisons. « L'offre est beaucoup moins abondante car le régime repose sur des biens à réhabiliter. Or un certain nombre l'ont déjà été par le biais d'autres dispositifs. Par ailleurs, les biens éligibles à cette version du Scellier sont strictement encadrés par la loi ce qui raréfie encore davantage l'offre, fait valoir Alexandre Boutin, directeur juridique au sein du cabinet indépendant Borde Le Colzler & Associés. Mais l'apparente complexité du dispositif peut également expliquer un certain délaissement de la part des professionnels du patrimoine ».

Le logement doit exiger des travaux avant sa mise en location pour offrir la réduction d'impôt. Il ne s'agit pas de dépenses de rafraîchissement ni d'embellissement. Selon les termes du Code général des impôts, le bien doit être à réhabiliter. « Ce sont ainsi des biens insalubres et inoccupés, qui sont le plus souvent délaissés par les propriétaires faute de moyens financiers suffisants, explique Stéphane **Gianoli** président de Financière Magellan. Le dispositif est également ouvert aux locaux professionnels à réhabiliter comme par exemple une

entreprise désaffectée ou bien un atelier. Effet de mode ou pas, ces biens atypiques sont très recherchés, certainement parce qu'une fois la restauration achevée, le rendu final peut être fabuleux ».

Il n'y a pas de contraintes légales en termes de la date d'achèvement des travaux. Quelle que soit la date d'acquisition, ces derniers doivent toutefois être exécutés avant le 31 décembre 2012, période correspondant au terme du dispositif. Le bien réhabilité devra acquérir des performances techniques voisines de celles du logement neuf, dont l'inventaire sera attesté également par un professionnel.

Le Scellier ancien, un effet de levier repérable et assimilable

De la même façon que pour son volet « logement neuf », le Scellier version logement ancien ouvre droit à une réduction d'impôt amortissable sur 9 années minimum. « Seuls les logements neufs peuvent être estampillés BBC. De fait, le contribuable ne peut pas aller chercher la réduction d'impôt maximale accordée par le dispositif Scellier de 22 % s'il acquiert un bien à réhabiliter », précise Stéphane Gianoli.

Sur un engagement de location classique de 9 ans, il existe un seul et unique taux de réduction de 13 % pour les biens acquis cette année. « Les dépenses de travaux engagées ne sont pas déductibles des revenus fonciers mais viennent gonfler l'assiette de la réduction d'impôt », souligne Alexandre Boutin.

De prime abord, si l'on se cantonne uniquement à l'aspect fiscal, le Scellier BBC bat à plate couture le Scellier ancien. Les contribuables rationnels attirés par la carotte fiscale vont donc vouloir bénéficier à plein de l'orientation écologique.

Des simulations devront toutefois s'imposer. Car des critères pourraient inverser le résultat du duel. A l'achat, le neuf est plus cher, de 30 % en moyenne. Par ailleurs, le surcoût de construction qu'impose la norme BBC ne doit pas non plus être occulté. À cet égard, une étude rendue public par le cabinet d'études Xerfi en janvier dernier révèle que l'augmentation du coût de construction s'échelonne de 15 % à 20 % lors des 1^{ères} années. On est loin de la fourchette comprise entre 7 et 8 % invoquée par les pouvoirs publics. « Le Scellier ancien compense son handicap fiscal grâce à l'anticipation d'une plus-value espérée plus importante au terme du dispositif, fait valoir Stéphane Gianoli. Le contribuable sera en possession d'un bien ancien restauré qui avec la patine de l'âge offre du charme et du caractère. Il sera par ailleurs situé plus ou moins proche du centre ville et à proximité des commerces, des critères qui facilitent la vente et valorisent le prix de cession. En revanche, les biens achetés initialement neufs deviennent anciens une fois le dispositif fiscal terminé et sont situés pour la plupart en périphérie, ce qui ne leur apporte pas de valeur ajoutée ».

On le répète assez souvent, peut-être même à outrance, l'emplacement est bel et bien la clef de voûte de tout investissement immobilier. Mais ne faisons pas pour autant l'apologie de l'ancien sans impartialité.

Il ne faut pas oublier que les frais de mutation payés chez le notaire sont divisés par deux pour les biens tout juste sortis de terre. « L'appartement ancien est souvent dépourvu d'une place de parking, complète Alexandre Boutin. Il faut également être prudent sur l'état du bien quand il est destiné à être réhabilité et chercher à savoir si les fondamentaux sont sains. Sans quoi, il peut y avoir de mauvaises surprises et la durée de rénovation peut alors s'éterniser ».

Le monument historique, un florilège d'avantages...

Les bailleurs qui louent un bien ancien d'exception inscrit au titre des monuments historiques peuvent sous certaines conditions et par dérogation profiter d'un puissant avantage fiscal, celui d'imputer sans limitation les déficits générés par les dépenses de travaux sur leur revenu global. C'est en tout cas ce que prévoit le dispositif fiscal monument historique. Autre caractéristique, les pouvoirs publics ont exclu le gain fiscal du périmètre du plafonnement global des niches fiscales. Une cubaine par les temps qui courent mais qui se justifie. « L'objectif visé est de continuer d'entretenir le patrimoine immobilier bénéficiant de caractéristiques architecturales. L'Etat français n'ayant pas les moyens de financer ces restaurations, c'est le particulier qui se supplée à lui et qui va supporter ces dépenses dans



Alexandre Boutin
Borde Le Cozler & Associés

Stéphane Gianoli
Financière Magellan



un cadre fiscal favorable, note Alexandre Boutin. Pour certains, l'absence de plafonnement est adaptée à leur stratégie patrimoniale. Et cela est d'autant plus vrai que les seuils de cette mesure se sont de nouveau abaissés cette année ». Les biens éligibles sur le marché étant rares, ce n'est également pas un risque financier important pour les pouvoirs publics.

Le régime fiscal accorde également un affranchissement des droits de succession. Attention tout de même à ceux qui invoquent cet argument, aussi persuasif soit-il. « C'est une opportunité fiscale exploitée à la marge, souligne Stéphane Gianoli. Car pour en bénéficier, le contribuable doit inévitablement signer une convention avec l'Etat et accepter entre autres que le bien soit ouvert au public quelques jours par an. On imagine bien que cette dernière contrainte est loin de plaire aux locataires ». Encore une fois, c'est attesté, entre la théorie et la pratique, il y a souvent un gouffre, voire un abîme.

... mais autant de contraintes à respecter

L'investisseur doit répondre à plusieurs conditions cumulatives s'il entend bénéficier de toutes ces dispositions précédemment énumérées. Conditions qui ont d'ailleurs été durcies par la loi de finances pour 2009. Le bien doit d'abord être conservé pendant 15 ans à compter de son acquisition. « L'application de cet engagement de détention est rétroactive et s'applique donc aux opérations réalisées antérieurement au 1^{er} janvier 2009 », prévient Alexandre Boutin.

Par ailleurs, le bien ne peut plus être logé dans une SCI à moins qu'elle soit familiale ou qu'elle ait obtenu un agrément délivré par les pouvoirs publics. Dans les deux cas, elle ne doit pas relever de l'IS.

Dernière exigence à respecter et qui ne réjouit pas les acteurs de la profession, le bien ne peut plus être mis en copropriété. « Les investisseurs ne peuvent plus se regrouper pour diminuer l'effort financier lors de l'acquisition du bien. Il leur est également interdit de fragmenter le bien en plusieurs appartements pour faciliter la location. La seule solution pour contourner cette contrainte, pour le coup contraignante, c'est d'aller chercher un agrément auprès de Bercy et du ministère de la Culture ». Ce dispositif fiscal a de tout temps été un produit d'extrême pénurie. C'est même une den-

rée rare. Mais quand une opération est proposée aux contribuables, elle est fortement recherchée et rapidement prise d'assaut. Les avantages fiscaux accordés dans un contexte qui ne tolère plus l'excès de défiscalisation expliquent certainement cet enthousiasme. « Le régime est même intéressant pour l'investisseur qui envisage d'occuper lui-même son bien, puisque dans ce contexte, il pourra déduire 50 % des charges foncières », remarque Stéphane Gianoli.

« Mais d'une façon générale, ce dispositif convient à des investisseurs passionnés par la belle pierre, lourdement imposés, ayant une surface financière importante compte tenu de la rentabilité », fait valoir Alexandre Boutin.

Le Malraux, un outil vulgarisé et puissant

Le régime fiscal Malraux, largement plus distribué que ses deux autres compères précédemment abordés, ne fait toutefois pas le poids en termes de distribution face au rouleau compresseur Scellier neuf et Censi-Bouvard. C'est regrettable. Car le dispositif, nouvelle version, a largement de quoi se défendre et capter l'attention des

investisseurs. Depuis la loi de finances pour 2009, le dispositif ne repose plus sur un mécanisme de déduction de déduction des travaux sur le revenu global mais un régime de réduction d'impôt. « Auparavant, l'effet de levier fiscal étant fondé sur la TMI, le Malraux était donc avant tout destiné aux contribuables les plus lourdement imposés. En changeant la nature de l'avantage fiscal, le législateur a élargi le cercle des investisseurs potentiels », observe Alexandre Boutin.

La réduction d'impôt s'applique sur le montant des dépenses de travaux réalisés pour restaurer le bien destiné à la location, dont le plafond légal annuel est fixé à 100 000 € pendant 4 années au maximum.

Avec le coup de rabot des niches fiscales, le taux s'établit à 27 % si le bien est situé en ZPPAUP⁽¹⁾ et 36 % en secteur sauvegardé. Le contribuable peut donc profiter jusqu'à 4 fois d'une économie d'impôt annuelle de 27 000 ou 36 000 €. « En réalité, l'application du plafond pendant 4 années consécutives reste très théorique puisque c'est logiquement le rythme du chantier qui donne le tempo à la défiscalisation et que les travaux ne durent que 2 voire 3

... / ...

LA LOI MALRAUX (Article 199 ter viciés du CGI)		
Le principe	Les conditions	Les avantages
<p>Le contribuable domicilié fiscalement en France achète en vue de sa restauration complète un bien situé notamment dans un secteur sauvegardé ou dans des ZPPAUP⁽¹⁾. Le bien peut être acquis via une SCI ou SCPI non soumise à l'IS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif est applicable aux locaux d'habitation ou professionnels. - Les dépenses ne peuvent pas porter sur un bien démembré ni sur un bien appartenant à une société non soumise à l'IS dont les parts sont démembrées. - Le bien doit être loué de façon continue pendant 9 ans, 12 mois après la fin des travaux. - Le bien utilisé à usage d'habitation constitue la résidence principale du locataire. Ce dernier ne peut pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. - C'est au propriétaire de fixer le montant des loyers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Si le bien est situé dans une ZPPAUP⁽¹⁾ : la réduction d'impôt est de 27 % plafonnée à 27 000 € ; - Si le bien est situé dans une zone sauvegardée : la réduction d'impôt est de 36 %, plafonnée à 36 000 €. <p>La réduction est calculée à partir du montant des dépenses minoré des aides et subventions. L'avantage fiscal entre dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales.</p> <p>CAS DE REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rupture de l'engagement de location (ou de l'engagement de conservation des parts) ; - En cas de démembrement de propriété du bien ou des parts, à moins que la situation résulte d'un décès d'un des membres du foyer fiscal et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements de location.
<p>⁽¹⁾ ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager</p>		

Propos recueillis par L.P. ■

... / ...

ans, une fois qu'ils ont commencé » concède Stéphane Gianoli. Par ailleurs, la notion d'initiative exigée qui demandait aux investisseurs d'être présents dès le départ de l'opération a été abrogée. Ils peuvent désormais se positionner après l'obtention du permis de construire et juste avant le commencement des travaux. Les particuliers gagnent donc en temps (18 mois en moyenne), mais ils y gagnent aussi en sécurité et en sérénité.

Dans ce nouvel environnement, si on le confronte au Scellier neuf, le Malraux peut gagner le match.

« Prenons un bien de 300 000 €, expose Stéphane Gianoli. En Scellier neuf, l'avantage fiscal (22 %) s'établit à 66 000 € sur 9 ans. Une opération en Malraux en secteur sauvegardé demande 300 000 € dont 100 000 € sont affectés pour le foncier et 200 000 euros pour les travaux. Ces derniers sont évalués à 100 000 euros par an. L'économie d'impôt réalisée s'élève donc à 72 000 € ((100 000 x 36 %) x 2). Le Malraux est donc plus intéressant malgré une répartition foncier-travaux raisonnable. Certains biens peuvent demander jusqu'à 70 % de travaux. »

De plus, l'écart de gain fiscal est amené à s'intensifier puisque le taux de réduction en Scellier BBC va passer à 18 % dès l'année prochaine.

Par ailleurs, les situations de logements vacants qui engendrent la remise en cause de l'avantage fiscal sont moins fréquentes en Malraux, comme l'explique encore Stéphane Gianoli : « Nous avons réalisé à plusieurs reprises des opérations, par exemple, sur Montauban qui est une ville avec un historique en termes de problèmes locatifs assez riches. Nous n'avons rencontré aucun problème pour trouver des locataires », se rejouit-il.

Véhicule d'investissement attractif, le Malraux n'arrive

pas à percer. « La loi Scellier bénéficie d'un effet médiatique important du fait du montant de la réduction d'impôt conséquent reposant sur l'intégralité de l'investissement », justifie Alexandre Boutin. L'offre, dans l'ancien moins foisonnante, explique également cette situation. Mais pas seulement : « Les habitudes ne sont pas encore prises. Un véritable travail de pédagogie auprès des professionnels du patrimoine est à effectuer car la plupart n'ont pas intégré les nouvelles dispositions fiscales », observe Stéphane Gianoli. Nous avons la conviction que la clientèle du Scellier et plus particulièrement celle taxée à 30 % peut basculer vers Malraux car dans le nouveau régime elle arrive à optimiser l'avantage fiscal, et que, du coup, l'intérêt d'un emplacement plutôt en centre-ville et d'un bien de qualité patrimoniale va s'imposer comme une évidence. »

Une question finale demeure : pourquoi l'État ne soutient-il pas plus l'ancien, sachant que l'offre n'est pas abondante ? « C'est inexplicable alors que l'enjeu est énorme », se lamente Stéphane Gianoli. Le Malraux ne coûte à l'État que 10 millions d'euros, dix fois moins que le Scellier pour l'outre-mer ! Les choses peuvent toutefois s'inverser car on ne peut pas laisser à l'abandon des biens qui constituent le patrimoine culturel et historique et se désintéresser de nos centres-villes qui constituent l'essentiel du parc d'habitation et qui doivent rester, bien évidemment, le cœur vivant des agglomérations. »

Lucie Portejoie ■

⁽¹⁾ Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager