

PLACEMENT RAISON

Profiter du déficit foncier

Assez méconnu, le régime du déficit foncier vise à encourager la modernisation du parc locatif détenu par les particuliers. En contrepartie d'un engagement à faire réaliser d'importants travaux de réhabilitation et d'une obligation de location de trois ans, ce régime permet de déduire jusqu'à 10 700 euros sur ses revenus l'année ou les années où l'on réalise les travaux. Le solde des travaux non imputé sur le revenu constitue un déficit reportable.

Faisant partie du régime commun de la fiscalité et n'entrant pas dans le plafond des niches fiscales, ce dispositif permet donc d'alléger la taxation de loyers provenant d'un patrimoine immobilier déjà constitué, ou d'un nouveau bien. S'il ne souhaite pas piloter les travaux, l'investisseur peut acquérir une opération "clés

en main" proposée par des spécialistes de la rénovation comme la Financière Magellan Novaxia, ASD Invest, ou encore par l'opérateur touristique Pierre & Vacances, qui rénove actuellement les cottages du Center Parcs de Sologne.

Ce régime s'adresse en priorité aux bailleurs lourdement imposés. « C'est plus rentable de gommer des revenus fonciers : en plus de la tranche marginale d'imposition, on économise les contributions sociales, soit 41 % plus 13,12 % au lieu de seulement 41 % sur le revenu global », précise Gilles Étienne, associé chez Cyrus Conseil à Paris. Dans cette opération d'achat d'immobilier patrimonial, il est important de s'assurer de l'emplacement du bien de l'évolution de la demande sur le marché locatif et du sérieux de l'opérateur. R. D.