

## Trois dispositifs pour alléger l'impôt sur le revenu

L'immobilier locatif reste à privilégier, mais seulement sur le long terme

Une opération immobilière qui vise à diminuer le montant de l'impôt sur le revenu (IR) doit être envisagée comme un placement de moyen, voire de long terme. « En général, les lois fiscales imposent une durée minimum de location. Investir sur au moins dix ans est donc une stratégie raisonnable », précise Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France.

**La loi Scellier** Elle permet aux contribuables qui achètent un logement neuf, ou réhabilitent un logement ancien, et le louent, de bénéficier d'une réduction d'impôt. Le bien doit être loué pendant neuf ans, en respectant des plafonds qui dépendent de la zone géographique où se situe le logement (entre 12,35 euros et 21,72 euros le m<sup>2</sup> en 2010). Attention, dans certaines villes, les prix pratiqués sont en dessous de ces plafonds. La réduction d'impôt porte en 2010 sur 25 % (1) du montant de l'investissement pour la fraction de prix inférieure à 300 000 euros, soit au maximum 75 000 euros de baisse d'impôt sur le revenu. Elle est étalée sur neuf ans, la durée de l'opération. Si le contribuable ne la consomme pas en intégralité, il peut la reporter durant six ans. Bon à savoir : les acheteurs qui ne veulent pas supporter les soucis de gestion peuvent bénéficier d'une réduction

d'impôt en investissant dans une société civile de placement immobilier (SCPI) Scellier.

**La loi Malraux** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, ce régime fiscal a changé. « Il est moins avantageux pour les contribuables fortement imposés », explique Philippe Pescayre, avocat associé fiscaliste au cabinet Alerion. Désormais, les investisseurs

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la loi Malraux a changé. Elle est moins avantageuse pour les contribuables fortement imposés

en Malraux bénéficient d'une réduction d'impôt à condition d'acheter un bien ancien, de le rénover et de le louer pendant neuf ans. L'économie fiscale est de 30 % du montant des travaux pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, et de 40 % pour ceux qui sont en secteur sauvegarde. Les dépenses ouvrant droit à la réduction sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros. La réduction d'impôt Malraux entre dans le plafond des niches fiscales. En 2010, elle ne doit donc pas dépasser

20 000 euros plus 8 % des revenus imposables.

**La loi « monuments historiques »** « Ce régime est surtout utilisé par des personnes qui souhaitent restaurer un patrimoine familial ou s'en constituer un », indique Gerald Lagier, avocat associé en immobilier chez Alerion. Ce dispositif n'offre pas une réduction mais une déduction d'impôt. La totalité des travaux d'entretien et de réparation réalisés sous certaines conditions (2) sur les parties historiques du bien sont déductibles à 100 % des revenus, sans aucune limite. Autre avantage : « ce régime échappe au plafonnement des niches fiscales », selon Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan.

M. Pe.

(1) Elle passera à 15 % en 2011 sauf pour les logements « verts » (25 %) respectant les normes BBC. En 2012, la réduction sera respectivement de 10 % et 20 %.

(2) Par des artisans agréés après avis des Batiments de France.