

La Défisicalisation immobilière

1. Qu'est ce que défiscaliser ?

- ✓ En théorie, c'est mettre en œuvre des moyens légaux et adaptés qui permettent à un contribuable de payer au final moins d'impôt sur le revenu.
- ✓ En pratique, techniquement, 2 manières d'agir existent :
 - *Diminuer ses revenus fonciers à la base*, et donc ensuite le revenu brut global : la diminution de base imposable avantage surtout les gens aisés dont la TMI (tranche marginale d'imposition) est élevée.
 - *Réduire l'impôt à payer* après son calcul à partir du revenu brut global. Cette réduction d'impôt s'applique à tout le monde, mais elle avantage les propriétaires peu aisés (faible TMI).
- ✓ Le cumul des 2 techniques est possible dans une stratégie patrimoniale, surtout immobilière ; plus vous disposerez de trésorerie personnelle en amont, plus vous pourrez faire les investissements immobiliers ad hoc en aval...

2. Mise en garde indispensable

La Défisicalisation doit rester une « cerise sur le gâteau »...

- ✓ *Faire de la défiscalisation pour défiscaliser uniquement est dangereux.*

C'est sanctionné par Bercy (théorie de l'abus de droit), car n'oublions pas qu'en matière immobilière, l'état supporte une partie non négligeable de l'investissement sous forme de gain d'impôt (environ de 15 à 20% de l'économie totale réalisée) et qu'ensuite l'acquéreur investit tout de même à très long terme.

- ✓ *Faire de la défiscalisation pour défiscaliser uniquement est anti-économique.*

Devrons compter d'abord pour l'investisseur : la qualité de l'immeuble acheté, son emplacement, son attractivité locative près d'un bassin d'emploi, son prix.

La question essentielle que doit enfin se poser tout investisseur est : « habiterais je moi, là où j'envisage d'investir » ?

La Défiscalisation Immobilière :

Lois en vigueur

Les différentes lois qui se sont succédées depuis une cinquantaine d'années ont toujours voulu présenter un caractère « incitatif » :

- ✓ pour aider (suppléer) l'Etat dans sa tâche de Rénovation des richesses du Patrimoine National, ou dans celle de construction d'un parc d'habitat « social » toujours très insuffisant
- ✓ pour l'investisseur privé dans sa volonté de constitution d'un Patrimoine lui procurant à la fois un Capital et à la fois des Revenus.

Cette incitation a forcément pris une connotation de réduction fiscale...

1) Dans l'Immobilier neuf

- **Loi Scellier** : succède à la Loi de Robien, elle-même précédée du Besson, Périssol, Quilès, Méhaignerie (1985). L'investisseur privé achète un Bien neuf, qu'il met en location nu, en tirant revenus fonciers et réduction d'impôt (22%).
- **Loueur en Meublé Professionnel (ou non Professionnel)** : permet d'investir dans des Résidences Services meublées (Résidences étudiantes, de Tourisme, EPHAD), procurant revenus commerciaux et réductions d'impôt.
- **Loi Demessine (2010)** : avait pour but la construction ou la réhabilitation de Résidences situées dans des Zones de Revitalisation Rurale, louées nues à un exploitant « hôtelier » favorisant ainsi le Tourisme en zones excentrées.
- **Loi Girardin** : procure au contribuable métropolitain, grâce à la construction ou la réhabilitation d'un logement neuf dans les DOM-TOM, de 22 à 52% du prix d'acquisition du logement situé en secteur libre ou « intermédiaire ».

2) Dans l'immobilier ancien

- **Loi Malraux** : Depuis 1962, a permis la restauration complète d'un parc immobilier « de prestige » situé dans des ZPPAUP (exemple : Bordeaux), et loué nu 9 ans, offrant une très substantielle réduction d'impôt (27 à 36%).
- **Monuments historiques** : Les Propriétaires de Monuments Historiques restent autorisés soit à déduire de leur revenu global, soit à déduire de leur revenus fonciers, de 75 à 100% des charges foncières supportées (selon que l'immeuble est, ou non, ouvert au public).

A ces 2 exceptions, les avantages fiscaux accordés en 2011 sont soumis au plafonnement global des niches fiscales (18.000 € + 6% du Revenu imposable).