



Septembre 2016 / 38^e année / N° 414 S / 4,90 € www.VotreArgent.fr
DOM : 6,00 €

IMMOBILIER

Défiscaliser gagnant

Page 46

Les meilleures stratégies
et les erreurs à éviter



Finances d'une famille
Arbitrer son patrimoine au bon moment

Page 36

Financer les études de ses enfants

Page 41

Les mauvaises surprises de l'impôt à la source

Page 7

Notre guide des foires aux vins 2016 : tous les conseils pour bien choisir

Page 22



L'investissement immobilier bien conçu permet de concilier rendement et diminution d'impôt.



Quelle défiscalisation immobilière est faite pour vous ?

Pour réduire ses impôts, le contribuable peut opter entre six régimes différents, avec chacun leurs avantages et leurs inconvénients. Nos conseils pour bien choisir, en fonction de vos objectifs et de votre situation. Enquête : Robin Massonnaud

Tout juste rentré de vacances, vous encaissez le choc du solde d'impôt sur le revenu figurant sur votre avis d'imposition et vous attendez de connaître avec angoisse le montant de vos taxes foncières et d'habitation. Dans ce contexte, vous envisagez bien de vous lancer dans une opération de défiscalisation, avec une préférence marquée pour les programmes immobiliers qui peuvent, sous conditions, vous donner droit à une réduction d'impôt. Mais vous vous dites qu'après tout, vous pouvez attendre octobre ou novembre pour prendre une décision. Eh bien non, car d'un point de vue fiscal, la fin de l'année s'anticipe dès maintenant ! Et ce pour de nombreuses raisons. Tout d'abord, l'avantage fiscal ne vous sera accordé que si vous signez avant

||| Votre Argent Quelle défiscalisation immobilière est faite pour vous ?

▶ Pinel outre-mer : peu rentable

Si vous investissez outre-mer dans un Pinel, la réduction d'impôt passe à 23 % pour six ans de location, 29 % si vous louez neuf ans et 32 % pour douze ans, toujours dans la limite de 300 000 euros. C'est alléchant, mais vous devez être prudent. Les plafonds de loyers et de ressources des locataires, différents de ceux pratiqués en métropole, ne présentent pas d'inconvénient car ils restent assez élevés. Ce sont les biens proposés qui posent problème. Ils sont très chers et la qualité n'est pas toujours au rendez-vous. Surtout, ces immeubles, qui se veulent de standing, sont souvent inadaptés à la demande locale, le pouvoir d'achat étant plus faible que dans l'Hexagone. Pour trouver des occupants, il faut louer bien en dessous des plafonds, ce qui grève la rentabilité de votre placement. Sans compter la revente. Pour signer avec un acquéreur, il est courant de vendre à un prix inférieur au montant de votre achat !

choix entre plusieurs programmes. Évitez les quartiers neufs des banlieues pour privilégier les centres-villes ou les communes résidentielles limitrophes. Le prix sera plus élevé (3 500 à 4 000 euros le mètre carré) mais la location et la revente plus faciles.

➔ QUELS ATOUTS ET INCONVÉNIENTS ?

Une durée de location souple mais une plus-value incertaine

L'avantage du Pinel est d'être plus souple que le système Duflot qui l'a précédé. Vous n'êtes pas obligé de choisir dès le départ votre durée d'engagement de location. Vous pouvez opter pour six ans et prolonger pour deux durées de trois ans. En cas de vacance, vous disposez d'un an pour trouver un nouveau locataire, mais si vous avez du mal à le dénicher, la location à un ascendant ou à un descendant non rattaché à votre foyer est possible sans perte du bénéfice de l'avantage fiscal. Il conviendra alors de demander un loyer de marché et non de complaisance. Sinon, le fisc remettrait en cause toute l'opération.

Quant aux plafonds de loyers, en dehors de la région parisienne, de la Côte d'Azur et du Genevois français, ils sont assez conformes aux prix de marché, mais attention car un système de coef-

ficient de majoration favorise les petites surfaces au détriment des grandes, ce qui amène à privilégier les biens de moins de 63 mètres carrés.

En fait, le handicap majeur d'un investissement Pinel vient de la succession de régimes similaires depuis une vingtaine d'années (Périssol, Besson, Robien, Borloo neuf, Scellier, Duflot). Conséquence : il y a déjà pléthore de produits neufs sur le marché de la location, d'où des difficultés à trouver des occupants dans certaines villes. Autre écueil, nombreux sont les appartements mis en vente dès la fin de la période de défiscalisation qui ont du mal à trouver preneur. Même si les promoteurs vous soutiennent le contraire, il est peu probable que vous réalisiez une plus-value à la revente après six, neuf ou douze ans de location. Tous les produits Pinel seront alors affichés dans les agences. Il faut donc envisager de garder votre bien plus longtemps (vingt ans selon certains spécialistes) pour espérer engranger une plus-value.

Le Malraux : de belles pierres et une belle réduction d'impôt !

Les contribuables dont le montant d'impôt sur le revenu est élevé ont tout intérêt à délaisser le Pinel pour s'intéresser à l'investissement Malraux. La réduction d'impôt est beaucoup plus importante et les potentialités de plus-values bien réelles.

➔ QUEL AVANTAGE FISCAL ?

120 000 euros d'impôt en moins sur quatre ans

Vous devez acheter un bien ancien de caractère à restaurer, situé dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap).

Afin d'encourager la restauration de ces bâtiments, le fisc accorde à leurs propriétaires une forte réduction d'im-

pôt. Elle est de 30 % dans les secteurs sauvegardés et quartiers dégradés et de 22 % dans les ZPPAUP et les Avap. A noter que l'ensemble de ces secteurs sont tous qualifiés depuis le 8 juillet de sites patrimoniaux remarquables, la prochaine loi de finances devant préciser quel taux de réduction leur sera applicable en 2017.

Les dépenses prises en compte pour cette réduction d'impôt sont nombreuses. On trouve toutes les charges de droit commun (gestion, entretien) mais aussi les frais d'adhésion à une association foncière, les travaux de rénovation et tous ceux imposés ou validés par l'autorité publique, comme la création d'habitation dans les combles. Ces dépenses sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros, pendant quatre ans. Autrement dit, si les travaux sont répartis sur quatre exercices, un particulier réalisera jusqu'à 120 000 euros d'économie d'impôt.

➔ POUR QUI ?

Uniquement des contribuables fortement fiscalisés

Ce type d'investissement est réservé aux contribuables fortement imposés. Pour bénéficier pleinement de l'importante réduction d'impôt, il est en effet préférable d'être taxé dans la tranche à 41 %. Pour un couple avec deux enfants, il faut avoir un revenu imposable d'au moins 144 000 euros.

C'est d'ailleurs la volonté de Bercy de réserver ce régime aux plus gros contribuables car la diminution d'impôt Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales. Ce dernier limite la défiscalisation des redevables à 10 000 euros par an, tous investissements et dépenses confondus. Grâce à l'exclusion du Malraux de ce plafond, un foyer fiscal fortement taxé peut cumuler 10 000 euros de réduction pour d'autres dépenses (travaux dans la maison, personnel, garde des enfants...) et y ajouter la défiscalisation pour les vieilles pierres. Dans certaines situations, les contribuables taxés au taux marginal



de 30 % peuvent aussi envisager un tel investissement, notamment lorsqu'une évolution de leurs revenus risque de les faire basculer dans la tranche à 41 %. Le Malraux permet alors d'éviter une trop forte progressivité de l'impôt. Pour les autres contribuables, même s'ils préfèrent l'ancien, mieux vaut se tourner vers le Pinel (voir p. 50).

➔ À QUEL PRIX ?

Des programmes plus chers que les prix moyens du marché

Les programmes Malraux ne sont pas donnés. Le coût de votre achat est divisé en deux : le foncier – c'est-à-dire le prix des murs – et les travaux, qui sont estimés, mais souvent dépassés. L'ensemble se traduit toujours par un montant supérieur au prix moyen des immeubles de standing dans la même commune. Par exemple, si le prix d'un bien haut de gamme est de 3 400 euros dans le quartier historique des Chartrons, à Bordeaux, le coût de revient de votre Malraux pourra être de 4 500 euros voire 5 000 euros avant défiscalisation. Il est alors tentant de privilégier les programmes dans lesquels le montant du foncier est faible et les travaux ouvrant droit à réduction d'impôt élevés. C'est une fausse bonne idée car il s'agit, dans les grandes villes,

d'immeubles moins bien situés ou de qualité architecturale moyenne. Mieux vaut choisir une opération dans laquelle les travaux se limitent à 40 à 50 %, éventuellement 60 %, du coût total. Car un bel immeuble est souvent gage de plus-value quand viendra l'heure de la revente.

Le dispositif Malraux permet d'acquérir un patrimoine de grande qualité (ici, une zone classée en Dordogne).

➔ QUELS ATOUTS ET INCONVÉNIENTS ?

Le fisc vous aide à acquérir votre future résidence principale

Afin d'obtenir la réduction d'impôt, vous devez vous engager à louer votre logement à titre de résidence principale pendant neuf ans. Mais vous n'avez pas à respecter des plafonds de loyers ou de ressources des locataires. De plus, dans les villes pratiquant l'encadrement des loyers (Paris actuellement), le fait d'avoir acheté un immeuble de très belle qualité vous permettra de justifier une majoration de ces derniers. Le seul inconvénient du Malraux tient à sa rentabilité locative moins élevée que dans le parc locatif ancien classique. Elle dépasse rarement 4 %.

En revanche, tous les espoirs sont permis en cas de revente. Ces produits sont rares, situés dans des immeubles rénovés dans les règles de l'art et généralement dans des quartiers très recherchés. Dans la grande majorité des cas, les anciennes opérations Malraux se sont revendues dans d'excellentes conditions. De plus, rien ne vous interdit de récupérer le bien pour l'occuper. Vous aurez ainsi obtenu une belle réduction d'impôt pour financer votre future résidence principale.



La Surintendance, Versailles

Proche de l'Orangerie, l'Hôtel de la Surintendance est un immeuble d'exception. Histoire Patrimoine y commercialise des biens, du studio aux cinq-pièces. Le foncier est cher, les travaux donnant droit à réduction représentent environ 43 % du coût total.

➔ Prix : **396 470 €**
à **1 119 010 €**



Vauban, Nantes

Non loin des places Graslin et Royale, Haussmann Patrimoine vend un programme Malraux dans un bel immeuble du XVIII^e siècle, typique du centre de Nantes. Les appartements vont du studio au quatre-pièces et les travaux représentent 50 % du prix total.

➔ Prix : **de 170 000 €**
à **590 700 €**



L'Escale, La Rochelle

Dans la rue de l'Escale, en plein centre, non loin de la Grosse Horloge, Kacius commercialise des appartements, du studio au trois-pièces, dans un bel immeuble classique du XVIII^e siècle. Les travaux représentent 54 % du coût global.

➔ Prix : **de 153 958 €**
à **315 205 €**

||| Votre Argent Quelle défiscalisation immobilière est faite pour vous ?



Monuments historiques : des bâtiments classés à haut pouvoir défiscalisant

Les contribuables intéressés par le Malraux peuvent encore monter en gamme et s'intéresser aux bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Grâce à la déduction des charges foncières, l'économie d'impôt peut être très importante.

➔ QUEL AVANTAGE FISCAL ?

Une déduction massive de vos revenus taxables

Avec un bien monuments historiques nécessitant de gros travaux, vous allez diminuer fortement vos revenus taxables. Si le prix du foncier ne donne droit à aucun avantage, les charges de restauration et d'entretien ainsi que les dépenses courantes et les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont totalement déductibles des revenus fonciers. De plus, le déficit généré est déductible du re-

venu global sans aucun plafonnement. Pour être maximale, cette déduction suppose que le bien soit loué à l'issue de la restauration, mais sans contraintes particulières.

La défiscalisation peut être très importante et même conduire à annuler totalement le revenu taxable. Un couple qui gagne 300 000 euros et supporte le même montant de dépenses pour un bien classé ou inscrit ne devra rien au Trésor alors qu'il serait normalement tenu de verser 95 909 euros d'impôt. En effet, la déduction monuments historiques n'entre pas dans le plafond des niches fiscales visant à limiter la défiscalisation des contribuables.

➔ POUR QUI ?

Les mêmes investisseurs que pour le Malraux

Si pour le Malraux, il faut être imposé dans la tranche à 41 % ou s'en approcher, pour les monuments historiques,

il est impératif de se situer dans cette tranche, voire, encore mieux, de vous trouver dans celle à 45 % (152 000 euros de revenus taxables pour un célibataire). Le mécanisme de déduction des revenus est d'autant plus efficace que vous êtes lourdement fiscalisé.

Il convient également d'avoir une sensibilité aux vieilles pierres et de s'intéresser à l'histoire de l'architecture. Même si vous êtes encadré par l'organisme qui commercialise l'immeuble et supervise sa restauration complète, il est préférable de connaître ce dont on vous parle et d'apprécier si les travaux sont réalisés dans les meilleures conditions.

De plus, vous avez intérêt à sélectionner un bien à votre goût car, contrairement aux autres régimes de défiscalisation, vous n'avez pas l'obligation de louer. Vous pouvez faire de votre appartement votre résidence principale. Avec un bémol : dans ce cas, vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux



**Douai,
Chamalières,
Caen : de belles
opérations
à faire partout
en France.**



et montant des travaux) souvent supérieurs à ceux du neuf de grand standing. Un exemple : un hôtel particulier dans le quartier du Marais, à Paris, s'est rapidement vendu sur la base de 24 000 euros du mètre carré, les travaux déductibles du revenu représentant 40 % du total.

Mais dans des villes moyennes, on trouve des opérations autour de 5 000 à 6 000 euros le mètre carré pour lesquelles la part des travaux est beaucoup plus importante, le foncier y étant moins onéreux que dans la capitale.

→ QUELS ATOUTS ET INCONVENIENTS ?

Une forte réduction fiscale à long terme

Les inconvénients sont au nombre de deux. Tout d'abord, comme pour le locatif ancien (*voir p. 49*), vous entrez dans le mécanisme complexe du déficit foncier, avec l'obligation de remplir une déclaration n° 2044 spéciale et d'en reporter le résultat sur l'imprimé n° 2042. Ensuite, pour bénéficier des avantages fiscaux, vous devez conserver votre bien pendant une période d'au moins quinze ans. Il faut donc vous projeter sur le long terme.

En dehors de ces contraintes, vous aurez acheté ce qu'il y a de mieux en matière d'immobilier. De plus, si vous vous décidez à louer votre bien pour déduire la totalité des charges, vous n'avez pas de plafonds de loyers ni de ressources des locataires à respecter. Ni même de durée de location. Vous devez seulement suivre la législation des baux d'habitation et ne reprendre votre logement que trois ans après la dernière imputation de votre déficit foncier sur votre revenu global.

mais vous gardez la possibilité d'imputer le déficit de vos intérêts et de vos charges sur votre revenu global. Il n'y a pas mieux pour acheter son habitation avec l'aide du fisc !

→ À QUEL PRIX ?

Des montants élevés, partout en France

Vous achetez un bien classé, inscrit au titre des monuments historiques ou bénéficiant d'un label de la Fondation du Patrimoine. Il s'agit donc d'immeubles aux qualités architecturales exceptionnelles ou historiques. Les prix s'en ressentent, surtout si vous vous portez acquéreur d'un appartement dans un centre-ville, plus intéressant qu'un petit château en pleine campagne, car plus facile à revendre. Mais pour ces hôtels particuliers divisibles en lots, l'offre est restreinte et la demande importante. Vous devez donc vous attendre à des prix (achat



**Massive, la
réduction
d'impôt pour
ces massifs !**

▶ La forêt, un filon vert à prospecter

Si la restauration de vieux bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques vous semble trop complexe et que vous disposez de gros revenus et d'un patrimoine confortable, vous pouvez envisager d'acheter un massif forestier exploitable. Ce régime est surtout connu par les redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), une forêt n'étant taxable qu'à concurrence de 25 % de sa valeur et pouvant même être totalement exonérée si elle constitue pour son propriétaire un outil de travail. Les revenus des coupes échappent également à l'impôt, le fisc percevant en contrepartie une taxe calculée sur la valeur cadastrale, très faible, des bois. Autrement dit, vous ne payez presque rien.

Et vous pouvez également cumuler plusieurs réductions d'impôt. À l'achat, elle est de 18 % d'un plafond de 5 700 euros pour une personne seule et de 11 400 euros pour un couple. Elle est limitée à 4 hectares qui doivent être inclus dans un massif plus grand. On trouve la même réduction d'impôt de 18 % avec des plafonds spécifiques de 6 250 euros et de 12 500 euros pour les travaux forestiers et de 2 000 euros et 4 000 euros pour les rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de gestion de vos bois. Enfin, il existe une réduction d'impôt de 76 % des cotisations d'assurance des massifs forestiers prises en compte dans une limite de six euros par hectare. Cette cascade d'avantages fiscaux ne doit cependant pas vous masquer les inconvénients d'un tel placement, qui nécessite des sommes importantes. De plus, pour y prétendre, vous devez conserver vos bois pendant au moins quinze ans et respecter un plan de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière qui en contrôle la réalisation. Autant dire que la forêt ne doit intéresser que des contribuables aux gros moyens, susceptibles d'immobiliser des montants importants sur une longue période.