

INVESTISSEMENT LOCATIF

Investissez dans l'ancien pour réduire vos impôts

Emplacement et patrimoine de qualité, **fiscalité** attractive : les avantages de l'investissement locatif dans l'ancien à rénover sont multiples. Nos conseils pour **réussir votre opération** immobilière.

Une vraie bonne piste », c'est ainsi que Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qualifie l'investissement locatif dans l'immobilier ancien à rénover. « **Nous conseillons à nos clients d'investir dans l'ancien à rénover plutôt que dans le neuf** », ajoute Hervé de la Tour d'Artaise, président de l'Association française des conseils en gestion de patrimoine certifiés (CGPC). Vous devriez pouvoir trouver facilement ce type de biens. Vous achetez un logement bien placé, en cœur de ville, à proximité des commerces et des transports. Dans un premier temps, cette situation vous permettra de fidéliser votre locataire et, dans un second temps, lorsque vous aurez décidé de revendre, vous intéresserez aussi bien des investisseurs que de futurs propriétaires occupants. De plus, vous bénéficiez, grâce au mauvais état du logement, d'une décote sur le prix d'achat. Cela vous permet d'espérer une plus-value future et, dans l'immédiat, d'obtenir une rentabilité élevée, même en tenant compte des travaux à réaliser. On estime les rendements bruts – déterminés en divisant le loyer annuel par le coût de revient (prix d'achat, frais de notaire et travaux) de l'opération immobilière – entre 3 et 3,5 % dans la capitale, de 4 à 4,5 % en première couronne, et autour de 6 %, voire plus, en province. « Dans le vieux Tou-

lon, on obtient facilement 7 % de rendement. Alors que les programmes neufs, en périphérie de la ville, ne rapportent que 4 % », confie Julien Savelli, secrétaire général de la Fnaim du Var. Enfin, l'investissement dans l'ancien ouvre accès à une fiscalité avantageuse car les sommes investies dans les travaux de rénovation peuvent venir en déduction de vos revenus fonciers et, sous certaines conditions, de votre revenu imposable. Ces avantages ne sont pas pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales ; plafonnement qui devrait drastiquement être revu à la baisse l'année prochaine (voir le n° 1078 du *Particulier*, p. 8). Ultime avantage, pointé du doigt par Bruno Stein, cofondateur d'Initium AM, une structure d'investissement et d'asset management pour le compte d'investisseurs privés « *en rénovant un bien immobilier, on crée de la valeur que l'on capitalise. Celle-ci ne peut pas être imposée, ou seulement en partie, si l'on conserve le bien sur une durée suffisamment longue* ».

Les travaux de rénovation peuvent être déduits de vos revenus fonciers

Une fiscalité allégée par les dépenses de travaux

Même si ce n'est pas le premier objectif des investisseurs se lançant dans un achat locatif dans l'ancien, la possibilité de créer un déficit foncier est loin d'être négligeable. En effet, les revenus locatifs sont fortement fiscalisés : ils sont réintégrés dans le revenu global du pro-

L'ancien à rénover: encore plus intéressant si vous percevez déjà des loyers

HYPOTHÈSE : Le 1^{er} janvier 2013, un bailleur imposé au taux marginal de 30 % réalise une opération immobilière de **115 000 €**, dont **25 000 €** de travaux. Il souscrit un emprunt sur 20 ans à **3,80 %**.

Le bien est loué **540 €/mois** à compter du 1^{er} mars. Les charges représentent **12,37 %** des loyers. La taxe foncière est de **170 €/an**. Revalorisation des loyers et des charges: **1,5 %/an**.

Si l'investisseur perçoit par ailleurs 30 000 € de loyers annuels

ÉCONOMIE D'IMPÔT
au titre du déficit
déductible en 2013

7 596 €

RENDEMENT ANNUEL*

8,74 %

Si l'investisseur ne perçoit pas d'autres loyers

ÉCONOMIE D'IMPÔT
au titre du déficit
déductible en 2013

3 210 €

RENDEMENT ANNUEL*

7,85 %

* Taux de rendement interne qui tient compte de l'ensemble des entrées et sorties d'argent (loyers, économies d'impôt, intérêts d'emprunt, impôts divers...) sur la durée de l'investissement (20 ans).

Getty
propriétaire et imposés en fonction de son taux marginal d'imposition (TMI). C'est-à-dire que, si votre TMI est de 30 %, compte tenu des prélèvements sociaux (aujourd'hui à 15,5 %), vos revenus locatifs seront, au final, amputés de 45,5 %. Ce taux atteindra même 56,5 % avec un TMI de 41 %.

Pour déclarer vos revenus fonciers, vous avez le choix entre deux régimes. Le premier, le « microfoncier », s'applique – sauf option contraire de votre part – lorsque vos loyers annuels sont inférieurs à 15 000 €. Vous bénéficiez alors, sur ces derniers, d'un abattement forfaitaire de 30 %. Mais, en contrepartie, aucune charge n'est déductible. Lorsque vous engagez des dépenses de travaux, vous avez donc intérêt à opter pour le régime « réel ». Vous pourrez alors, en respectant un certain ordre (voir p. 51), imputer sur vos loyers la quasi-totalité de vos charges (assurances, charges non récupérables

sur le locataire, intérêts d'emprunt, etc.) ainsi que les dépenses engagées pour la remise en état du bien. Attention, seuls les travaux d'entretien et d'amélioration sont déductibles. Les travaux de construction et d'agrandissement ne le sont pas. Si les loyers ne suffisent pas à éponger ces dépenses, vous pouvez, l'année où elles ont été engagées, les déduire de votre revenu imposable dans la limite de 10 700 €, à l'exception de la fraction des déficits provenant des intérêts d'emprunt. Si un déficit subsiste, il sera reportable sur vos loyers des 10 prochaines années. « Ce mécanisme est intéressant pour les contribuables qui sont imposés à des TMI élevés, et particulièrement pour ceux qui perçoivent déjà des revenus fonciers », assure Stéphane Peltier, directeur associé de Leemo, un moteur de recherche de programmes neufs, réservés aux professionnels.

« L'idéal est d'entreprendre les travaux à cheval

ACHAT D'UN IMMEUBLE EN SEINE-MARITIME



Immeuble de
8 logements de 65 m² à
Sotteville-lès-Rouen (76)

Prix d'achat

220 000 €

Coût des travaux

100 000 €

Rendement brut

9%

En 2004, Pierre M., déjà propriétaire de plusieurs logements locatifs dans les Yvelines, a acheté un petit immeuble d'habitations plus à l'ouest, en périphérie de Rouen. « La propriétaire voulait céder rapidement ce bien en mauvais état et mal géré. En effet, trois des locataires ne payaient pas leurs loyers », se souvient-il. Les premiers travaux qu'il a entrepris,

pour un montant de 100 000 €, ont consisté dans la réfection des parties communes, l'installation d'un interphone et la rénovation de l'électricité dans les parties privatives. Depuis, Pierre M. poursuit les travaux en toute liberté puisqu'il est, selon son expression, « seul maître à bord ». Les derniers en date : le remplacement des 63 fenêtres.

Andia

sur 2 ans, entre novembre et février, par exemple. Ce qui permettra, dès lors que vous disposez de deux factures (l'une de l'année n et l'autre en l'année n+1, ndlr) d'imputer 10 700 € deux années de suite », souligne Hervé de la Tour d'Artaise.

Un marché de l'ancien désormais très convoité

Face à un dispositif Scellier contraignant et de moins en moins attractif (en 2012, le taux de la réduction d'impôt était tombé à 13 % sur 9 ans),

les investisseurs se sont tournés, ces derniers mois, vers l'investissement dans l'ancien. « Les biens à rénover sont devenus très recherchés, à la fois par les particuliers et les marchands de biens », explique François Berlingen, responsable de la gestion de patrimoine dans le réseau d'agences Maxihome. « C'est déjà difficile de trouver un bien à Paris et en première couronne, mais ça l'est encore plus lorsqu'on en cherche un en mauvais état », témoigne Pierre-Antoine Ménez, vice-président de la Fnaim d'Île-de-France. Pour trouver des biens à rénover, il vous faudra parfois sortir du réseau classique des agences immobilières et prospecter du côté des notaires – il est fréquent que les héritiers demandent au notaire chargé de la succession de vendre les biens immobiliers qui

en font partie – ou encore des ventes aux enchères immobilières. Le site Enchères-publiques.com recense, par région, l'ensemble des ventes aux enchères immobilières qu'elles soient volontaires (notaires) ou non (palais de justice). Attention, la relative rareté des biens ne doit pas vous faire acheter n'importe quoi à n'importe quel prix. « Le coût de revient de l'opération, avec des travaux de bonne qualité, ne doit pas excéder le prix de l'ancien de qualité dans le même secteur », préconise Bertrand de Raymond, président de Capcime, spé-

La pierre-papier permet aussi de bénéficier d'un déficit foncier

L'investissement dans l'ancien à rénover est aussi accessible avec un petit budget – quelques milliers d'euros – en investissant dans une SCPI fiscale « déficit foncier ». La modicité du ticket d'entrée, comme la mutualisation des risques ne sont pas les seuls avantages. « Les sociétés gestionnaires de ces SCPI, souvent adossées à des sociétés de travaux, attachent une importance particulière à la qualité des immeubles et de la rénovation », souligne Jonathan

Dhiver, cofondateur du site d'information et de conseils Meilleurescpi.com. Ce patrimoine de qualité vous

rapportera de 2,5 à 3 % net avant fiscalité ; la part de travaux déductible représentant en moyenne 50 % de la somme investie. Lorsque la SCPI possède des immeubles complets, ce rendement peut être amélioré par la présence de commerces en rez-de-chaussée. À noter : si l'imputation du déficit foncier se fait dès l'année de souscription, les premiers revenus ne seront perçus qu'au bout de 18 mois en moyenne.

Nom de la SCPI Société de gestion	Souscription minimale
Grand Paris Pierre ⁽¹⁾ Intergestion	4 000 € 4 parts
Rénov'alis 2 ⁽²⁾ Avenir Finance	10 000 € 2 parts
Urban Pierre 2 ⁽²⁾ Urban Premium	5 000 € 5 parts

(1) Agrément AMF imminent. (2) Devrait être ouverte d'ici à la fin du 1^{er} trimestre 2013.

GUIDE

Comment se calcule l'impôt sur vos loyers

Pour pouvoir déduire le montant de vos travaux de vos revenus fonciers, vous ne devez pas vous placer sous le régime du microfoncier, applicable de plein droit lorsque le montant des loyers annuels perçu n'excède pas 15 000 €. Celui-ci se contente, en effet, de vous appliquer un abattement de 30 % sur le montant de vos loyers, représentatif de l'ensemble de vos frais et charges. Optez au contraire pour le régime réel d'imposition, applicable de plein droit lorsque vos loyers annuels sont supérieurs à 15 000 €, et sur option lorsqu'ils ne



dépassent pas ce plafond. Vous pourrez alors déduire l'ensemble de vos charges, y compris les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien. Voici le mode d'emploi du régime réel.

A LA DÉCLARATION DE VOS LOYERS

Vous devez déclarer tous les loyers issus de vos biens loués non meublés (logements, ferme...) sur l'imprimé fiscal n° 2044.

B VOS CHARGES DÉDUCTIBLES

Parmi les charges que vous pourrez déduire : les intérêts et les frais (frais de dossier et d'hypothèque, prime d'assurance décès invalidité...) de l'emprunt souscrit pour acquérir le bien, les charges non récupérables sur le locataire (la taxe foncière, par exemple), ainsi que les dépenses de travaux d'amélioration et de conservation.

► Le résultat de la différence (A - B) est **POSITIF**

Ce résultat est alors réintégré dans votre revenu imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et imposé à votre taux marginal d'imposition (TMI), majoré des prélèvements sociaux (15,5 %).

► Le résultat de la différence (A - B) est **NÉGATIF**

Vos investissements locatifs ont généré un **déficit foncier**. Celui-ci (excepté les intérêts et frais d'emprunt) peut venir en déduction de votre revenu imposable à l'IR dans la limite annuelle de 10 700 €. L'excédent éventuel pourra être déduit de vos revenus fonciers dès 10 prochaines années.



Attention. Vous devez continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la 3^e année qui suit l'imputation du déficit foncier sur votre revenu imposable. Si ce n'est pas le cas, cette déduction sera remise en cause par l'administration fiscale.

EXEMPLE

Pour un propriétaire bailleur, en 2012

Loyers	9 000 €
Charges et dépenses	- 25 000 €
Intérêts d'emprunt	- 9 500 €
Déficit	- 25 500 €

Le déficit foncier atteint 25 500 € (5 000 € de charges courantes, 20 000 € de travaux de rénovation et 500 € d'intérêts d'emprunt). Le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 25 000 €) est imputable sur le revenu glo-

bal du bailleur dans la limite de 10 700 €. L'excédent, soit 14 300 €, auquel s'ajoute la part des intérêts d'emprunt (500 €) qui n'a pas pu être imputée sur le revenu global, seront déductibles des revenus fonciers des 10 années suivantes (jusqu'en 2022).

cialiste de l'investissement locatif dans l'ancien. De même, il est conseillé de faire venir un professionnel (architecte, maître d'œuvre ou auditeur technique immobilier) pour évaluer les travaux à réaliser. Dernier conseil, mieux vaut acheter à proximité de chez vous. « *On ne chapeaute pas les travaux à distance* », prévient Stéphane Peltier. Si ce n'est pas possible, vous avez intérêt à passer par une structure spécialisée (voir p. 53).

Ne négligez pas le prix de la rénovation

Si vous n'avez pas de mauvaises surprises, rénover un logement vous reviendra autour de 1 000 €/m² en moyenne. Le prix de la rénovation varie en fonction de la taille du bien (au mètre carré, la rénovation d'un studio est plus coûteuse que celle d'un grand appartement) et de sa localisation. « *Il faut compter 800 €/m² pour une rénovation dans une métropole comme Lyon et de 1 000 à 1 200 €/m² à Paris* », estime Bertrand de Raymond. Exceptionnellement, les tarifs peuvent s'envoler. « *Dans les secteurs classés de Versailles, lorsque les travaux doivent être validés par un architecte, le coût de la rénovation peut atteindre 1 500 €/m²* », assure Pierre Mallet, président de la chambre des propriétaires des Yvelines et vice-président de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi).

Les professionnels recommandent d'opter pour des matériaux de bonne qualité. « *Il ne faut pas viser le premier prix mais la gamme intermédiaire. Tout en sachant qu'on pourra être un peu*

L'immeuble « de rapport » a toujours la cote

Pourquoi ne pas acheter un immeuble entier ? Vous pouvez en trouver en province – ils sont souvent proposés par les notaires dans le cadre de successions – de 300 000 à 500 000 €. En région parisienne, il faudra vous rapprocher d'agents immobiliers spécialisés (Féau ou CBRE, par exemple) ou de conseils indépendants à qui vous confierez un mandat de recherche. En Île-de-France, le ticket d'entrée est beaucoup plus élevé qu'en régions : de 3 à 5 millions d'euros pour un petit immeuble de logements ou de bureaux transformables en habitations. « *Le budget ne doit pas être un frein. Les investisseurs peuvent se grouper, via une SCI par exemple, pour acheter ce type de biens* », explique Régis Gosset, cofondateur d'Initium AM. Il ajoute qu'acheter un immeuble entier « *ne permet pas forcément d'obtenir un meilleur rendement. Il reste à peu près identique à ceux obtenus avec un lot isolé, soit de 3 à 6 %, mais en facilite la gestion* ». Il est vrai que vous n'êtes pas soumis aux règles de fonctionnement d'une copropriété et que vous pouvez entreprendre les travaux, y compris ceux affectant les parties communes, en fonction de la nécessité de vous créer un déficit foncier !

moins exigeant pour un studio que pour un trois pièces car la rotation des locataires y est plus importante. Et, souvent, un changement d'occupant implique, de toute façon, de réaliser quelques travaux », détaille José Sallot, responsable bâtiment du réseau de courtier en travaux Maisondestravaux.com.

DIVISION EN STUDIOS D'UN APPARTEMENT À LYON



Appartement de 50 m², divisé en 2 studios de 25 m² à Lyon (1^{er}).

Prix d'achat	186 000 €
Coût des travaux	46 000 €
Rendement brut	5,2%

En investissant dans l'ancien, Pierre C. savait parfaitement ce qu'il voulait. « *Pour moi, seul l'investissement en centre-ville permet d'éviter la vacance locative. De plus, l'ancien a souvent des niveaux de charges assez faibles, qui n'obèrent pas le budget des locataires. Enfin, c'était pour moi la certitude de réaliser un*

véritable investissement patrimonial », explique-t-il. Avec l'aide de la société Capcime, il a trouvé un petit appartement, qu'il a transformé en deux studios, dans le vieux Lyon. Pour lui, « *la possibilité de réduire ses impôts grâce à la création d'un déficit foncier n'a pas été le déclencheur mais la cerise sur le gâteau* ».

Ciblez les travaux en vue de fidéliser le locataire

Pour trouver rapidement un locataire et le fidéliser, il faut surtout être attentif à l'aspect des pièces humides, cuisines et salles de bains. « *Aujourd'hui, un locataire ne se contentera plus d'une baignoire sabot écaillée, d'un vieux rideau de douche et d'un lavabo sur pied plein de calcaire* », souligne Jean-François Buet. Selon José Sallot, refaire une salle de bains de 4 à 5 m² nécessite un budget oscil-

lant de 3 000 à 5 000 €. Les cuisines doivent, elles aussi, avoir un aspect moderne. Comptez de 1 500 à 2 000 € pour installer une cuisine moyen de gamme.

La performance énergétique – obligatoirement mentionnée dans les petites annonces – est un critère discriminant pour le locataire. Mieux vaut donc, si le chauffage est électrique, supprimer les antiques convecteurs « grille-pain » énergivores et peu performants pour des radiateurs à haut rendement (entre 150 et 200 €). De même, remplacer de vieilles fenêtres par des doubles vitrages (de 500 à 1 000 €, pose comprise suivant les modèles), permettra d'améliorer le confort de votre locataire et de faire baisser ses charges.

La sécurité électrique demeure essentielle

Vous devez aussi être vigilant sur la sécurité électrique. À défaut d'une remise à plat de l'installation, il faut au moins mettre en sécurité le logement. « C'est le minimum du minimum. Ne pas le faire c'est s'exposer, en cas d'accident, à un risque pénal », prévient Damien Hasbroucq, directeur de l'association Promotelec. La base d'une mise en sécurité repose sur un tableau électrique facilement accessible et disposant d'un disjoncteur différentiel, sur une installation mise à la terre, sur une liaison équipotentielle reliant les équipements métalliques du logement (canalisations, robinets...) à la terre et sur la suppression des équipements (prises, interrupteurs...) vétustes et cassés. »

La copropriété impose ses règles

N'oubliez pas qu'entreprendre une rénovation importante dans un appartement en copropriété implique de s'entourer de certaines précautions. Si les travaux affectent des parties communes – c'est, en principe, le cas des murs porteurs –, vous devez demander une autorisation lors de l'assemblée générale (AG). Mais dans tous les cas de figure, mieux vaut prévenir les résidents. « Une rénovation est souvent source de bruit et de poussière. Mieux vaut donc avertir le syndic et, par correction, afficher dans le hall

RÉNOVATION D'UN 2 PIÈCES EN ÎLE-DE-FRANCE



Appartement de 53 m², à Suresnes (92).

Prix d'achat

330 000 €

Coût des travaux

35 000 €

Rendement brut 4,6%

En 2010, Olivier S. a acheté grâce à la société Capcime, un deux pièces dans un immeuble récent à Suresnes, à proximité du parc du Château, le quartier le plus prisé de cette petite commune résidentielle proche de Paris. Pour 35 000 €, il a fait repeindre l'appartement, créé une cuisine américaine et rénové la salle de bains. Il se félicite d'avoir eu accès à un bien de standing, très bien situé, qu'il peut louer 1 400 €/mois. De plus, l'imputation du défi-

cit foncier sur son revenu global lui a permis, l'année des travaux, d'économiser 3 000 € d'impôt sur le revenu. L'expérience ayant été concluante, il vient d'acheter par le biais de la même société un petit appartement, dans une traboule du vieux Lyon, à deux pas de l'Opéra. « J'ai le sentiment de me constituer un patrimoine locatif de grande qualité. Si j'en avais la possibilité, je ferais un investissement tous les ans », conclut-il.

Yves Denoyelle

d'entrée un petit mot s'excusant des désagréments occasionnés par les travaux et mentionnant son numéro de téléphone afin de pouvoir être joint en cas d'urgence », suggère Bertrand de Raymond.

Seul ou via une structure spécialisée

Vous pouvez réaliser votre investissement locatif seul ou en vous faisant seconder par une structure spécialisée. Si certaines, à l'instar de Capcime, vous trouvent des lots isolés qu'elles vous aident à rénover, d'autres, comme Avenir Finance ou le groupe CIR vous proposent des logements dans des immeubles qu'elles ont achetés en entier. « Au final, l'investisseur se retrouve propriétaire d'un logement rénové dans un immeuble dont les parties communes et le gros œuvre le sont aussi », souligne Franck Temin, codirigeant du groupe CIR. Que vous réalisiez votre opération seul ou par le biais d'un intermédiaire, vérifiez toujours que son coût de revient correspond au prix de vente du secteur pour des biens de qualité identique. C'est, en effet, la seule garantie d'avoir un rendement attractif et de pouvoir espérer, au moment de la revente, réaliser une plus-value. ●

VALÉRIE VALIN-STEIN