

La Location immobilière

Les investissements locatifs permettent aux résidents français de bénéficier d'une réduction d'impôt, sous réserve de remplir certaines conditions liées à la location et au locataire.

Lorsqu'ils investissent dans l'immobilier, les résidents contribuables français ont à leurs mains une palette de lois fiscales mises à disposition par l'administration fiscale française.

La Loi Pinel

Cette Loi a pour objectif de développer le financement des particuliers dans le domaine de l'immobilier, dans le but de relancer ce secteur et augmenter ainsi l'offre de logements à louer.

L'investisseur **doit acquérir un bien neuf** (ou un bien ancien en vue de réhabilitation) et **le mettre en location** durant une période déterminée **pour pouvoir bénéficier d'une défiscalisation de :**

- **12% de l'investissement si la période de location est de 6 ans.**
- **18% de l'investissement si la période de location est de 9 ans.**
- **21% de l'investissement si la période de location est de 12 ans.**

Cette réduction d'impôt est ainsi étalée sur toute la période de location du bien.

L'investisseur a ensuite **12 mois après la remise des clés pour mettre le logement en location.** L'investissement dans le neuf doit respecter certaines conditions pour que la loi Pinel s'applique :

- **L'investisseur ne peut acquérir plus de 2 biens par an.**
- **L'investissement ne doit pas dépasser 300 000 euros et doit être inférieur à 5 500 euros m².**
- **La réduction d'impôt n'est pas reportable, et est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 euros par an et par foyer.**

La Loi Malraux

Cette défiscalisation s'adresse aux contribuables français voulant investir dans des **appartements ou bâtiments à restaurer, situés dans des secteurs protégés, des centres villes historiques.** Ce dispositif prévoit une réduction de l'impôt dite « one shot », calculée sur le montant des travaux de restauration réalisés, de :

- **30% pour les immeubles situés en Secteur Sauvegardé.**
- **22% pour les immeubles situés dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager.**

Le **montant maximal de travaux** pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt **est de 100 000 euros par an** et **la réalisation des travaux ne doit pas s'étaler sur une période de plus de 3 ans.**

L'imputation est effectuée en totalité sur les années de réalisation des travaux éligibles au dispositif de Malraux, et **est exclue du plafond global des niches fiscales.**

L'investisseur s'engage également à restaurer le bien et **le louer pendant au moins 9 ans après l'achèvement des travaux dès lors que les travaux sont validés par un architecte des Bâtiments de France.**

La Loi Monument Historique

La Loi Monument Historique présente la **même philosophie que la Loi Malraux : elle permet de déduire fiscalement le montant des travaux dédiés à la restauration d'un bien immobilier, classé Monuments Historiques.**

La principale différence réside dans le fait que les travaux réalisés sont ici imputables sans aucune limite sur les revenus globaux. Cette Loi permet donc **une déduction d'impôts de 100% des travaux de restauration : en déduisant les charges (charges de copropriété, taxe foncière et intérêts d'emprunts) sur les revenus fonciers, le déficit généré est alors imputé sur le revenu global, sans aucun plafonnement.**

Le propriétaire a l'obligation de conserver le bien pendant 15 ans suite à son acquisition mais **aucune obligation de location** n'est requise contrairement à la Loi Malraux.

Cet avantage fiscal n'entre pas dans le plafond global des niches fiscales.

Le régime du déficit foncier

En cas de location d'un bien immobilier, les loyers sont imposés après la déduction de certaines charges.

Les charges concernées sont **celles** qui sont **liées à l'exploitation d'un bien immobilier** (frais d'agence immobilières, taxe foncière, primes d'assurances et charges de copropriété), **liées aux intérêts d'emprunts et celles liées aux travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration. Si elles sont supérieures au revenu brut foncier alors le déficit foncier est directement imputé sur les revenus.**

- **Les charges financières liées aux intérêts d'emprunts sont imputées sur le revenu foncier pendant les 10 années suivantes.**
- **Les charges non financières liées à l'exploitation et aux travaux sont imputées sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an, le restant étant imputé sur les revenus fonciers suivants.**

En cas de déduction du déficit foncier sur le revenu du **propriétaire**, ce dernier **doit continuer à mettre en location son bien immobilier pendant au moins 3 ans.**

Rappel : Comment calculer son déficit foncier ?

On retranche les charges financières aux revenus fonciers.

- Si le résultat est négatif : ce déficit foncier est imputable sur le revenu foncier pendant les 10 années suivantes.
- Si le résultat est positif, on retranche alors au montant obtenu les charges non financières.
 - Si le résultat final est positif : le déficit foncier est nul.
 - Si le résultat final est négatif : le déficit foncier est imputable sur le revenu global plafonné à 10 700 euros par an.