

ment droit à déduction. « *Attention, il existe de nombreux litiges avec l'administration fiscale sur ces dépenses déductibles. Pour les éviter, mieux vaut, avant de faire les travaux, interroger son centre des impôts* », conseille Arnaud Couvelard, juriste à l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière).

UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le régime du déficit foncier s'accompagne d'une contrepartie de cet avantage fiscal : l'investisseur doit louer son bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation des déficits. Et ce, sous peine de remise en cause du régime. Dans la pratique, pour des travaux réglés en 2014, le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre 2017. Pour de nouveaux travaux effectués en 2015, la date butoir sera repoussée jusqu'au 31 décembre 2018, etc. Bien sûr, la location doit être effective et permanente. En cas de départ du locataire, la nouvelle location doit être immédiate. À défaut, le bailleur doit être en mesure de justifier auprès du fisc la mise en location du bien.

Généralement, les bailleurs percevant déjà des revenus fonciers utilisent ce dispositif. Mais des primo-investisseurs ne touchant pas encore des loyers par ailleurs peuvent aussi y avoir recours. Dans ce cas, ils doivent prévenir l'administration fiscale qu'ils s'engagent à mettre le bien en location dans les prochains mois. « *L'impact du régime du déficit foncier est d'autant plus grand que l'on se trouve dans une tranche marginale d'imposition élevée* », souligne Anne Batsale chez SwissLife Banque privée.

Autre avantage, que vous soyez ou non primo-investisseurs, le régime du déficit foncier permet aussi d'économiser les prélèvements sociaux sur vos loyers.

ÉVITER LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Alléger son impôt sur le revenu c'est bien. Mais y parvenir, en évitant les prélèvements sociaux de 15,5 % qui frappent actuellement tous les revenus du patrimoine (sauf les Livrets A, LDD, LEP), c'est encore mieux ! À ce stade, il est plus judicieux d'étaler le paiement des travaux sur deux ans, que de les payer en une seule fois. Prenons

l'exemple d'un bailleur percevant 20 000 € de revenus fonciers nets imposables. Pour alléger son imposition, il réalise 40 000 € de travaux éligibles au régime du déficit foncier. « *Par ce biais, le bailleur allège davantage son imposition en gommant ses revenus fonciers plutôt que son revenu global. En effet des revenus fonciers non imposables échappent aux prélèvements sociaux* », remarque Gilles Étienne, directeur chez Cyrus Conseil (voir sa démonstration en encadré p. 41). Intéressant... Mais il ne faut pas négliger que ce mécanisme d'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est possible que si le contribuable n'opte pas pour le régime du micro-foncier. Enfin, il y a un autre inconvénient : lors de la vente du bien immobilier, les travaux pris en compte par le fisc dans le cadre de ce mécanisme ne le seront pas une nouvelle fois. Par conséquent, le prix d'achat du bien pour le calcul des plus-values sera considéré hors travaux.

TROIS FAÇONS DE PROCÉDER

Il existe trois moyens de réaliser un placement générant un déficit foncier. Pour une formule sans souci de gestion, il faut s'intéresser aux SCPI fiscales spécialisées dans ce régime, comme Défi Foncier (Amundi), Renovalys 4 (Avenir Finance), Urban Pierre 2 (Urban Premium), Renovimmo (La Française AM), Grand Paris Pierre (Paref).

« *Quelques milliers d'euros suffisent pour souscrire des SCPI. Mais il faut relativiser le rendement de cet investissement nécessitant une immobilisation de l'ordre de 18 ans, alors qu'un investissement en direct peut être arbitré à partir de la 4^e année* », constate David Elgrably, chez Fiducée Gestion Privée. Si l'on préfère investir en direct sans se charger de rechercher un bien et de suivre des travaux, quelques professionnels proposent des opérations clés en main. « *À Lyon, nous proposons des petits logements à rénover qui, une fois remis en état, dégagent un rendement locatif avant avantage fiscal de l'ordre de 5 %* », explique Bertrand de Raymond, à la tête de Capcime. La dernière solution consiste à acheter un logement à rénover, voire un petit immeuble en province et faire réaliser les travaux. Dans ce cas, mieux vaut être sur place pour suivre la rénovation. ●●