

ANGELYS GROUP

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
SEPTEMBRE 2023

L'investissement locatif - Réduire ses impôts

La fin du dispositif Pinel annoncée pour 2024 pénalise les ménages modestes
Angelys Group indique deux alternatives : la loi Malraux et le Déficit Foncier.



Considérés comme trop coûteux pour les finances publiques, tous les dispositifs de défiscalisation immobilière Pinel (Pinel classique, Pinel +) prendront fin le 31 décembre 2024. Un coup dur, surtout pour les ménages modestes, qui ont investi massivement dans l'immobilier neuf ou ancien pour bénéficier de réductions d'impôts grâce au Pinel. Face à cette fin annoncée, Angelys Group, acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens et de la défiscalisation immobilière, invite ces investisseurs, selon leurs objectifs, à profiter pleinement du Pinel jusqu'en 2024 et/ou à s'intéresser aux dispositifs Malraux ou Déficit Foncier qui peuvent être de réelles alternatives à la disparition du Pinel.

Profiter du dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2024

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du logement. Le taux de réduction varie selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) et l'investisseur doit aussi respecter des conditions liées au logement, à la situation géographique de l'investissement immobilier et aux conditions de ressources du locataire. Le logement doit se situer dans une zone de tension locative (Abis, A et B1). De plus, le loyer facturé au locataire doit être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché (calcul précis à faire pour chaque logement). Autre point à noter concernant la loi Pinel : le logement doit être loué nu et à usage de résidence principale. Il est possible de louer à l'un de ses enfants, à condition que celui-ci ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire.

D'un côté, le Pinel classique. En 2023, le taux de réduction est de 10,5 % pour un engagement de location de 6 ans, de 15 % pour 9 ans et de 17,5 % pour 12 ans. En 2024, le taux de réduction passe à 9 % pour un engagement de location de 6 ans, à 12 % pour 9 ans et 14 % pour 12 ans.

Le Pinel Plus. Entré en vigueur en 2023, il permet de bénéficier des anciens taux de réduction d'impôt de la loi Pinel, soit 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. En contrepartie, le propriétaire s'engage à acquérir un logement soit dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit en respectant un certain niveau de qualité notamment en matière de performance énergétique et environnementale ainsi que l'agencement



Deux alternatives au dispositif Pinel : la loi Malraux et le Déficit Foncier

La loi Malraux pour les « petits lots » : une solution fiscale et patrimoniale idéale

Rappelons que la loi Malraux a pour objectif de préserver le patrimoine immobilier ancien français en encourageant les travaux de réhabilitation d'immeubles situés dans des zones éligibles : les secteurs dits sauvegardés (SPR avec PSMV – plan de sauvegarde et de mise en valeur, QAD – quartier anciens dégradés, NPNRU – Nouveau programmes national de renouvellement urbain) et les SPR (Site patrimoniaux remarquables) avec un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

En se tournant vers la loi Malraux, même les ménages les plus modestes seront considérablement avantagés. **Pourquoi ?**

- Le taux de réduction d'impôts des travaux est de 30 % dès lors que le montant des travaux est inférieur à 400 000 euros sur une période de 4 ans (Hors SPR avec PVAP ou la réduction est de 22%) ;
- Contrairement au Pinel, la loi Malraux n'impose pas de critère de plafonnement du prix au mètre carré ;
- L'emplacement d'un bien en loi Malraux est forcément en cœur de centre-ville, zone privilégiée où la qualité architecturale est exceptionnelle et gérée par le PSMV ;
- La location est assurée par la qualité de l'emplacement et la restauration totale du bien ;
- La loi Malraux est bien plus souple que le Pinel sachant que les loyers ne sont pas plafonnés ;
- Deux conditions légales sont nécessaires pour bénéficier de la loi Malraux : le bien ne peut être loué à un membre de sa famille et la location nue doit être réalisée à minima sur 9 ans.

Voici un tableau qui démontre que la loi Malraux présente des avantages plus importants que le Pinel.

LES ENGAGEMENTS & CONDITIONS	PINEL	MALRAUX
Loyers plafonnés	Oui	Non
Conditions de ressources du locataire	Oui	Non
Secteur géographique défini	Oui	Oui
Engagement locatif pour gain fiscal maximum	12 ans	9 ans
Pourcentage de réduction maximum	17,5 %	30 % sur travaux
Validité du dispositif	2024	Sans objet
Démarrage de la réduction d'impôts	Achèvement	Décaissement travaux
Report du gain fiscal non utilisé	Non	Oui
Plafonnement des niches fiscales	Oui	Non
Durée max du gain fiscal	12 ans	4 ans + 3 ans de report

Le Déficit Foncier : accessible à tous, sur tout le territoire

Le mécanisme juridique et fiscal du Déficit Foncier est intéressant pour les classes moyennes car il ne limite pas les investisseurs potentiels à une ville ou une zone particulière. Bénéficiaire des avantages du Déficit Foncier pour réduire ses impôts et ses revenus fonciers est accessible à tous, sur tout le territoire. La seule véritable contrainte étant que l'immobilier cible de l'investissement soit à usage d'habitation.

Si le projet de restauration s'étale sur plus de douze mois, l'investisseur peut bénéficier d'un avantage fiscal étalé sur trois exercices. En effet, dès lors que les charges annuelles qui pèsent sur un logement destiné à être loué nu sont supérieures à ses revenus fonciers, le propriétaire peut imputer le déficit sur son revenu global à hauteur de 10.700 euros. Le solde du déficit vient effacer les revenus fonciers de l'investisseur pendant 10 ans. De plus, pour les propriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique, le plafond imputable sur le revenu global peut être doublé et donc réhaussé à 21 400 euros. Le régime fiscal du Déficit Foncier reste donc un moyen très intéressant pour les investisseurs plus modestes de se constituer un patrimoine, parfois sans fiscalité pendant dix ans. Une alternative sérieuse à la réduction Pinel...



ANGELYS GROUP



À propos d'Angelys Group

En 21 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitations qu'il conduit chaque année.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale Angelys Resorts.

Angelys Group se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.