



ABONNEZ-VOUS 135€^{TTC} seulement



EchoSup.fr

→ CLIQUEZ-ICI

■ **Finances perso**

- Accueil
- Actualité
- Assurance
- Banque
- Bourse
- Famille
- Immobilier
 - Actualité
 - Dossiers
 - ▶ A suivre
 - La maison de la semaine
 - Avis d'expert
 - Enquêtes
 - Comparateurs de banques
- Impôts
- Retraite
- Sicav-FCP

■ **Services Partenaires**

- Assurance Vie
- Comparateurs de banques et d'assurances
- Vacances

■ **Newsletter gratuite**

Immobilier, Impôts, Banque... chaque lundi matin l'actualité avec lesechos.fr

- ▶ [Inscrivez-vous](#)
- ▶ [Voir un exemple](#)
- ▶ [Me désinscrire](#)
- ▶ [Modifier l'e-mail](#)



La rédaction web des Echos - 4 novembre 2005



Immobilier > A suivre

mesfinances.fr - LesEchosweek-end

■ Immobilier : que restera-t-il des niches fiscales ? [04/11/05]

La plupart des avantages fiscaux consentis aux investisseurs immobiliers devraient entrer dans le plafond des 8.000 euros. Mais ce ne sont pas les seules modifications en projet.

La réforme de la fiscalité proposée dans le projet de loi de finances pour 2006 et la loi sur « l'engagement national pour le logement » risquent de redessiner le paysage fiscal lié à l'investissement locatif à partir de janvier 2006. Ce qui va beaucoup changer la donne pour l'investisseur est de savoir si son placement est concerné par le plafonnement à 8.000 euros par foyer fiscal augmenté de 750 euros par enfant à charge du total des « avantages en impôt », ou s'il garde une place à part. Dans l'état actuel des projets entrent dans le plafonnement les investissements Robien classique, Malraux, touristique en ZRR. L'outre-mer et les monuments historiques y échappent. En tout état de cause, rien n'est encore définitif, le débat parlementaire sur la loi de Finances 2006 pouvant s'étendre jusqu'à la fin 2005. En particulier les opérateurs en loi Malraux ou en ZRR ne désarment pas et comptent bien faire pression, avec les élus, pour que leurs opérations soient en tout ou partie hors plafond.

Le tout nouveau dispositif Borloo

Dans le cadre de la loi sur « l'engagement national sur le logement » qui devrait entrer en vigueur en février 2006, Jean-Louis Borloo a fait de la relance du logement neuf « intermédiaire » une de ses priorités. Avec deux objectifs : contenir la hausse des loyers et élargir l'offre locative. Pour attirer les investisseurs, un dispositif fiscal attractif va être mis en place. L'amortissement à déduire des revenus fonciers et même des autres revenus en cas de déficit foncier serait de 6 % de l'investissement pendant sept ans, 4 % pendant deux ans et 2,5 % pendant six ans. En contrepartie de cet avantage cumulé avec une déduction forfaitaire de 40 % sur le montant des loyers perçus, plusieurs contraintes existent pour l'investisseur :

- l'obligation de louer au minimum pendant neuf ans le logement à titre de logement principal pour le locataire ;
- le respect des plafonds de loyer inférieurs de 30 % à ceux du marché du neuf ;

Calculateurs

- ▶ Calculez votre capacité d'acquisition
- ▶ Louer ou acheter ?
- ▶ Plan d'Epargne Logement
- ▶ Compte Epargne Logement
- ▶ Stratégie d'Investissement immobilier
- ▶ Crédit immobilier

Guides

- ▶ Guide de l'immobilier

Dossiers

- ▶ Tout savoir sur la SCI
- ▶ Tous nos dossiers sur l'immobilier...

Comparateurs de banques

- ▶ Crédit Immobilier
- ▶ Rachat de Crédit
- ▶ Crédit Travaux

- la prise en compte des plafonds de ressources des locataires, calqués sur ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI) : un salaire mensuel imposable de 5.483 euros pour un couple avec deux enfants vivant en Ile-de-France, de 3.818 euros dans les villes de plus de 50.000 habitants et 3.340 euros sur le reste du territoire. Grosso modo, on en revient à l'amortissement Besson qui cumulait ces deux contraintes et qui devait « corriger » les excès de l'amortissement Périssol. Alliant avantages et inconvénients, le Borloo « populaire » devrait pourtant servir, selon le ministre, « *un rendement supérieur à celui du Robien, soit 7,4 %, voire 9 % si l'investissement est réalisé à partir d'un prêt très social* ». Même avec le Robien qui n'obéissait qu'à un plafond de loyers, il était difficile en effet de dépasser les 6 % ! Et pourtant, le plafond de loyers de marché était défini selon différentes zones bien circonscrites et à des niveaux nettement plus élevés. Xavier Chausson, président d'Omnium Finance, ironise : « *ce rendement pressenti de l'investissement Borloo tient de la magie, compte tenu des prix d'acquisition, des plafonds de ressources des locataires et des loyers dits intermédiaires qui restent à définir* ». A moins d'acheter dans des secteurs en devenir où les prix sont encore très raisonnables. Mais si les rendements sont au rendez-vous, la plus-value ne sera pas forcément de mise dans tous les secteurs. Surtout dans les petites surfaces que ce dispositif va favoriser. En matière de plafond, le sort du dispositif Borloo n'est pas encore déterminé, même si le ministre de la Cohésion sociale, de l'Emploi et du Logement souhaite vivement que « *ce produit ne soit pas inclus dans les niches* ».

Le Robien « rafraîchi »

L'amortissement Robien a fait ses preuves, même si certains plafonds de loyer, notamment dans les villes moyennes, ont pu contribuer à la hausse des prix des logements. Et c'est d'ailleurs sur le segment de marché des agglomérations de moins de 50.000 habitants (zone C) que le plafond des loyers autorisés pourrait baisser, de l'ordre de 20 %, passant de 9,59 euros par mètre carré à 7,50 euros. La durée d'amortissement serait ramenée à neuf ans, à 6 % du prix d'achat, pendant les sept premières années, et à 4 % les deux années suivantes contre 8 % les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes dans le Robien initial. Cela n'aura que peu d'impact pour le contribuable, selon la Fédération des promoteurs-constructeurs. Par ailleurs, dans le cadre de la réforme de l'imposition des revenus fonciers, l'abattement forfaitaire de 6 % pourrait être supprimé.

L'embellie pour l'Outre-mer

Ceux qui investiraient dans les DOM-TOM se verraient gratifier, selon le projet de loi de Finances, d'un encadrement spécifique compte tenu de l'importance économique de l'investissement. Ils bénéficieraient d'un plafond propre qui serait de 8.000 euros et 750 euros par enfant à charge de 15 % du revenu net imposable.

L'incohérence pour les ZRR

L'investissement dans une résidence de tourisme située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) ouvre droit à une réduction d'impôt

égale à 25 % du prix d'achat, dans la limite de 50.000 euros pour une personne seule et 100.000 euros pour un couple. Cette réduction est étalée sur quatre années, soit une réduction maximale totale de 12.500 euros (3.125 euros par an) pour un célibataire et de 25.000 euros (6.250 euros par an). Entrant sous le plafond, ce placement risque d'être pénalisé, ce qui est une mauvaise nouvelle pour les communes des zones sensibles à vocation touristique. « *Cette position manque de cohérence*, commente Gérard Brémond, président du groupe Pierre & Vacances. *L'aménagement des zones de revitalisation est installé depuis longtemps. Le développement de ces secteurs est générateur d'emplois dans le bâtiment et dans les services comme dans les DOM-TOM.* » Les députés des zones concernées se préparent d'ailleurs à monter au créneau.

L'incompréhension pour la loi Malraux

Réservé aux contribuables fortement imposés, l'investissement en loi Malraux risque lui aussi de pâtir du plafonnement. Ce dispositif fiscal permet à un propriétaire d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager d'imputer les déficits fonciers résultant des dépenses de restauration sur son revenu global, et ce, sans aucun plafond. Là encore, c'est la réhabilitation des centres anciens qui risque de prendre du retard alors que la plupart des élus municipaux constatent un retour vers les centres-ville. Et là encore les députés se mobilisent.

ÉLISABETH LELOGEAIS

[◀ Article précédent](#)

[Accueil](#)

[Article suivant ▶](#)

Tous droits réservés - Les Echos 2005 ▲

[Espace clients](#) · [Rediffusion](#) · [Nos engagements](#) · [Prestataires](#) · [Publicité](#) · [Plan du site](#) · [RSS 2.0](#) · [Contact](#) · [Charte lesechos.fr](#) · [Aide](#)

Conformément à la loi Informatique et Liberté n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, nous nous engageons à informer les personnes qui fournissent des données nominatives sur notre site de leurs droits, notamment de leur droit d'accès et de rectification sur ces données nominatives. Nous nous engageons à prendre toutes précautions afin de préserver la sécurité de ces informations et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers.