

Travaux immobiliers

Déficit foncier/Denormandie : le match



Acheter un logement locatif avec travaux à effectuer est prisé, à l'heure où de très nombreux biens mal notés dans le DPE sont proposés à la vente. Abaisser le coût global de l'opération est possible via le dispositif Denormandie ou le mécanisme appelé déficit foncier. Vers lequel des deux faut-il se tourner ?

Les logements avec travaux ont la cote

Les investisseurs immobiliers sont de plus en plus nombreux à s'intéresser aux logements avec travaux, espérant réaliser une bonne opération. De fait, les logements ayant les plus mauvaises notes dans le diagnostic de performance énergétique (DPE, comprenant une échelle de notes de A à G), menacés, à plus ou moins long terme, d'une interdiction de location, font l'objet de ristournes intéressantes. Les logements notés G -

qualifiés de « passoires thermiques » – sont, depuis le début de cette année, déjà interdits à la location ; ceux notés F le seront en 2028, et ceux notés E en 2034. Une épée de Damoclès au-dessus de la tête des propriétaires qui a engendré une courbe baissière des prix de ces logements. D'après une étude des notaires, la décote pour les appartements notés F ou G atteint 7% à 15% en moyenne (par rapport aux appartements notés D), selon les régions. De bonnes affaires, donc, pour les investisseurs... mais encore faut-il que le coût des travaux n'annule pas cet avantage. Bonne nouvelle : depuis le 1^{er} janvier 2025, des travaux de rénovation énergétique bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 %. La facture globale peut aussi être amoindrie par une autre aide fiscale : celle liée aux dispositifs dédiés comme le Denormandie ou le déficit foncier. Les acheteurs hésitent parfois entre les deux. Lequel choisir ?

Deux dispositifs très différents

Le dispositif Denormandie, créé pour encourager la réhabilitation de logements situés dans certains quartiers anciens dégradés, offre aux investisseurs une réduction d'impôt en échange d'une amélioration de la performance énergétique et de la mise en location non meublée (à loyers modérés et à des locataires aux ressources plafonnées) de ces biens rénovés. Le montant de la réduction est calculé sur un investissement maximal de 300 000 € et un prix au mètre carré plafonné à 5 500 €.

Le coût des travaux doit impérativement représenter 25% du montant total de l'opération (achat + travaux). La réduction fiscale est attractive : 12% à 21% du montant de l'investissement, selon la durée de location (6 à 12 ans).

Attention, le Denormandie (prolongé jusqu'en 2027) n'est pas possible sur tout le

territoire ! 240 communes sont éligibles, et depuis la loi du 9 avril 2024, également des copropriétés en grande difficulté financière ou incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Le déficit foncier, lui, donne aux propriétaires la possibilité de déduire leurs charges de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global. Il permet donc de réduire l'assiette imposable. Si le montant des charges est supérieur aux revenus fonciers, cette situation génère un « déficit foncier ». Celui-ci peut alors être déduit du revenu global (salaires ou pensions de retraite, par exemple) et permettre ainsi de diminuer le montant de l'impôt sur le revenu.

Ce dispositif fonctionne, lui aussi, uniquement pour la location non meublée dont les loyers sont soumis au régime réel d'imposition. Chaque année, le bailleur peut déduire de ses revenus jusqu'à 10 700 € de déficit foncier. La rénovation énergétique bénéficie toutefois d'un avantage supplémentaire : la limite annuelle d'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est rehaussée à 21 400 € pour les dépenses des travaux déductibles. L'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit durant six ans de l'ensemble des revenus, et durant dix ans des seuls revenus fonciers.

Dans les deux cas, il existe une liste des travaux éligibles, et la rénovation énergétique doit permettre aux logements de passer d'une note E, F ou G à une note minimale de D.

Un choix en fonction de multiples critères

L'option pour l'un ou l'autre des dispositifs dépend de plusieurs paramètres.

Les contraintes sont d'abord à prendre en





△ Jean BEDOURET,
Stellium Immobilier



△ Martin MENEZ,
Cofondateur de Bevouac

compte. Le dispositif Denormandie est assorti de nombreuses obligations, notamment en termes de durée de location (six ans minimum), de plafonnement des loyers et de situation géographique. L'investisseur est-il prêt à accepter cette liberté très encadrée ? Le déficit foncier est beaucoup moins contraignant puisqu'il n'impose que trois ans de location. De plus, les loyers n'étant pas encadrés, le rendement peut être supérieur. Un calcul est à effectuer.

La nature des travaux doit, ensuite, être étudiée. Selon le cas, l'un ou l'autre dispositif sera préférable. Par exemple, la création d'un balcon entre dans le cadre des travaux éligibles à l'avantage fiscal dans le dispositif Denormandie, mais pas dans le déficit foncier.

Le montant des travaux doit aussi être pris en compte. Le déficit foncier est généralement plus intéressant lorsque les travaux sont très importants.

Le patrimoine de l'investisseur, ensuite, est à étudier, car s'il est déjà fortement investi en immobilier, il aura intérêt à choisir le déficit foncier pour défiscaliser ses revenus

fonciers existants. Les contribuables soumis à la tranche marginale d'imposition de 41 %, par exemple, paient presque 60 % d'impôts sur les loyers perçus, puisque ceux-ci sont imposés à l'impôt sur le revenu. Avec la possibilité d'utiliser le mécanisme du déficit foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers, mais aussi pendant six ans sur l'ensemble des revenus, la facture fiscale s'abaisse considérablement.

La temporalité de la restitution des avantages fiscaux

Dans le dispositif Denormandie, la réduction d'impôt peut s'étaler sur 12 ans (2%/an pendant 9 ans, puis 1% pendant 3 ans). Dans le déficit foncier, le gain fiscal est immédiat, notamment si l'investisseur déduit les travaux de ses revenus fonciers dès la première année. L'investisseur doit déterminer quel est son intérêt.

L'impact sur la plus-value à la revente

« Dans le déficit foncier, les travaux déduits ne pourront pas être réutilisés pour diminuer la plus-value à la revente », indique Martin

Menez, cofondateur de Bevouac. « Dans le Denormandie, les travaux pris en compte dans le calcul pour la réduction d'impôt le pourront. Cela peut faire la différence, surtout si le temps de conservation du bien est court. »

Alternative : ne pas choisir

« Il existe des cas où choisir n'est pas obligatoire », ajoute Jean Bedouret, responsable du développement immobilier de Stellium Immobilier. « Ainsi, sur certaines opérations, nous suggérons le "Denormandie optimisé au déficit foncier". Bien sûr, il faut que l'opération s'y prête puisque les règles des deux dispositifs doivent être respectées. Prenons

l'exemple d'une opération de 200 000 € dont les travaux représentent 150 000 € : l'investisseur peut d'abord utiliser le Denormandie pour profiter de la réduction d'impôt, puis défiscaliser une partie des travaux excédentaires et éligibles au titre du déficit foncier. La fiscalité est ainsi optimisée au maximum. »

Denormandie ou déficit foncier ? La réponse varie en fonction de chaque projet et de chaque profil d'investisseur. Ces opérations étant complexes, le recours à un juriste/fiscaliste est conseillé. **I**

— Françoise Paoletti-Benaziez

ATTENTION : TOUS LES TRAVAUX NE SONT PAS ÉLIGIBLES !

Prudence lors de la simulation financière de l'opération d'investissement, car tous les travaux ne sont pas éligibles aux avantages fiscaux.

Pour le Denormandie, il faut se reporter au décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 et à l'arrêté du 26 mars 2019.

Pour le déficit foncier, c'est l'article 31 du Code général des impôts qui fait foi.

L'aide d'un expert peut s'avérer judicieuse pour « être dans les clous » et optimiser les avantages fiscaux.

L'achat d'un logement locatif placé sous un dispositif ou l'autre auprès de professionnels s'occupant de tout est également une solution. Des opérations clé en main « déficit foncier » ou « Denormandie » sont, en effet, proposées par des sociétés de gestion de patrimoine. Celles-ci sélectionnent des programmes de réhabilitation assurés par des promoteurs immobiliers qui se chargent des travaux, représentant parfois 80 % du coût global de l'opération.



Décret n° 2019-232
du 26 mars 2019



Arrêté du
26 mars 2019



Article 31 du Code
général des impôts

