

## Que signifie le terme défiscalisation aujourd'hui ?

On parle de défiscalisation pour désigner l'ensemble de dispositions légales destinées à réduire les charges et le **montant de l'impôt sur le revenu** des contribuables. Parmi ces dispositions (appelées « niches fiscales »), on trouve notamment :

- La défiscalisation immobilière : loi Pinel, loi Denormandie, loi Malraux...
- L'épargne retraite : PER, assurances vie...
- Le don à des associations ou ONG,
- Les travaux de rénovation énergétique,
- L'investissement en FCP,
- L'emploi d'un salarié à domicile,
- Les conditions familiales : personne âgée à charge, pensions alimentaires versées, etc.

Très encadrées par la loi, les niches fiscales font régulièrement l'objet de votes et d'une examination par le gouvernement afin de mieux s'adapter à sa politique. Aujourd'hui, en France, il en existe plus de 470 !

Que vous **investissiez dans l'immobilier ou une entreprise**, que vous souhaitiez réduire votre IFI ou encore que vous vouliez **préparer votre retraite**, il existe toujours un **dispositif de défiscalisation adapté à votre situation**. Beaucoup de moyens, pas forcément connus du grand public (comme faire des travaux chez soi), comme le fait d'employer quelqu'un chez vous ou de payer des frais de garde d'enfants constituent l'un d'eux.

Pour beaucoup de contribuables, la défiscalisation se cantonne aux dispositifs immobiliers, Pinel, l'investissement dans les PME et la loi Malraux. En vérité, il existe de très nombreuses niches fiscales permettant de réduire son imposition sur le revenu. Connaissez-vous le **Groupement Forestier** ? **Les Sofica** ? **Les FCPI** ? Voici un petit tour d'horizon de la défiscalisation autour des principaux dispositifs permettant de **réduire votre impôt sur le revenu** ainsi que votre **Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**.

## L'objet de cette annexe concerne La défiscalisation immobilière

C'est sans doute le dispositif de défiscalisation le plus connu et le plus fréquemment employé par les contribuables. Défiscalisation immobilière : définition. Il s'agit d'investir dans l'immobilier à travers certaines lois de finances, telles que la loi Pinel par exemple, afin de bénéficier d'un avantage fiscal en échange d'un investissement

encouragé par l'État. La création de patrimoine se fait ainsi en parallèle des réductions d'impôt. Pratique !

La défiscalisation dans l'**immobilier ancien ou neuf** peut se faire grâce à plusieurs dispositifs dont le plus connu est la **loi de défiscalisation Pinel**.

### La loi Pinel en 2021

Dispositif phare de la défiscalisation, la loi Pinel consiste à faire un **investissement locatif** dans un bien neuf ou en VEFA, en contrepartie d'une réduction d'impôt.

Portée au maximum, la loi Pinel vous permet une réduction d'impôts d'un **maximum de 63 000 euros**, selon la durée de mise en location :

| Durée de location | Réduction |
|-------------------|-----------|
| 6 ans             | 12 %      |
| 9 ans             | 18 %      |
| 12 ans            | 21 %      |

Ce type de placement nécessite de solides connaissances du marché immobilier, mais également des dispositions fiscales et des solutions de financement possibles, que peut vous apporter un **cabinet de défiscalisation**.

Son équivalent en **outre-mer** a pour particularité de permettre une réduction fiscale plus importante qu'en métropole. En effet, la réduction d'impôt pour un bien situé dans les **DOM-TOM** peut monter jusqu'à **87 000 euros**. Outre la **loi Pinel**, les dispositifs, **Malraux** ou **Censi-Bouvard** permettent une réduction d'impôts conséquente pour peu que le bien immobilier soit destiné à la **location**. Plus d'infos juste [ici](#).

À noter que la loi Pinel a connu une **réforme en 2020** : le dispositif, censé prendre fin en 2021, a été prolongé jusqu'en **2024**, en modifiant quelque peu ses conditions et son "offre". Ainsi, seuls les logements situés dans un **bâtiment d'habitation collectif** seront concernés à partir de 2021, tandis que la réduction d'impôt proposée par la loi Pinel est revue à la baisse dans le cas d'un achat immobilier en **2023** ou **2024**, à condition que ledit logement ne respecte pas certaines **normes énergétiques**.

### La loi Malraux en 2021

La Loi Malraux (nommée ainsi d'après André Malraux lorsqu'il était ministre des Affaires culturelles en 1958) s'adresse aux contribuables français qui contribuent à la **rénovation d'immeubles à caractère historique** ou esthétique, dans le but de les mettre en location. Ce protocole est strictement encadré et fait l'objet d'un suivi pointilleux par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Un investissement Malraux est un projet de taille puisqu'il ne s'agit pas de restaurer un appartement ou quelques pièces, mais l'intégralité de l'immeuble. De ce fait, les particuliers peuvent se montrer réticents face à un tel chantier. Pour les encourager, le gouvernement a revu les modalités du dispositif et décrété que la **réduction d'impôt en loi Malraux** échappe au plafonnement de 10 000 € des **niches fiscales** (depuis 2013).

La **réduction d'impôt Malraux 2021** est directement calculée sur le montant des **travaux de restauration**, lesquels ne peuvent dépasser **400 000 €** sur 4 ans consécutifs. Elle s'élève à :

- **30 %** pour les immeubles situés dans :
  - un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé ;
  - les quartiers anciens dégradés (QAD) ;
  - les quartiers conventionnés NPNRU.
- **22 %** pour les immeubles situés dans :
  - un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé ;
  - OU dont le programme de restauration a été déclaré **d'utilité publique**.

## La loi Censi-Bouvard

Le principe de la loi Bouvard est le suivant : vous investissez dans une résidence de services (tels que les résidences universitaires, les maisons de retraite, etc.) que vous mettez ensuite en location meublée pour une durée minimale 9 ans. La loi Bouvard vous permet dans ce cas de bénéficier d'une **réduction d'impôts de 11 %** sur le prix de revient du logement. Cette réduction fiscale s'étale sur 9 ans.

Il vous faudra cependant vérifier que la résidence de services dans laquelle vous souhaitez investir est bien éligible à cette réduction. En outre, vous devrez respecter un **plafond d'investissement de 300 000 €**.

## La loi Denormandie en 2021

La petite dernière des lois de défiscalisation immobilière doit son nom à son créateur, **Julien Denormandie**, ancien ministre de la Ville et du Logement. Dans les grandes lignes, la **loi Denormandie** complète le Pinel ancien et remplace la loi Cosse. Elle offre les mêmes taux de réductions d'impôt que la **loi Pinel** et impose les mêmes conditions de location (plafonds de loyer et de ressources, prix du m<sup>2</sup> plafonné, etc.), mais à la différence de cette dernière, elle se concentre uniquement sur les biens anciens, à rénover, située en centre-ville.

Elle encourage ainsi les **travaux de rénovation**, qui doivent représenter un certain pourcentage du montant total de l'investissement. Le champ d'investissement en Denormandie est très limité, elle s'applique uniquement aux centres urbains des communes ayant signé une convention « **Cœur de ville** » avec l'État ou qui font

l'objet d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**. Soit environ 250 communes sur l'ensemble du territoire français.

La **loi de Finances pour 2020** contribue à l'attractivité du dispositif Denormandie, prolongé jusqu'au 31 décembre 2022. Désormais, les **bouquets de travaux** éligibles à la réduction d'impôt s'alignent sur ceux proposés par le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien. De plus, le dispositif s'ouvre désormais à l'ensemble des quartiers dans les villes éligibles, alors qu'il se concentrait jusque là sur les centres-villes.

## L'IFI (ex-ISF), un cas à part dans la défiscalisation

Depuis le 1er janvier 2018, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) remplace l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF). Comme son nom l'indique, l'IFI exclut de son assiette de calcul tout ce qui n'est pas le patrimoine immobilier des contribuables concernés (patrimoine taxable supérieur à 1,3 M€). Il s'agit évidemment des biens détenus en direct (appartements, maisons, etc.), mais également par le biais d'une société ou de parts de « pierre papier », SCPI ou OPCI en particulier.

Si vous payez l'Impôt sur la Fortune Immobilière (anciennement Impôt de Solidarité sur la Fortune), il existe différentes façons de le réduire efficacement :

🕒 En faisant des dons aux associations, vous pouvez réduire 75 % du montant investi de votre IFI (dans la limite de 50 000 € par foyer fiscal) ;

🕒 Une autre possibilité est le recours aux FCPI, qui peuvent également vous permettre de réduire votre ISF de 50 % maximum. Ce système fonctionne dans les grandes lignes comme l'investissement en direct dans les PME.

🕒 En léguant votre patrimoine à vos héritiers : le fait de léguer son patrimoine immobilier à ses héritiers donne aux redevables de l'IFI la possibilité de faire « jouer les mécanismes des abattements sur les droits de donation ».

🕒 Si vous avez des enfants majeurs, vous pouvez réduire votre base taxable à l'IFI grâce à la donation d'usufruit, tout en assurant une source de revenus stables à vos enfants.

🕒 En investissant en nue-propriété : le principe consiste à acheter la nue-propriété d'un ou plusieurs appartements. Les fonds affectés au projet sont alors sortis de l'actif IFI de l'investisseur.

🕒 Le foncier rural : certaines exonérations partielles en vigueur dans le calcul de l'ISF ont été transposées dans le cadre de l'instauration de l'IFI, dont le foncier rural. Un contribuable assujéti à l'IFI amateur de grands vins peut ainsi joindre l'utile à l'agréable en souscrivant des parts d'un Groupement Foncier viticole (GFV). Cela revient à détenir les parts d'une société civile détentrice de biens fonciers viticoles dont l'exploitation est confiée à un viticulteur à travers un bail à long terme.

*Remarque : avec la fin de l'ISF, la loi de Finances pour 2018 a aussi prévu l'arrêt du dispositif ISF-PME, qui permettait aux contribuables imposables à l'ISF d'investir dans une PME, et de bénéficier d'une réduction d'ISF de 50 % du montant investi.*

**- Le déficit foncier**

*Le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs dont les charges de propriété supporte dépassent les revenus fonciers (les loyers encaissés) de déduire le déficit de ses impôts.*

*Bibliographie : les sites du gouvernement sont exhaustifs sur la défiscalisation.*

*Economie.gouv*

*Vosdroit-service-public.gouv*