

L'abattement fiscal pour un achat immobilier

Description

L'abattement fiscal pour un achat immobilier encourage les contribuables qui ont un taux marginal d'imposition (TMI) élevé à **investir dans la pierre**. De plus, il offre l'opportunité de se constituer un patrimoine tout en limitant l'impact de la [fiscalité immobilière](#). Découvrez les différents dispositifs de défiscalisation dans le neuf et dans l'ancien.

[Modèle de bail meublé](#)[Modèle de bail vide](#)

Qu'est-ce qu'un abattement fiscal ?

Un abattement fiscal désigne une **diminution de la base d'imposition** qui permet au contribuable de ne pas être taxé sur l'intégralité de ses revenus imposables. Il prend généralement la forme d'un pourcentage ou d'une somme d'argent.

Les abattements **évoluent au gré de la loi de finances** qui est votée chaque année. Ils sont publiés dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts (BOFIP) et servent à :

- Dynamiser l'économie française ;
- Inciter les investissements dans un secteur, comme l'immobilier.

Quel abattement fiscal pour un achat immobilier dans l'ancien ?

Les réductions d'impôts dans l'ancien peuvent **se cumuler** pour maximiser son abattement fiscal. Chacun possède ses propres règles et conditions d'exigibilité qu'il convient de maîtriser pour en tirer profit.

La loi Malraux

Votée en 1962, la loi Malraux a pour objectif de **favoriser la sauvegarde, la mise en valeur et la conservation du patrimoine**. Ce dispositif de défiscalisation s'adresse aux contribuables qui cherchent à alléger la fiscalité sur leurs revenus tout en réalisant

l'acquisition d'un immeuble à l'architecture remarquable.

Il convient de **respecter plusieurs critères** pour être éligible au dispositif Malraux et profiter de l'avantage fiscal :

- L'investisseur doit rénover l'immeuble dans son intégralité ;
- L'immeuble doit se trouver dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Le logement doit être loué pendant une durée minimale de 9 ans dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.

La réduction d'impôt se calcule sur le coût du chantier, ces dépenses sont **plafonnées à 400 000 euros sur 4 ans**. Son taux s'élève à :

- 22 % pour les immeubles situés en zone de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
- 30 % pour les bâtiments érigés dans un SPR avec plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou dans un quartier ancien dégradé (QAD).

En cas de [résiliation du bail par le locataire](#) pendant la période de 9 ans, le propriétaire doit apporter la preuve à l'administration fiscale qu'il est en **recherche active d'un nouvel occupant** pour se voir accorder une période de vacance, et ainsi conserver sa réduction d'impôt.

Bon à savoir : Depuis 2013, la loi Malraux est exclue du plafonnement des niches fiscales, ce qui permet de la cumuler avec un autre abattement fiscal pour un achat immobilier tel que le dispositif Pinel.

La loi Monuments Historiques

Instaurée en 1913, la loi sur les Monuments Historiques accorde une défiscalisation pour les **propriétaires de bâtiments classés** lors de la réalisation de travaux. L'objectif consiste à encourager la conservation et la restauration de biens immobiliers remarquables qui mettent en valeur le patrimoine architectural français.

Souvent **confondu avec la loi Malraux** vue précédemment, ce dispositif diffère sur les points suivants :

- L'intégralité du montant des travaux bénéficie d'une réduction fiscale ;
- Les biens font l'objet d'une classification spécifique ;
- Le propriétaire n'a aucune obligation de louer le logement, il peut l'occuper.

Les bâtiments éligibles doivent **être classés Monuments Historiques**, comme

l'indique le nom du dispositif, ou répondre à l'un des critères suivants :

- Être inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ;
- Faire partie du Patrimoine National ;
- Détenir le label de la Fondation du patrimoine.

Pour que les dépenses liées au chantier entrent dans l'**assiette de calcul** de la réduction d'impôt accordée dans le cadre du dispositif Monuments Historiques, elles doivent :

- Faire l'objet d'une autorisation spécifique ou être déclarés d'utilité publique ;
- S'effectuer à l'initiative du propriétaire ou des propriétaires regroupés en Association Syndicale Libre.

De plus, la **validation des travaux par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)** s'avère également indispensable pour bénéficier de l'avantage fiscal.

L'abattement fiscal pour un achat immobilier sous la loi Monuments Historiques impose la conservation de l'immeuble pendant une **durée minimum de 15 ans** à compter de la date d'acquisition. La signature d'un [acte de vente](#) avant l'échéance entraîne l'annulation de la réduction d'impôt accordée.

À noter : Lors de son étude, l'ABF peut exiger la réalisation de travaux supplémentaires ou une modification pour assurer la sauvegarde du bâtiment.

Le dispositif Denormandie

Afin de **lutter contre les habitations insalubres et la pénurie de logements**, le dispositif Denormandie offre une réduction d'impôt aux propriétaires bailleurs qui acquièrent un bien immobilier situé dans l'une des villes qui participent au programme national Action cœur de ville.

L'éligibilité à l'abattement fiscal d'un achat immobilier avec la défiscalisation Denormandie impose que le montant des travaux représente **au moins 25 % du coût total** de l'opération et qu'ils remplissent l'un des critères suivants :

- Amélioration de la performance énergétique du logement ;
- Modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ;
- Création de nouvelles surfaces habitables.

De plus, le bailleur doit s'engager à louer le bien immobilier dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux, pour une [durée de bail en location vide](#) d'**au moins 6 ans**

. Le loyer et les conditions de ressources de l'occupant doivent respecter les plafonds fixés par la loi.

L'avantage fiscal se calcule sur le coût de total de l'opération et son taux dépend de la **durée d'engagement** souhaitée par le propriétaire, à savoir :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

Bon à savoir : Si le montant de la réduction d'impôt dépasse l'impôt dû, l'excédent ne se reporte pas sur les années suivantes.

Le dispositif Cosse

Introduit par la loi de finances rectificative de 2016, le dispositif Cosse, également appelé « Louer abordable », incite les propriétaires à **louer leur bien immobilier à des ménages modestes** en échange d'un avantage fiscal.

La défiscalisation des revenus fonciers exige la **signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** à l'aide d'un contrat Louer mieux. Elle doit être conclue avant le 31 décembre 2022 et contraint le bailleur à louer le logement pendant toute sa durée.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement doit faire l'objet d'un **bail en location nue**. De plus, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les seuils définis dans la convention en fonction de la composition de son ménage.

Excepté lors du [renouvellement du bail](#), la location du bien immobilier à un membre du foyer fiscal du propriétaire n'est pas éligible au dispositif « Louer abordable ».

Le montant de l'abattement fiscal pour un achat immobilier dans le but de le louer sous le dispositif Cosse dépend du type de loyer de la convention avec l'Anah (intermédiaire, social ou très social), ainsi que de la **zone géographique** dans laquelle se situe le logement. Par exemple, le contribuable bénéficie d'une déduction de :

- 70 % de ses revenus fonciers pour une convention sociale dans la zone A ;
- 15 % de ses recettes locatives pour une convention intermédiaire en zone B2.

Recourir à l'**intermédiation locative** octroie au bailleur une réduction d'impôt de 85 % sur ses revenus fonciers pour toutes les zones. Pour en bénéficier, il convient de

confier la location de son bien ou un mandat de gestion à un organisme agréé.

À noter : Les logements qui consomment plus de 331 kWh/m²/an sont considérés comme des passoires thermiques. Par conséquent, ils ne sont pas éligibles au dispositif Cosse.

Le dispositif Pinel dans l'ancien

Instaurée en 2014, la loi Pinel dans l'ancien a pour objectif d'**améliorer la qualité des logements dans les zones tendues** tout en les rendant accessibles aux foyers modestes. En contrepartie, le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt qui varie selon la durée de son engagement.

Pour être éligible à la loi Pinel dans l'ancien, un bien immobilier ne doit pas remplir les critères d'un [logement décent](#). À savoir, ne pas satisfaire au moins :

- 4 des 15 critères matériels listés dans l'[article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) ;
- 6 des 12 critères de performance technique répertoriés dans l'[article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003](#).

En revanche, l'obtention de l'avantage fiscal nécessite la **réalisation d'une réhabilitation lourde** à l'issue de laquelle le bien immobilier doit :

- Afficher une performance énergétique élevée ;
- Obtenir le label Haute Performance Energétique ou BBC à l'issue de la vérification par un contrôleur technique.

Pour conserver l'éligibilité à l'abattement fiscal pour un achat immobilier en Pinel dans l'ancien, le propriétaire doit achever la réhabilitation du logement **au plus tard le 31 décembre de la seconde année** qui suit la signature de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition augmenté du coût des travaux constitue l'assiette de la réduction d'impôt. Comme pour le Pinel neuf, **le taux applicable dépend de la durée d'engagement**. À savoir :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

La LMNP

La location meublée non professionnelle (LMNP) constitue l'abattement fiscal pour un achat immobilier le moins contraignant pour un investisseur et l'**une des plus anciennes niches fiscales** en France.

Pour être éligible à la LMNP, le logement doit uniquement respecter les conditions suivantes :

- Avoir une superficie supérieure à 9 mètres carrés ;
- Être équipé des meubles requis selon les critères de décence.

Les revenus tirés de la LMNP sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et le bailleur peut opter pour l'un de ces deux régimes :

- [Micro-BIC](#), et ainsi bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur ses recettes locatives ;
- Réel, qui permet de déduire l'intégralité des dépenses engagées et d'amortir le bien immobilier.

Le principal inconvénient réside dans la [durée du bail d'un meublé](#) qui s'avère plus courte qu'une location nue. Les **3 différents baux disponibles** sont le bail meublé, le bail meublé étudiant et le [bail mobilité](#).

À noter : Réaliser un investissement LMNP au sein d'une résidence neuve de services accorde, sous certaines conditions, la récupération de la TVA. C'est un réel avantage lorsque l'on sait que ce montant représente 20 % du prix de la transaction.

Quelle défiscalisation pour l'acquisition d'un logement neuf ?

Investir dans une nouvelle construction permet de se constituer un patrimoine immobilier qui répond aux dernières normes en vigueur et qui n'engendrera que peu de frais d'entretien et de réparation à court terme. Bénéficier d'un abattement fiscal pour un achat immobilier neuf **améliore la rentabilité de l'opération**.

La loi Pinel

La loi Pinel offre une réduction d'impôt aux investisseurs qui achètent un logement neuf dans l'optique de le louer pour une durée minimale de 6 ans. Son objectif consiste à **lutter contre la pénurie de logements dans certaines agglomérations**.

Pour obtenir l'éligibilité au dispositif Pinel, le logement doit impérativement être :

- Nouvellement construit ou acquis en état futur d'achèvement ;
- Conforme à la réglementation thermique RT2012 ;
- Dans un bâtiment d'habitation collectif ;
- Situé dans une zone géographique spécifique, à savoir A bis, A ou B1.

De plus, le montant du loyer et les ressources annuelles du locataire doivent **respecter les plafonds définis par la loi** en fonction de la zone du logement et de la composition du ménage.

L'abattement fiscal pour un achat immobilier en Pinel se calcule sur le prix d'acquisition dans la limite des plafonds suivants :

- 300 000 euros par an dans la limite de deux logements ;
- 5 500 euros le mètre carré pour la surface habitable.

Le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt **proportionnelle à la durée** pendant laquelle il s'engage à louer son bien immobilier, à savoir :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

Bon à savoir : Si le bailleur s'engage pour une durée de 6 ans, il dispose d'une porte de sortie tout en conservant la possibilité de prolonger le bail par tranche de 3 ans, dans la limite de 12 ans.

La loi Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard incite les investisseurs à **acquérir des logements dans des résidences de services**, neuves ou rénovées, en échange d'une réduction d'impôt sur le revenu pendant 9 ans.

Le logement doit posséder tous les [équipements obligatoires pour la location meublée](#) et être situé dans une résidence :

- Avec services pour étudiants ;
- Avec services agréée pour personnes âgées ou handicapées ;
- D'accueil et de soins agréée.

Le contribuable bénéficie d'une diminution de son impôt à hauteur de **11 % du prix d'achat HT pendant une durée de 9 ans**, dans la limite d'un prix de revient de 300 000 euros HT. Si son montant excède l'impôt dû, la fraction correspondante se reporte pendant 6 ans.

Pour pouvoir prétendre à l'abattement fiscal pour un achat immobilier en Censi-Bouvard, le propriétaire s'engage à **louer son bien** pendant une durée minimale de 9 ans à l'exploitant de la résidence.

De plus, le bailleur doit exercer son activité sous le **statut LMNP**. Par conséquent, ses bénéfices fonciers ne doivent pas :

- Dépasser 23 000 euros par an ;
- Représenter plus de la moitié de ses revenus.

FAQ

C'est quoi le statut LMNP ?

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) s'applique aux propriétaires-bailleurs qui mettent en location meublée un logement ou une partie de celui-ci. Néanmoins, pour y prétendre, les recettes locatives ne doivent pas :

- Excéder 23 000 euros par an ;
- Représenter plus de 50 % des revenus du propriétaire.

Quel régime fiscal pour LMNP ?

En fonction de ses recettes locatives, le statut LMNP offre au bailleur le choix entre deux régimes fiscaux distincts :

- Micro-BIC lorsque ses revenus fonciers ne dépassent pas 72 600 euros par an ;
- Réel en cas de franchissement du seuil précédent ou sur option.

Quelles charges déduire en LMNP ?

Si le loueur en LMNP opte pour le régime réel, il peut déduire l'intégralité des charges qu'il engage dans le cadre de l'exploitation de son bien meublé. Notamment :

- Les intérêts d'emprunt ;
- Les primes d'assurance ;
- Les charges de copropriété ;
- Les dépenses d'entretien et de réparations ;
- La taxe foncière.