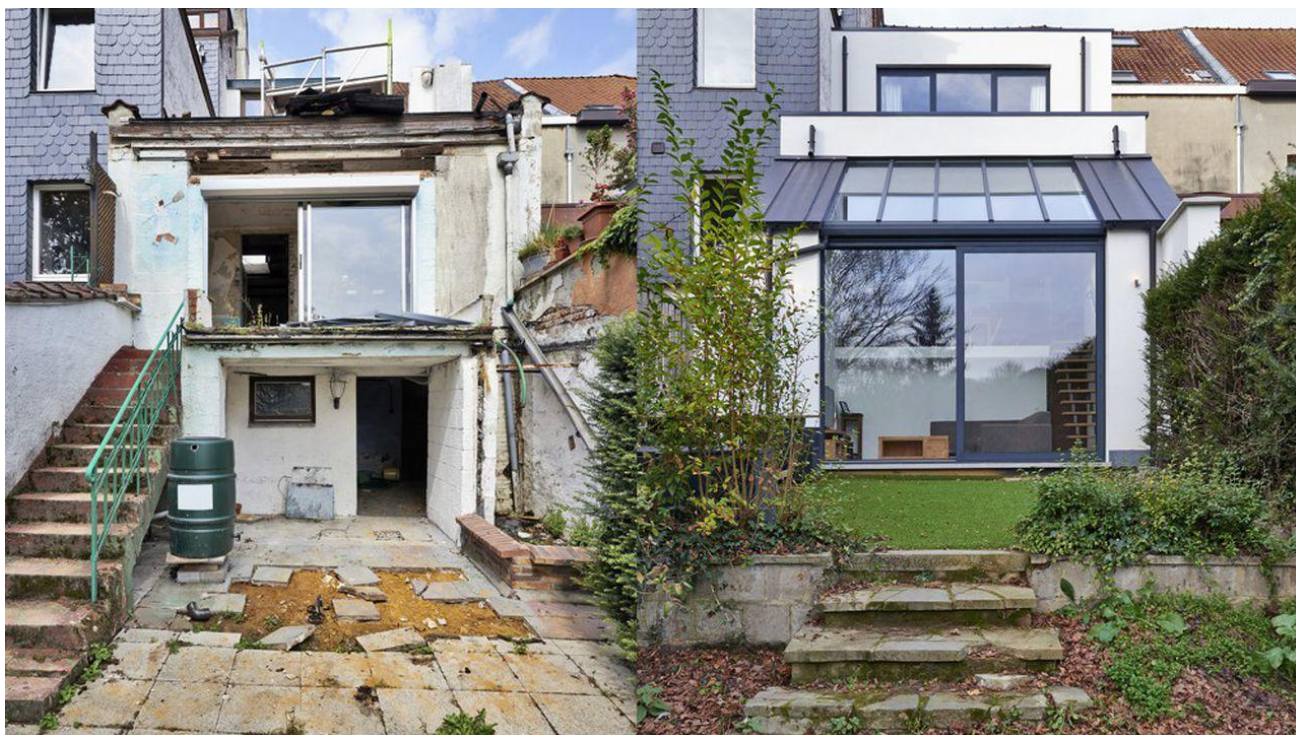




Défiscalisation : Pinel ou Denormandie, le match

Les réductions d'impôt ne sont plus réservées à l'immobilier neuf. Le choix est désormais plus ouvert pour les investisseurs, chaque formule comportant des avantages et des inconvénients.



Le dispositif Pinel ne concerne que l'immobilier neuf en zone tendue, le Denormandie s'applique pour sa part à l'ancien avec travaux.

Shutterstock

Même avantage fiscal, même engagement de location, même règles de plafonnement de ressources des locataires et des loyers... « *Sur le principe, les dispositifs Pinel et Denormandie fonctionnent exactement pareil* », souligne Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. L'un comme l'autre donne en effet droit à une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21 % du prix d'acquisition dans la double limite de 300.000 euros et 5.500 euros par mètre carré habitable. Soit un gain fiscal maximum de 63.000 euros étalé sur 12 ans. « *Ce qui en fait une solution de défiscalisation particulièrement attractive pour les contribuables imposés dans les tranches de 14 ou 30 %* », note Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.

Ces deux régimes impliquent pour les investisseurs intéressés les mêmes contraintes. A savoir, louer le bien en question de manière continue à titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans et demander un loyer mensuel dont le montant n'excède pas (charges comprises) un plafond fixé par décret et qui varie selon la zone où se situe le logement. Mais aussi, choisir un locataire dont les ressources annuelles sont inférieures là encore à un seuil déterminé en fonction de la composition de son foyer ainsi que de l'emplacement du bien.



Neuf ou ancien ?

Plus que l'impact financier de ces deux dispositifs de défiscalisation, c'est donc la nature même des logements éligibles qu'il faut prendre en compte au moment de faire son choix entre un Pinel et un Denormandie. Car, si le premier ne concerne que l'immobilier neuf en zone tendue, le second s'applique pour sa part à l'ancien avec travaux . Et encore... uniquement dans les 222 villes du plan Action Coeur de ville ou dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire. Autrement dit, des villes de taille moyenne en quête d'un nouveau souffle. D'où l'importance, rappelle Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage, société de courtage en crédit immobilier, « *de bien garder en tête que ce type d'investissement, avant d'être une source de défiscalisation, reste un achat immobilier qui pose la question de la rentabilité locative du bien ainsi acquis mais également de son potentiel de plus-value à la revente* » .



Pinel-Denormandie : aucune différence en termes d'avantage fiscal

	Loi Pinel	Loi Denormandie
Montant investissement	300.000 € HT	300.000 € HT
Dont foncier	100.000 €	300.000 €
Dont travaux	200.000 €	0 €
Obligations essentielles	Immeuble ancien Cœur de ville Location 6, 9 ou 12 ans suivant engagement Zonage – Prix de revient < 5.500 € du m ² Plafond des loyers et des ressources du locataire du Pinel	Immeuble neuf sous régime TVA Location 6, 9 ou 12 ans suivant engagement Zonage – Prix de revient < 5.500 € du m ² Plafond des loyers et des ressources du locataire
Calcul de l'économie	12 % sur 6 ans 18 % sur 9 ans 21 % sur 12 ans	12 % sur 6 ans 18 % sur 9 ans 21 % sur 12 ans
Economie globale	36.000 € ou 54.000 € ou 63.000 €	36.000 € ou 54.000 € ou 63.000 €
Répartition / Durée de l'économie	Sur 6 ans : 6.000 €/an Sur 9 ans : 6.000 €/an Sur 12 ans : 5.250 €/an	Sur 6 ans : 6.000 €/an Sur 9 ans : 6.000 €/an Sur 12 ans : 5.250 €/an

« LES ÉCHOS » / SOURCE : BUILDINVEST

Denormandie pour le rendement

Pour qui cherche avant tout le rendement, « *le Denormandie se révèle souvent plus intéressant que le Pinel si l'investisseur adopte une lecture à court terme* », analyse Thibault Dutreix, directeur général de Coffim. Un avis partagé par Benjamin Prod'homme, qui évoque « *une rentabilité brute de l'ordre de 5 % en moyenne dans l'ancien contre seulement 3 à 4 % environ dans le neuf en zone tendue* ». Motif ? Alors que le neuf coûte déjà en règle générale de 10 à 15 % de plus que l'ancien, les biens Pinel sont par nature plus chers que les Denormandie du fait de leur emplacement dans des secteurs où les prix de l'immobilier sont nettement



[Visualiser l'article](#)

plus élevés que dans les villes moyennes. Quant au montant de leurs loyers, ils sont plafonnés à des prix au mètre carré habituellement plus bas que ceux du marché.

Seul bémol en la matière concernant le Denormandie, « *le danger de ne pas trouver de locataire et donc de devoir faire face à une reprise de sa réduction d'impôt par l'administration fiscale s'avère peut-être un peu plus grand que dans le Pinel au sens où ce régime concerne des zones moins dynamiques économiquement avec une population parfois en recul et par conséquent une moindre demande locative* », prévient Ludovic Huzieux.

Pinel pour le potentiel de plus-value

Côté perspectives de plus-value en revanche, la prime revient là au Pinel. « *Les biens éligibles à ce dispositif se situent dans des communes proches des grandes métropoles françaises. En ce sens, elles présentent un potentiel d'attractivité sur le moyen terme nettement plus important que celui des villes moyennes ou rurales concernées par le Denormandie* », note Thibault Dutreix. Même si, reconnaît Benjamin Prod'homme, « *il existe malgré tout un risque d'arrivée massive de logements Pinel en vente simultanément sur un même secteur une fois la durée d'engagement de location terminée* ». Avec, à la clef, la nécessité pour le vendeur d'avoir à baisser son prix de cession pour trouver preneur.

Frais et charges comparées

Autre paramètre essentiel à prendre en compte au moment de trancher entre un Pinel et un Denormandie : la durée envisagée de l'investissement. Sur le long terme, en effet, l'achat d'un logement neuf en Pinel génère moins de frais, explique Jean-Marc Torrollion. « *Du fait des garanties décennales liées à la construction, il y a peu de risques pour le propriétaire d'avoir à assumer des dépenses supplémentaires de travaux avant une dizaine d'années. Ce qui n'est pas forcément le cas en Denormandie où l'investisseur est certes tenu de rénover ou améliorer son bien au moment de l'achat, mais peut-être amené à participer à des frais consécutifs à l'entretien de la copropriété comme un ravalement par exemple.* » Quant aux charges de copropriété, poursuit-il, elles sont là aussi généralement moindres dans les logements Pinel que Denormandie car « *ils répondent aux dernières normes énergétiques* » .

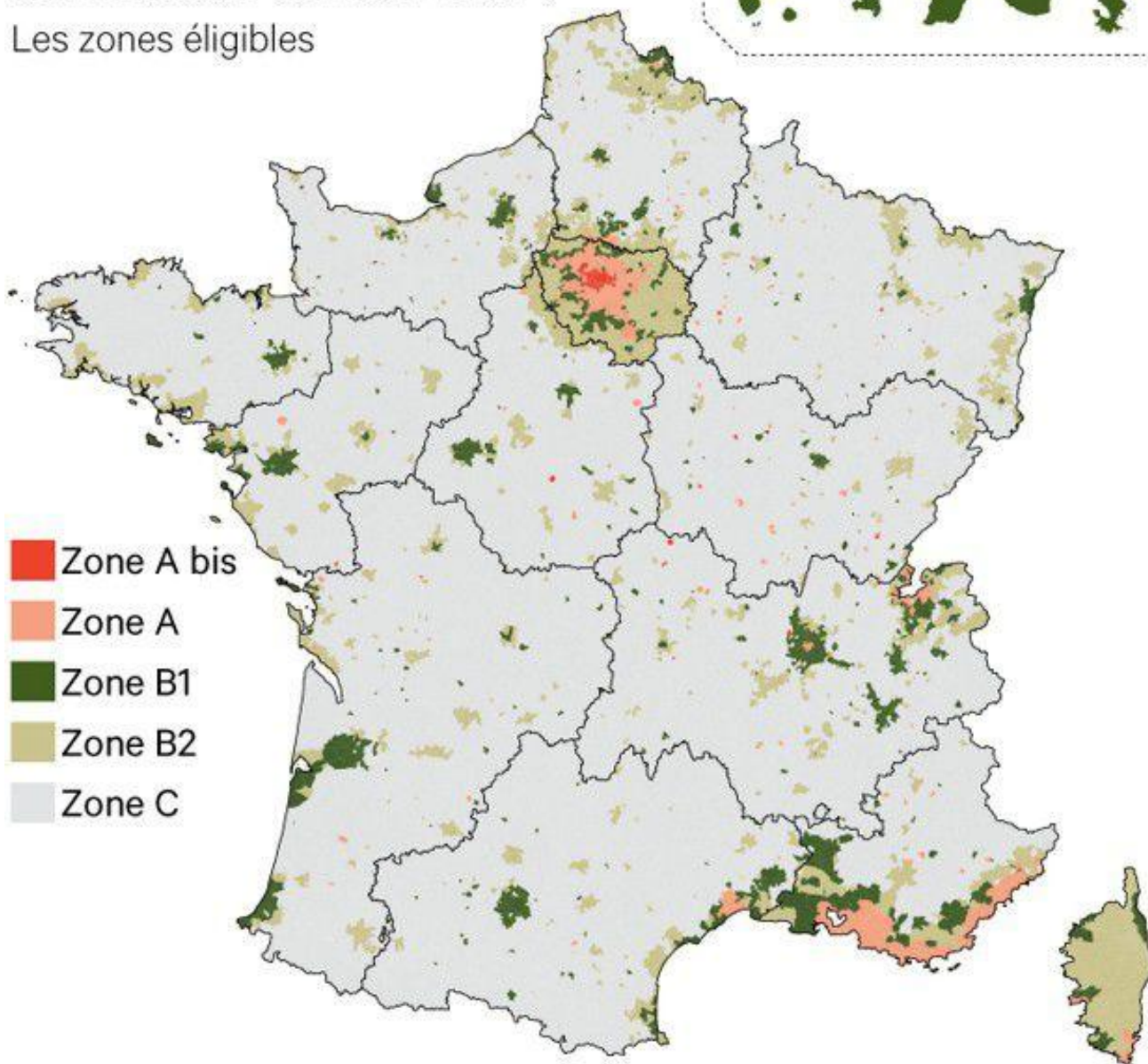
Gare enfin à ne pas sous-estimer le paramètre « travaux » obligatoire en Denormandie ; les particuliers qui souhaitent bénéficier de ce dispositif devant faire réaliser par un professionnel certains travaux dans leur logement. Et ce, pour un montant équivalent au moins à 25 % du coût total de l'opération. Une obligation d'autant plus lourde, selon Benjamin Prod'homme, « *qu'à la différence du Pinel où le bien est livré clefs en main aux investisseurs, en Denormandie, c'est à eux qu'il incombe de gérer le chantier* ». Mais pas seulement... « *Le coût de celui-ci peut très vite grignoter l'avantage fiscal promis si le prix d'achat majoré des travaux excède au final celui du marché pour un bien identique* », met en garde le président de la Fnaim.



[Visualiser l'article](#)

Où investir en loi Pinel ?

Les zones éligibles



« LES ÉCHOS » / SOURCE : MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Les villes éligibles au dispositif fiscal Denormandie

222 territoires bénéficiant du plan Action Cœur de ville





[Visualiser l'article](#)

La pierre-papier pour défiscaliser à moindre coût

Pas le budget nécessaire pour bénéficier des réductions d'impôt propres aux régimes de défiscalisation Malraux et Pinel ? Pas de panique : il vous suffit d'acheter des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) dites « fiscales », c'est-à-dire investies dans de l'immobilier éligible à certains dispositifs fiscaux, pour profiter moyennant quelques centaines d'euros des mêmes réductions d'impôt.

Mais attention à ne pas se laisser aveugler par cette carotte fiscale. Certes plus tranquille qu'un investissement locatif classique (ce n'est pas à vous qu'il incombe de trouver et conserver un locataire durant toute la période d'engagement de location), l'acquisition de SCPI fiscales entraîne des frais de souscription, de cession et de gestion annuelle. Le tout, pour un rendement souvent inférieur à 2 % brut par an. Une rémunération d'autant moins alléchante que vous êtes tenu de conserver vos parts aussi longtemps que si vous aviez acheté un logement en dur via ces dispositifs (exemple, 6, 9 ou 12 ans pour une SCPI Pinel).