

INFORMATIONS ET CONSEILS SUR L'IMMOBILIER LOCATIF ANCIEN RÉNOVÉ

Afin d'apporter une information claire et précise à l'investisseur, les points de vigilance d'un investissement immobilier locatif réalisé dans le cadre des dispositifs « Malraux », « Monuments Historiques », « Denormandie », du régime fiscal de droit commun des déficits fonciers ou dans le cadre d'une réduction d'impôt au titre de dispositif « Pinel » optimisé ou non aux déficits fonciers sont détaillés ci-dessous.

AVANTAGES FISCAUX

Investir dans une opération de restauration immobilière permet de constituer un patrimoine de qualité et de caractère, tout en optimisant votre fiscalité grâce aux dispositifs « Malraux », « Monuments Historiques », « Denormandie », « Pinel » ou au régime de droit commun déficits des fonciers.

Cependant, en contrepartie de ces avantages, ce type d'investissement nécessite une attention particulière tant sur le plan fiscal que financier :

Pour bénéficier des avantages fiscaux, l'investisseur doit s'engager à respecter certaines conditions notamment déclaratives. Et il devra aussi s'engager en matière de durée minimale de conservation ou de location du bien. Ces conditions diffèrent selon le dispositif ou le régime fiscal :

- **Dispositif Malraux** : engagement de louer le bien à usage de résidence principale (location nue) ou à usage professionnel pendant 9 ans, la location devant prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux de restauration, à une personne hors foyer fiscal ou ascendant/descendant du propriétaire.
- **Dispositif Monuments Historiques** : conservation du bien pendant au moins 15 ans à compter de son acquisition engagement de location « nue » du bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été réalisée.
- **Dispositif Denormandie** : 25 % du coût total de l'opération doit être constitué de travaux, engagement de location nue du bien à usage d'habitation pendant 6, 9 ou 12 ans (choix sur option) dans un délai de 12 mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure. La fixation du loyer doit respecter certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement, de sa surface et des ressources annuelles du locataire.
- **Régime de droit commun des déficits fonciers** : engagement de location nue du bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été réalisée.
- **Dispositif Pinel** : engagement de location nue du bien à usage d'habitation pendant 6, 9 ou 12 ans (choix sur option) dans un délai de 12 mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure. La fixation du loyer doit respecter certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement, de sa surface et des ressources annuelles du locataire.

Sur le plan financier, il faudra dissocier les opérations vendues dans le cadre de la VIR (Ventes d'Immeubles à Rénover) de celles vendues dans le cadre d'un projet de rénovation proposé via une ASL (Association Syndicale Libre).

Dans les ventes en VIR (Ventes d'Immeubles à Rénover) et les VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) le vendeur est maître de l'ouvrage.

- Dans les acquisitions d'un bien ancien situé dans un projet de restauration immobilière, l'investisseur devient maître de l'ouvrage en adhérant à l'ASL (Association Syndicale Libre). Ce type d'investissement comporte des aléas qu'il convient de connaître et d'appréhender. Ces aléas sont inhérents à la réalisation de travaux de manière générale, également lorsqu'ils sont réalisés par des propriétaires réunis dans le cadre d'une ASL. Le démarrage du chantier est subordonné à un nombre suffisant d'adhérents à l'ASL afin que cette dernière dispose des fonds nécessaires pour régler les différents intervenants (maîtrise d'œuvre, bureau d'étude, assurances, entreprise travaux, etc...).
- Des retards de réalisation sont possibles, pouvant être liés à des problèmes d'approvisionnement de matériaux, des intempéries, des découvertes en cours de chantier, des demandes de l'ABF ou de la DRAC, des fouilles archéologiques, etc...
- Compte tenu de la nature spécifique de l'opération (restauration à l'identique, matériaux spécifiques, éléments découverts lors du chantier...), le montant des travaux initialement prévu par des professionnels peut se révéler insuffisant. Il est susceptible de varier à la hausse comme à la baisse. L'augmentation du coût d'approvisionnement des matériaux et leur coût d'acquisition peuvent impacter directement le budget initial d'une opération de rénovation.
- La bonne finalisation de l'opération de rénovation immobilière est également conditionnée à l'obtention de diverses autorisations administratives (permis de construire, déclaration préalable, autorisations de travaux, etc...) et à la solvabilité des sociétés parties prenantes à l'opération.
- Dans le cas d'opération de rénovation immobilière "en ASL", si le propriétaire d'un lot décide de vendre, l'assiette de la plus-value immobilière sera déterminée par la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente du bien. Les dépenses de travaux ayant déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu sont sans incidence sur le calcul de la plus-value.
- Dans le cas du Pinel ancien rénové, l'assiette de la plus-value immobilière sera déterminée par la différence entre la base de calcul de la réduction d'impôt sur le revenu Pinel et le prix de vente du bien, les travaux éventuellement déduits au titre des revenus fonciers ne seront pas retenus.

Avant d'investir dans ce type d'opération, il convient de s'assurer que l'investissement répond à ses objectifs et d'en mesurer les avantages et contraintes.

Par la présente je reconnais avoir été correctement informé, par _____ de la société _____, des diverses obligations et contraintes liées à un investissement immobilier avec effet de levier fiscal.

Fait à _____ Le _____ M/MME _____ Né.e.s le _____
Demeurant à _____ CP: _____ VILLE : _____

Signature(s) précédée(s) de la mention « Bon pour reconnaissance de conseil donné ».

Signature investisseur 1

Signature investisseur 2

Signature Conseiller