

# Réduire ses impôts par l'immobilier : panorama des solutions

Dans un contexte fiscal en constante évolution, l'investissement immobilier demeure un levier privilégié pour conjuguer constitution de patrimoine, perception de revenus complémentaires et optimisation fiscale. Encore faut-il bien comprendre les mécanismes à l'œuvre, à commencer par la distinction essentielle entre déduction et réduction d'impôt.

PAR CAROLINE LEANDRI  
Conseiller en gestion de patrimoine\*

## Déduction ou réduction : une différence clé

Pour simplifier, l'impôt pourrait être comparé à une facture. La déduction intervient en amont : elle diminue le revenu imposable avant le calcul de l'impôt. Résultat, la facture finale diminue mécaniquement, en fonction de votre tranche d'imposition. Plus votre tranche d'imposition est élevée, plus l'impact est significatif. À l'inverse, la réduction d'impôt s'applique après calcul : elle vient directement diminuer le montant à payer, comme un bon de réduction. Attention toutefois, une même dépense ne peut pas cumuler ces deux avantages, et une réduction excédentaire est généralement perdue. Cette distinction conditionne le choix des dispositifs fiscaux, chacun répondant à des objectifs et à des profils d'investisseurs différents.



## Loc'Avantages : concilier impact social et fiscalité

Le dispositif Loc'Avantages illustre une approche équilibrée entre rentabilité et utilité sociale. En acceptant de louer un bien à un loyer inférieur au marché, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 65 % des loyers perçus. En contrepartie, il s'engage sur une durée minimale de six ans, avec des locataires soumis à conditions de ressources. Ce mécanisme, encadré par une convention avec l'Anah, permet également de déduire les charges au régime réel. Il nécessite néanmoins une analyse fine du marché locatif local afin de préserver l'équilibre économique de l'opération.

## Malraux : valoriser le patrimoine ancien

Destiné aux amateurs d'immobilier de caractère, le dispositif Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 30 % des travaux, dans des zones patrimoniales spécifiques. Non soumis au plafonnement global des niches fiscales, il constitue un levier attractif pour les contribuables fortement fiscalisés. En contrepartie, le bien doit être loué pendant neuf ans. L'absence de plafonnement des loyers offre une certaine liberté, mais impose une sélection rigoureuse de l'emplacement.

## Nue-propriété et déficit foncier, une stratégie long terme

Le montage associant déficit foncier et acquisition en nue-propiété constitue une stratégie patrimoniale innovante, reposant sur la combinaison de deux mécanismes de droit commun. Il permet à l'investisseur de bénéficier d'un double levier : une décote à l'achat liée au démembrement temporaire de propriété, et une optimisation fiscale grâce à la déduction des travaux. Concrètement, l'investisseur acquiert uniquement la nue-propiété du bien pour une durée généralement fixée à douze ans, tandis qu'un bailleur institutionnel détient l'usufruit. Cette configuration entraîne une baisse significative du prix d'acquisition. Pendant toute la durée du démembrement, l'usufruitier prend en charge l'intégralité des contraintes : gestion locative, entretien, travaux, fiscalité et risques liés à la location. L'investisseur nu-propiétaire peut néanmoins déduire les travaux et intérêts d'emprunt. Au terme de la période, il récupère la pleine propriété du bien immobilier. Cette stratégie s'adresse principalement aux investisseurs recherchant une valorisation à long terme, sans contrainte de gestion immédiate.

## Un environnement fiscal à maîtriser

Au-delà de ces dispositifs, certains investissements, comme le déficit foncier ou les monuments historiques, peuvent également impacter favorablement le revenu fiscal de référence, notamment dans le cadre de la Contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR). Cependant, la multiplicité des règles fiscales, des plafonds et des conditions d'éligibilité rend ces stratégies complexes à appréhender. Une mauvaise structuration peut réduire, voire annuler, les bénéfices attendus.

## Le déficit foncier : un levier puissant

Le déficit foncier constitue un outil particulièrement efficace pour les contribuables fortement imposés. En cas de charges supérieures aux loyers, le déficit généré peut être imputé sur le revenu global (jusqu'à 10 700 €, voire 21 400 € en rénovation énergétique), réduisant ainsi l'impôt. Ce dispositif offre une grande souplesse, notamment en l'absence d'engagement de location contraignant. Il repose toutefois sur des fondamentaux essentiels : qualité du bien, pertinence des travaux et dynamisme du marché locatif.

## Denormandie : rénover pour optimiser

Le dispositif Denormandie vise à encourager la rénovation dans certaines zones urbaines. Il offre une réduction d'impôt pouvant atteindre 21 % du montant investi, sous condition de travaux représentant au moins 25 % de l'opération. Avec des loyers plafonnés et des contraintes de ressources pour les locataires, il nécessite une étude approfondie de la localisation et du potentiel locatif.

## Jeanbrun : une nouvelle approche par l'amortissement

Le dispositif Jeanbrun introduit une logique d'amortissement du bien immobilier, permettant de réduire fortement, voire d'annuler, la fiscalité sur les revenus locatifs. En contrepartie, des plafonds de loyers et de ressources s'appliquent, avec un engagement de location de neuf ans. Ce mécanisme, encore récent, nécessite une attention particulière, notamment en matière de fiscalité à la revente, l'amortissement venant majorer la plus-value imposable.

## Monuments historiques : un cadre fiscal d'exception

Investir dans un monument historique permet de déduire sans plafond les charges de travaux du revenu global, en dehors du plafonnement des niches fiscales. Ce dispositif s'adresse à des profils patrimoniaux spécifiques, capables d'assumer des travaux souvent lourds et un engagement de conservation de 15 ans. Il présente également des avantages en matière de transmission, avec des exonérations possibles, sous conditions. En revanche, la rentabilité doit être appréhendée avec prudence compte tenu des contraintes inhérentes à ce type de bien.

## L'importance d'un accompagnement sur-mesure

Face à cette complexité, l'accompagnement par un cabinet de gestion de patrimoine prend tout son sens. Chaque situation fiscale, patrimoniale et familiale étant unique, il est essentiel de construire une stratégie cohérente, adaptée aux objectifs de l'investisseur : réduction d'impôt, préparation de la retraite, transmission ou diversification des actifs. Au-delà de la simple sélection d'un dispositif, l'enjeu réside dans l'optimisation globale : choix du mode de financement, anticipation de la fiscalité à long terme, analyse du marché immobilier et sécurisation juridique de l'opération. En définitive, l'investissement immobilier offre de réelles opportunités, à condition d'être abordé avec méthode et discernement. Bien accompagné, il devient un outil puissant au service d'une stratégie patrimoniale durable et performante.