



DE PARTICULIER À PARTICULIER

pap.fr - Premier site immobilier français

## AVANTAGES FISCAUX : LE BON BOUT DE LA LORNETTE

**Critiqués, décriés, les avantages fiscaux dédiés à l'immobilier locatif n'ont pas bonne presse. Pourtant, ils arrangent tout le monde. À commencer par les particuliers qui comptent bâtir un patrimoine en payant moins d'impôts.**

Depuis un quart de siècle, l'État soutient l'investissement locatif grâce à des dispositifs de défiscalisation. Les derniers en date : les amortissements Robien et Borloo. Ils sont souvent décriés. Ils seraient réservés aux riches. Des dizaines de milliers d'appartements Robien ne seraient pas loués. La facture serait trop lourde pour l'État. Vrai ou faux ?

### EFFICACE

350 000 logements ont bénéficié des avantages fiscaux Robien ou Borloo entre 2003 et 2007, soit une moyenne de 60 000 logements par an, révèle une étude de l'Agence nationale d'information sur le logement. « À l'exception des marchés les plus tendus, l'investissement locatif a permis une **augmentation significative** de l'offre locative et a contribué à l'amélioration du parc locatif », signale l'étude.

Dans certaines villes, l'afflux de logements locatifs a entraîné une stabilisation voire **une baisse des loyers** (Marseille, Nîmes, Montpellier, Angers ou La Rochelle). C'était le but de la loi Robien, adoptée en 2003. Sur les marchés où la demande locative est la plus forte (Ile-de-France, Côte d'Azur, agglomération toulousaine), l'offre locative, même stimulée par les avantages fiscaux, n'est pas assez importante pour détendre les loyers.

### LOGEMENTS HABITÉS

Le Robien comme le Borloo seraient des usines à fabriquer des logements qui ne se louent pas. Or seuls 2 % des logements Robien ou Borloo restent vides selon une enquête de la Fédération des promoteurs-constructeurs (FPC). « C'est encore trop, mais néanmoins peu significatif », remarque Jean-François Gabilla, président de la FPC. Le plus souvent, ces biens ne trouvent pas preneur parce que les propriétaires surestiment les loyers. Le plus souvent, il réussissent à louer en s'alignant sur les loyers de marché.

### RENTABLE ET ACCESSIBLE

Les **investisseurs** y trouvent également leur compte. Un investissement Robien ou Borloo rapporte en moyenne entre 4 et 4,5 %, bruts. Les avantages fiscaux font monter le rendement d'au moins un point.

Par ailleurs, ce type d'investissement est loin d'être réservé aux riches. La FPC révèle que 55 % des investisseurs se situent dans la tranche d'imposition à 14 %. Leurs motivations : « améliorer leur retraite par la perception de loyers et construire un patrimoine par l'effet de levier de l'emprunt ». Dernier bénéficiaire de cette politique gagnant-gagnant : **l'État**. Ces avantages fiscaux lui coûtent environ sept cent millions d'euros par an. Mais ils lui rapportent chaque année 1,7 milliards d'euros en TVA. Sans compter le soutien au bâtiment et à l'emploi.

### RÉFORMER LES NICHES FISCALES ?

Les pouvoirs publics ont bien compris l'avantage de ces dispositifs. Des bruits de réforme voire de suppression ont couru tout au long du printemps. La loi Boutin sur la mobilisation en faveur du logement va simplement les suspendre dans de rares secteurs effectivement saturés d'offre locative.

Reste **le projet de réforme** d'autres niches fiscales. Un rapport présenté au gouvernement le 6 mai dernier suggère de plafonner les dispositifs Malraux/monuments historiques, la loi Girardin et les statuts de loueur en meublé. Aujourd'hui, ces avantages sont accordés sans limitation de montant.

Le projet de réforme a provoqué une levée de boucliers. Ces niches fiscales ont une réelle utilité. La loi Malraux/monuments historiques a permis de rénover une bonne part du patrimoine ancien. La loi Girardin augmente l'offre de logements dans les DOM TOM.

Cette réforme, qui pourrait être inscrite dans le projet de loi de finances pour 2009, ne remettra pas en cause les avantages fiscaux concernés. Ils seront réaménagés. L'Etat pourrait ainsi grappiller quelques millions d'€. Au risque de perturber des investisseurs toujours vigilants sur le cadre législatif et fiscal de leur placement.

**À noter : [Pour en savoir plus sur les avantages fiscaux.](#)**