

Décembre
2008

ANIL

HABITAT

ACTUALITE



Investissement locatif : la réduction d'impôt plus favorable que l'amortissement

Adopté dans le cadre de la Loi de finances, le système de réduction d'impôt dont pourront bénéficier, dès le début 2009, les ménages investissant dans un logement locatif neuf, est effectivement bien plus favorable que le régime de l'amortissement dit Robien « recentré » en vigueur depuis 2006.

La réduction d'impôt permet en effet une économie fiscale de 25 % du montant de l'investissement, alors que l'incidence fiscale de l'amortissement varie, selon le taux marginal¹ d'imposition de l'investisseur, entre 7 % et 20 % de ce même montant.

L'économie d'impôt supplémentaire générée par le nouveau dispositif est évidemment plus forte pour les ménages à revenu moyen que pour les très aisés. Pour un investissement de 200 000 €, elle va de 4 000 € environ pour un ménage imposé à 14 % à moins de 1 000 € pour un ménage imposé à 40 %, cela pour chacune des 7 premières années d'imposition. Le gain est encore plus élevé (de 2 300 à 4 400 €) pour les deux années suivantes.

Exemple de calcul :

Montant de l'opération :	200 000 €	Taux de rendement brut :	5%
Quotité emprunt :	80 %	TFPB :	1 mois de loyer à partir de la 3 ^{ème} année
Taux marginal d'imposition :	30 %	Gros entretien :	0,4 % de l'investissement à partir de la 8 ^{ème} année
Taux d'intérêt :	5,50 %	Autres charges :	10 % du loyer
Durée du prêt :	12 ans	Taux d'actualisation :	1,50 % par an

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Loyer brut	10 000	10 150	10 302	10 457	10 614	10 773	10 934	11 098	11 265	11 434
Intérêts prêt	8 800	8 263	7 696	7 099	6 468	5 803	5 101	4 360	3 579	2 755
Amortissement prêt	9 765	10 302	10 868	11 466	12 097	12 762	13 464	14 204	14 986	15 810
TFPB	0	0	859	871	884	898	911	925	939	953
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	800	812	824
Autres charges	1 000	1 015	1 030	1 046	1 061	1 077	1 093	1 110	1 126	1 143
Amortissement Robien	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	8 000	8 000	0
solde loyer - intérêts	1 200	1 887	2 606	3 358	4 146	4 970	5 834	6 738	7 686	8 679

¹ Taux applicable à un revenu supplémentaire de 1€

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Régime Robien										
Revenu foncier avec amortissement	-10 700	-10 700	-10 700	-10 559	-9 800	-9 005	-8 171	-4 096	-3 191	5 759
Impact fiscal		3 210	3 210	3 210	3 168	2 940	2 701	2 451	1 229	957
Régime réduction d'impôt										
Revenu foncier sans amortissement	200	872	717	1 441	2 200	2 995	3 829	3 904	4 809	5 759
Impôt sur RF		60	262	215	432	660	899	1 149	1 171	1 443
Réduction d'impôt		5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556
Impact fiscal		5 496	5 294	5 340	5 123	4 896	4 657	4 407	4 384	4 113
Gain fiscal supplémentaire permis par la réduction d'impôt		+2 286	+2 084	+2 130	+1 956	+1 956	+1 956	+1 956	+3 156	+3 156

Ce constat est valable, avec quelques nuances, quel que soit le mode de financement si le montant de l'investissement n'est pas très élevé. En revanche, pour les achats d'un montant proche du plafond, l'avantage du nouveau système est particulièrement fort pour les personnes qui financent sans recours à l'emprunt, comme le montre l'exemple ci-dessous. Il devrait donc être particulièrement incitatif pour celles disposant d'un capital important et recherchant une alternative aux placements en valeurs mobilières.

Avantage de la réduction d'impôt selon le mode de financement pour un investissement de 300 000 € et un taux marginal d'imposition de 30 %

Année	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Financement intégral par emprunt	2 933	2 933	2 933	2 933	2 933	2 933	2 933	4 733	4 733
Financement sans emprunt	5 573	5 580	5 666	5 273	4 861	4 428	3 974	4 733	4 733

Du fait du montant élevé (300 000 €) du montant maximum de l'investissement pris en compte, le dispositif échappe pour l'essentiel à la critique souvent faite aux anciens dispositifs de réduction d'impôt, accusés d'orienter les investissements vers des logements de petite taille. A cet égard aussi il est plus favorable que le système de l'amortissement, puisque le plafond d'imputation du déficit foncier (10 700 €) fait que dans ce système l'économie d'impôt est rognée, pour les montages financiers les plus courants, dès que le montant de l'investissement dépasse 150 000 €.

Enfin, et c'était là sans aucun doute l'un des buts recherchés par les promoteurs de la mesure, la réduction d'impôt rétablit l'équité entre les investisseurs puisque l'avantage est indépendant de leur revenu. Ce n'est que dans le cas, sans doute rare, où le ménage ne paie pas suffisamment d'impôts pour pouvoir bénéficier à plein de la réduction que l'on peut relever une certaine distorsion.

Jean BOSVIEUX

Date de publication : 26 décembre 2008

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib