

Quentin Hagnéré

DÉFISCALISER GRÂCE À L'IMMOBILIER

LES SOLUTIONS
POUR METTRE VOS IMPÔTS
AU SERVICE
DE VOTRE PATRIMOINE

MAXIMA

À propos de l'auteur

Quentin Hagnéré est auteur, investisseur, formateur et expert en gestion de patrimoine et conseiller en défiscalisation. Après plusieurs années en tant que cadre dans la grande distribution en parallèle d'expériences immobilières réussies, Quentin Hagnéré écrit son premier ouvrage Immobilier locatif – Réussir son premier investissement sans stress chez Maxima.

Aujourd'hui professionnel indépendant et directeur du groupe Hagnéré Patrimoine, il souhaite partager ses connaissances sur la défiscalisation en présentant les différents dispositifs pour réduire vos impôts et gérer votre fiscalité.

Pour toute question ou conseil, vous pouvez le joindre à l'adresse suivante : quentin.hagnere@maxima.fr.

Conception graphique de la couverture : Studio Dunod

Mise en pages : Nord Compo

Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Maxima, 2022

Maxima est une marque de Dunod Éditeur

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1123-8

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

*À toute ma famille et Marie
qui me sont d'un si grand soutien. Merci.*
Quentin

Sommaire

Introduction	1
Chapitre 1 ■ La gestion de patrimoine	3
1. <i>We are the champions...</i>	3
2. Le Covid-19, un avenir sombre pour la fiscalité	6
3. L'omniprésence de la fiscalité en France	9
4. À quoi sert un conseiller en gestion de patrimoine et défiscalisation (CGP) ?	14
5. La gestion de patrimoine en 5 étapes	18

Partie 1

La fiscalité des statuts d'investissement

Chapitre 2 ■ La location nue	27
1. Principe et fonctionnement	27
2. L'imposition des revenus fonciers	28
3. Le régime du micro-foncier	30
4. Le régime réel	31
5. La gestion du déficit foncier	35
Chapitre 3 ■ La location meublée	41
1. Principe et fonctionnement	41
2. Les démarches préalables	42
Chapitre 4 ■ Le loueur meublé non professionnel (LMNP)	47
1. Les différents régimes d'imposition	47
2. La fiscalité	49
3. Le déficit foncier	54
4. Les plus-values	57
5. La récupération de TVA	62
6. Le statut de LMNP et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)	69
Chapitre 5 ■ Le loueur meublé professionnel (LMP)	71
1. Les conditions à remplir	71
2. L'imposition des recettes issues des locations meublées	72
3. Les régimes d'imposition	75

4. La fiscalité	75
5. Le déficit foncier	75
6. Les plus-values	76
7. Les exonérations de plus-value	79
8. La récupération de TVA	80

Partie 2

La défiscalisation immobilière

Chapitre 6 ■ La loi Pinel	87
1. Principe et fonctionnement	87
2. Les conditions obligatoires et le cadre légal	90
3. La fiscalité	95
4. Le rendement	104
5. Les risques et les objections	115
Chapitre 7 ■ La loi Denormandie	121
1. Principe et fonctionnement	121
2. Les conditions obligatoires et le cadre légal	123
3. La fiscalité	126
4. Le rendement	126
5. Les risques et les objections	137
Chapitre 8 ■ Le déficit foncier	141
1. Principe et fonctionnement	141
2. La fiscalité	142
3. Quels travaux pour générer du déficit foncier ?	150
4. Créer sans fiscalité de la valeur dans l'immobilier	152
5. Du déficit foncier couplé à un dispositif de défiscalisation ?	158
Chapitre 9 ■ La loi Malraux	159
1. Principe et fonctionnement	159
2. Les conditions obligatoires et le cadre légal	162
3. La fiscalité	163
4. Les risques et les objections	171
Chapitre 10 ■ La loi Monuments Historiques	173
1. Principe et fonctionnement	173
2. Les conditions obligatoires et le cadre légal	177
3. La fiscalité	180
4. Les risques et les objections	184
Conclusion	185

Introduction

Le sujet de la fiscalité en France tient un place prépondérante et chaque jour des milliers de personnes font des recherches pour réduire leurs impôts. Il y a actuellement une vraie demande de la part des Français pour atténuer la pression fiscale. Cependant, on trouve absolument de tout sur Internet et malheureusement, dans une majorité de cas, les informations ne sont présentées que pour répondre aux objectifs financiers de tel promoteur ou tel groupe immobilier. Il est dès lors très difficile, en tant que simple contribuable ne travaillant pas dans le domaine de la fiscalité, de pouvoir faire un choix objectif et juste sur les meilleures options pour réduire ses impôts. Pourquoi ?

Tout simplement, parce que la fiscalité française est extrêmement complexe et que la moindre action fiscale provoque un effet papillon. Vous souhaitez, par exemple, louer une partie de votre maison sur des plateformes de location saisonnière pour avoir un petit complément de revenus. Devez-vous déclarer vos revenus au régime du Micro-BIC ou au régime réel simplifié ? Si vous déclarez vos revenus au régime réel, vous pourrez amortir une partie de votre bien et de votre mobilier, ce qui vous permettra de créer du déficit foncier reportable. Mais à quel prix ? La partie amortie de votre maison perdra alors sa valeur de résidence principale et sera soumise à la taxation sur la plus-value immobilière à la revente... Et il en va de même pour la répartition des charges et les intérêts d'emprunts déductibles de vos revenus. Comment allez-vous les déclarer ? Au prorata de la surface occupée ? Attention à la requalification au niveau des charges déductibles...

Bref, voici où je veux en venir : une approche patrimoniale se construit sous plusieurs angles. Certes, votre fiscalité est importante, mais le sont également vos cadres professionnel et familial, votre endettement, vos objectifs de vie, votre retraite, la succession de votre patrimoine, etc.

La défiscalisation, et plus particulièrement la gestion de patrimoine, est un art. Le but de ce livre est ainsi de vous initier à ses bases pour vous permettre de vous forger un avis critique et objectif pour entrevoir tous les moyens légaux de défiscalisation de vos revenus et de réduction de vos prélèvements sociaux, ou tout simplement comment construire une stratégie d'investissement en mettant vos impôts au service de votre patrimoine.

Jeune actif ou retraité, cet ouvrage est destiné à tout public. Son ambition est de devenir le tout premier livre accessible à absolument toutes les personnes souhaitant réduire, voire annuler, leur fiscalité et constituer eux-mêmes leur propre stratégie de défiscalisation patrimoniale.

Chapitre 1

La gestion de patrimoine

1. *We are the champions...*

La France championne du monde de l'impôt ! Ce constat a provoqué moins de cris de bonheur et d'exaltation que la victoire des Bleus, champions du monde en 2018.

En septembre 2020, l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) se penche sur les chiffres de l'année 2018 et donne son verdict : parmi les 40 pays qui adhèrent à l'organisation, l'Hexagone est celui dont les impôts, taxes et prélèvements sont les plus élevés.

Concrètement, pour arriver à ce constat, l'OCDE a mesuré le pourcentage de richesse prélevé par l'État et ce, pays par pays. En France, les revenus fiscaux représentaient 46,1 % du PIB (produit intérieur brut). L'étude a cependant annoncé une petite baisse de la pression fiscale comparé à l'année passée grâce à la réduction d'impôts sur les sociétés et une réduction légère de la pression fiscale sur les foyers les plus modestes.

En septembre 2019, l'INSEE annonce que la France a dépassé les 100 % de dette par rapport à son PIB. Avec une dette de 2 415 milliards d'euros, la dette publique atteint précisément 100,4 % du PIB de l'Hexagone, soit une hausse de 39,6 milliards de plus que le trimestre précédent. Pourtant, la France avait déjà par deux fois dépassé les 100 %, notamment en 2017. À ce moment-là, le cabinet du ministre de l'Action et des Comptes publics, Gérard Darmanin, s'était manifesté en précisant que cette hausse était attendue et qu'elle provenait de

raisons techniques, plus particulièrement du calendrier des émissions et des amortissements de titres de dette. Les porte-paroles du ministre avaient alors indiqué que cette hausse ne remettait pas en cause la prévision du gouvernement, c'est-à-dire une dette à 98,8 % du PIB fin 2019.

Évidemment ces « belles » prévisions ne tenaient pas compte de l'imminent virus, le tristement célèbre Covid-19, qui commençait à se propager en Chine. Mais avant de blâmer de tous les maux l'épidémie et la crise sanitaire, il est important de souligner que le déséquilibre budgétaire des comptes publics, bien avant toute pandémie, nous impactait certainement plus que vous ne l'imaginiez.

En effet, chaque année en France, le déficit causé par l'excédent de dépenses publiques face aux recettes met un peu plus en péril la santé financière de notre pays. Pour rappel, la France a signé en 1992 le traité de Maastricht visant à garantir une stabilité macro-économique de la zone euro, traité qui a été renforcé par le traité sur la stabilité, la coordination et la gouvernance (TSCG). Ces traités stipulent de manière extrêmement claire que :

- le déficit public annuel ne doit pas excéder 3 % du PIB ;
- la dette publique (au sens de Maastricht) doit rester inférieure à 60 % du PIB ;
- lorsque la dette dépasse cette limite, il doit y avoir un objectif à moyen terme de baisse sur des périodes glissantes de trois ans, de chaque année au moins 0,5 % du PIB et au moins 1/20^e de l'excès par rapport aux 60 %.

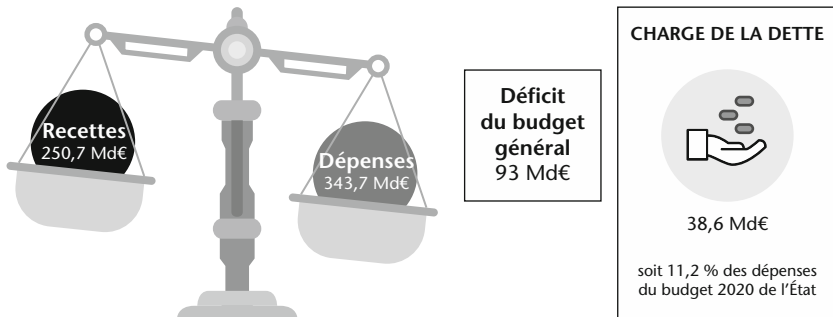
Sachant que de 2007 à 2017 la France ne respectait absolument aucun de ces critères, elle a fini par faire l'objet d'une procédure de déficit excessif dont elle est finalement sortie en juin 2018, la Commission européenne estimant que le déficit serait inférieur à 3 % pendant trois années consécutives de 2017 à 2019.

En continuant à creuser le déficit et ainsi accroître la dette publique, nous arrivons à des chiffres record, où une partie de vos impôts ne finissent finalement plus qu'à payer les intérêts

de la dette. Et lorsqu'on parle des intérêts, nous ne parlons évidemment pas du remboursement du capital de la dette mais simplement du coût de cette dernière. Cette situation économique nous conduit à adopter *in fine* des comportements inverses aux principes socialistes de notre pays. En taxant absolument tous les citoyens (TVA, cotisations sociales, impôts locaux, gasoil...) même les plus pauvres pour rembourser les intérêts d'une dette publique colossale, cela revient à prendre aux plus démunis pour enrichir des groupes privés ou des États déjà très riches. En 2019, le remboursement des intérêts de la dette représentait ainsi 3 % (avec frais) des recettes publiques.

Ce chiffre ne vous paraît peut-être pas excessif, pourtant cela représente 38,8 milliards d'euros. C'est-à-dire environ 1 500 € chaque seconde de l'année. Pour la petite anecdote, depuis que vous avez commencé la lecture de ce livre, cela a représenté un coût de 195 000 € – 195 000 € prélevés aux contribuables français créateurs de valeur pour l'envoyer vers des banques, des investisseurs privés (résidents et non-résidents), des groupes d'assurances, etc.

Budget prévisionnel général 2020 de l'État réalisé en 2019



Source : Direction du Budget, 2020.

Évidemment, vivre en France est aujourd'hui une chance énorme et notre pays véhicule de très belles valeurs qu'il serait dur de remettre en cause. Mais malheureusement, tout cela à un coût et risque de ne pas perdurer.

2. Le Covid-19, un avenir sombre pour la fiscalité

La crise du coronavirus a été en premier lieu une crise sanitaire. Les lourds moyens financiers mis en place par les États pour assurer une sécurité sanitaire ont transformé cette crise en épée de Damoclès au-dessus de la tête de chacun d'entre nous. Chaque Français a son opinion sur la gestion de la crise, mais peu importe que l'on pense qu'elle soit bonne ou mauvaise, les décisions ont été prises et aujourd'hui nous en subissons les conséquences. Cette crise sanitaire peut transformer les années à venir en période de grandes difficultés économiques, même si les pouvoirs publics se sont voulus rassurants à l'égard de la gestion financière de la crise. L'unique raison ? Ne pas affoler les marchés financiers et maintenir une confiance forte en la monnaie.

Il me serait bien impossible de parler de manière précise des mécaniques extrêmement complexes qui régissent la gestion des États et des dettes publiques. Cependant, ce qui m'a motivé à écrire ce livre, indépendamment du fait de permettre au plus grand nombre d'éclaircir la brume autour des niches fiscales, c'est que la pression fiscale en France risque malgré tout de s'accroître dans les années à venir et devenir ainsi insoutenable pour les contribuables.

Il est important de comprendre qu'en France, la fiscalité (dans son ensemble) est extrêmement forte car nous avons annuellement de nombreuses dépenses publiques liées à la position politique de notre pays. Qu'il y ait une dette ou non, la fiscalité restera forte tant que nous maintiendrons la même quantité annuelle de dépenses publiques. Et désormais, la question qui se pose et qui fera osciller la balance est : qui va payer pour les sur-dépenses occasionnées lors de la crise du Covid-19 ?

Il existe principalement quatre façons d'aborder la question. Il faut d'abord souligner qu'en dépit du surendettement de la France les taux d'intérêts des obligations de l'État français

restent bas et même à des taux négatifs jusqu'aux échéances de dix ans. Face à ce phénomène, certaines personnes appellent à continuer d'augmenter la dette publique. Après tout, pourquoi ne pas s'endetter puisque cela ne coûte rien ?

Ce raisonnement, quelque part d'une logique implacable, oublie un élément essentiel. Ce n'est pas parce que les taux d'intérêts sont bas ou négatifs que la dette baisse. En d'autres termes, on peut comprendre que même si l'endettement ne coûte rien, il faut bien finir par rembourser un jour le montant emprunté.

Ainsi, quatre manières d'appréhender la question peuvent être envisagées.

1. Mettre en œuvre tous les moyens pour un retour rapide à une croissance forte.

Selon les économistes, une dette élevée n'est pas forcément catastrophique dans l'unique mesure où elle est soutenable. C'est-à-dire qu'elle peut générer une croissance suffisamment forte pour payer au moins les échéances de la dette. Le problème actuel, c'est que nous sommes plutôt dans une ère de récession. Pour rappel, la France n'a pas été capable d'y arriver depuis 2007.

2. Augmenter l'inflation.

Si l'on se base sur l'histoire économique, une inflation suffisamment forte permet de payer la dette sans trop de conséquences ou d'efforts. Cependant, l'inflation n'est en réalité que difficilement contrôlable (il est possible de tenter de la favoriser). Or, une inflation forte dans un pays où un taux de chômage élevé et un contexte de croissance économique difficile persiste, il sera très difficile pour les acteurs économiques de suivre et cela risque d'aggraver la récession, la baisse de pouvoir d'achat et ainsi augmenter le déficit et la dette.

3. Annuler la dette.

Peut-on vraiment annuler une dette publique comme celle de la France ou des autres pays européens ? La question est sur toutes les lèvres. Cette solution semble si belle et tellement confortable. Mais est-ce vraiment possible ? L'histoire économique nous dit que oui et que c'est déjà arrivé de nombreuses fois. Bien sûr,

l'annulation de la dette ne se cantonne pas à une simple annulation d'une ligne de code à la BCE en pressant la touche « SUPPR » d'un clavier. L'annulation se ferait à plusieurs niveaux et il faudrait être vigilant à ne pas annuler la dette publique détenue par les épargnants car cela risquerait de compromettre la stabilité du système économique. Ainsi, l'idée qui revient souvent serait d'annuler la dette publique détenue par les Banques centrales puisqu'en théorie une banque centrale ne peut jamais faire faillite. Or, l'idée théorique est souvent plus simple que la mise en pratique. Premièrement, il est inscrit dans les statuts de la BCE que l'annulation d'une dette est impossible : remettre en cause une telle règle reviendrait à modifier les grandes règles du jeu et donc porter un impact fort sur l'économie européenne et mondiale. Deuxièmement, une telle décision impacterait fortement la stabilité de la zone euro et un véritable gouffre se creuserait entre les États européens et le reste du monde. Pour finir, une annulation de la dette engendrerait une baisse universelle de la confiance en les États de la zone euro et surtout en la monnaie. Les impacts d'une annulation de la dette pourraient être pire qu'une dette publique très importante. En bref, vous l'aurez compris, c'est une décision avec des effets collatéraux non négligeables.

4. Augmenter les prélèvements publics pour rembourser la dette.

En d'autres termes : taxer ! Durant la gestion de la crise, les politiques ont martelé que cela n'arriverait pas, pourtant les suppressions de la CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) et de la taxe d'habitation ont été reportées à une date ultérieure, pour l'instant inconnue. La France, pays numéro un de la pression fiscale, pourrait-elle augmenter encore les impôts ? Une telle décision reviendrait à briser encore un plus plus la croissance et risquerait d'accroître un peu plus le déficit.

Vous l'aurez compris, pour l'instant, impossible de prédire comment s'articuleront les décennies à venir, mais une chose est sûre : si vous êtes conseillé par les bonnes personnes et prenez les bonnes décisions, je peux vous assurer que la France est un paradis fiscal truffé d'opportunités d'investissements absolument incroyables, malgré la pression fiscale !

3. L'omniprésence de la fiscalité en France

Aujourd'hui en France, les taxes sont multiples et il n'est pas possible de toutes les éviter. Heureusement ! Car les services publics (santé, éducation, sécurité, justice, etc.) et certaines assurances sociales présentes font de notre système l'un des plus sécuritaire et égalitaire au monde, même si nous avons souvent tendance à l'oublier.

Il est dès lors intéressant de prendre un schéma simple du quotidien et d'analyser toutes les étapes qui le composent. Prenons en exemple l'achat d'une baguette de pain à la boulangerie et remontons à l'origine des fonds.

La TVA

Pour obtenir votre baguette de pain vous payez 1 €. Une bonne baguette sortie du four pas trop cuite comme vous l'aimez. Sur 1 € que vous versez, vous payez également 5,5 % de TVA soit 5,5 centimes d'euro. Et pour obtenir votre euro, vous avez travaillé. Imaginons que vous êtes salarié du privé.

Pour bien comprendre à quel point vous n'avez pas perçu la valeur réelle du travail que vous avez fourni, faisons un petit point rapide sur les cotisations salariales et patronales.

Les cotisations sociales

Les cotisations sociales, qu'elles soient patronales ou salariales, sont dues sur les salaires versés aux employés d'une entreprise. Ces cotisations financent la couverture sociale de base des salariés. Il s'agit entre autres du financement :

- de l'assurance maladie ;
- de l'assurance vieillesse ;
- des allocations familiales ;
- des accidents du travail et des maladies professionnelles ;
- de l'invalidité-décès ;
- du chômage.