

LOGEMENT ANCIEN

Les avantages d'une acquisition dans l'immobilier ancien

Investir dans un bien immobilier ancien s'accompagne de nombreux avantages tels qu'un large choix d'emplacements, des prix plus aisément négociables ainsi que des travaux pouvant bénéficier d'aides financières.

L'immobilier ancien couvre de plus un large éventail de biens immobiliers allant de l'appartement en centre-ville à la maison centenaire en milieu rural.

Location meublée

Un bien immobilier ancien peut être utilisé en tant que résidence principale ou secondaire, mais aussi être loué vide ou meublé. Cette dernière option peut se révéler **financièrement intéressante** en offrant un **revenu complémentaire** d'autant plus élevé lorsque le logement est bien situé. Une location saisonnière en meublé permet également de louer le bien sur les périodes choisies et de l'occuper le reste du temps.

Une livraison immédiate et la possibilité de revenus complémentaires

Un des atouts de l'immobilier ancien est d'être **disponible immédiatement** en ayant été préalablement visité. Il est donc possible de l'aménager à sa guise dans les plus brefs délais ou de débiter les éventuels travaux programmés.

Une valorisation facilitée de son investissement

L'investissement dans l'immobilier ancien peut être dicté par une **opportunité attractive en matière de prix ou d'une situation géographique privilégiée**. Dans certains cas, l'acquisition est liée à ce qui est couramment nommé **« le coup de cœur »**.

Un des atouts de l'immobilier ancien est de **bénéficier d'aides financières** ou **crédit d'impôt** dans le cadre de certains travaux. Ceux-ci concernent la rénovation du logement ainsi que les travaux d'isolation et d'acquisition d'équipements favorisant les économies d'énergie. Certains de ces travaux peuvent par ailleurs bénéficier d'un **taux de TVA réduit à 5,5 %**.

Dans le cas d'un investissement locatif, le montant des travaux d'entretien et de réparations est **déductible**, sous réserve d'être imposé dans le cadre du régime réel (micro foncier exclu).

Comme pour toute résidence principale, le propriétaire est **exonéré de la taxe sur la plus-value**. Pour investissement locatif ou une résidence secondaire, le montant des travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de reconstruction sont sous conditions cumulables au prix initial de l'acquisition.

La plus-value est ainsi réduite du montant équivalant aux travaux. Cette déduction n'est toutefois possible que si vous pouvez produire la facture de l'entreprise ayant effectué les travaux. Un forfait de 15 % du prix d'acquisition est applicable sans justificatifs pour un logement conservé au moins 5 ans.

Immobilier ancien et impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui remplace l'ISF change sensiblement les règles en matière de déduction du patrimoine imposable. Pour être déductibles, les dettes doivent en effet être affectées à des actifs imposables et réellement supportées par le redevable ou un membre de son foyer fiscal.

Ces dépenses concernent les travaux de réparation et d'entretien, d'agrandissement, de construction ou de reconstruction. Sont par exclues de la déduction les prêts contractés directement ou indirectement par une société ou un organisme interposé.

Impôt sur la succession

Quand le défunt possède, en tout ou partie, sa résidence principale, celle-ci doit être déclarée à sa valeur vénale dans le calcul des impôts sur la succession. Mais un **abattement de 20%** peut être appliqué si ce domicile familial abrite toujours le conjoint survivant ou le concubin pacsé et/ou d'éventuels enfants mineurs.