



# *Investir dans l'immobilier*

*L'immobilier neuf offre quantité d'atouts pour répondre à vos attentes dans le choix et la détermination de votre politique patrimoniale.*

## Quelques règles pour réussir votre placement dans la pierre

- *un bon investissement immobilier se fait sur du long terme,*
- *l'emplacement et la qualité du bien sont essentiels,*

*L'immobilier locatif offre une bonne rentabilité maintenue par la demande locative élevée. Il vous procurera des revenus réguliers dès maintenant si vous le souhaitez.*

*Capital appelé à se valoriser, il vous permettra de construire votre patrimoine grâce à des prêts avec des taux relativement bas ou adaptés.*

*Dans la perspective de la retraite, investir dans l'immobilier reste l'un des meilleurs fonds de placement.*

## *Pourquoi le Neuf ?*

Si vous achetez pour louer, il est l'un des rares placements à bénéficier de forts avantages fiscaux.

*Il vous assure :*

- *d'aucun travaux à réaliser,*
- *du parfait achèvement, de garanties décennales,*
- *de normes phoniques et thermiques actuelles,*
- *d'une architecture novatrice,*
- *de matériaux de pointe,*
- *d'une possibilité d'apporter des modifications au plan,*
- *de défiscaliser*



## *Acheter un appartement sur plan*

La majorité des programmes immobiliers sont vendus sur plan.

*On appelle ce type de transaction une vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou V.E.F.A. la législation (LOI du 3 Janvier 1967) et diverses garanties vous sécuriseront quant au bien fondé de cette formule.*

Vous allez d'abord signer un contrat de réservation.

*Ce contrat engage le vendeur à vous réserver un logement en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie consigné chez un notaire ou dans une banque. Cette somme non productive d'intérêt ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel si l'acte de vente doit être signé dans un délai inférieur à 1 an. Entre 1 et 2 ans, le montant du dépôt de garantie est ramené à 2 %. Aucun dépôt ne peut être demandé au-delà de 2 ans.*

*La loi prévoit que ce contrat préliminaire, établi par écrit, doit comporter les mentions suivantes :*

- *Une description détaillée du logement (plans)*
- *Une note technique annexée à ce contrat qui doit décrire les prestations et la qualité des matériaux (descriptif)*

Le vendeur vous notifiera l'acte de vente un mois avant la signature du contrat définitif de vente. L'acte de vente doit reprendre les informations contenues dans le contrat préliminaire.

**Le paiement** est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Les versements ne peuvent excéder:

35 %	à l'achèvement des fondations
70 %	à la mise hors d'eau,
95 %	à l'achèvement de l'immeuble,
100 %	lors de la remise des clefs

**Le promoteur doit offrir à l'acquéreur des garanties** pour assurer la livraison du bien et des prestations conformes au contrat de réservation signé.

- *soit une garantie d'achèvement contractée auprès d'une banque ou d'une société de caution qui assure l'achèvement de l'immeuble.*
- *soit une garantie de remboursement qui assure le remboursement des fonds versés.*

C'est ce que l'on appelle la **Garantie Extrinsèque**, dans la mesure où leur mise en œuvre fait appel à des organismes distincts du promoteur.

*Le promoteur peut être dispensé de présenter de telles garanties s'il peut justifier de fonds propres suffisants ou si l'opération est assez avancée pour assurer la réalisation de l'immeuble : C'est la Garantie Intrinsèque.*



# *La fiscalité pour de la résidence principale*

## Avantage fiscal liée à l'acquisition de sa résidence principale

### Déduction des intérêts d'emprunt

20 % par an des intérêts d'emprunt versés au cours de 5 premières années de l'acquisition de votre résidence principale peuvent venir en déduction d'impôt (dans la limite de 3.750 euros pour un célibataire et de 7.500 euros pour un couple, augmentée de 500 euros par personne à charge).

Cette déduction sera doublée la première année de remboursement du prêt immobilier, le taux passant ainsi à 40 % .

### Conditions

La mesure concernant la déduction des intérêts d'emprunt ne prend en compte que les crédits immobiliers liés à l'achat de sa résidence principale. Les prêts immobiliers renégociés ne sont pas éligibles à cette mesure. Elle n'intervient que pour les actes authentiques d'achat signés après le 6 mai 2007.

► **Déduction des intérêts d'emprunt : Doublement des plafonds pour les personnes handicapées**

*Sur proposition du Sénat, les personnes handicapées vont bénéficier d'un doublement de l'avantage fiscal lié aux intérêts d'emprunts.*



## *La fiscalité Immobilière Locative*

### 1) Le micro foncier :

Déclaration des revenus simplifiée avec abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers sous condition de revenus fonciers inférieurs à 15 000 €.

### 2) Le droit commun (régime réel) :

Les propriétaires bailleurs de logements anciens qui entreprennent des travaux de rénovation sur leur bien peuvent sous certaines conditions bénéficier d'avantages fiscaux importants (Exception faite de louer ensuite le logement pendant trois ans, aucune autre obligation spécifique n'est requise).

Les charges déductibles du revenu foncier (en plus de la déduction forfaitaire)

- honoraires de location,
- 20 €/an de forfait de frais de courrier,
- les frais de dossier, commissions et agios de banque,
- les frais d'inscription hypothécaire,
- les honoraires du notaire pour la rédaction de l'acte hypothécaire,
- les primes d'assurance décès invalidité souscrites pour garantir l'emprunt,
- les intérêts d'emprunt,
- l'assurance du logement,
- les frais réels de gérance,
- les primes d'assurance pour garantir le paiement des loyers,
- les primes d'assurance pour garantir le risque de carence locative,
- la taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes annexes,
- les frais de gérance et de rémunération des gardiens et des concierges.

Sont également déductibles :

Les dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien

Les déficits fonciers hors intérêts d'emprunt provenant des dépenses peuvent être imputés sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an.

Les déficits non imputés sont reportables sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

## *Les avantages fiscaux*

*En plus de ses qualités de placement sûr, l'immobilier neuf offre d'importantes réductions d'impôts.*



## *La loi Scellier\**

### *Principes de la Loi Scellier*

Elle s'adresse à tous les contribuables investissant dans des logements neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Logements qui seront destinés à la location.

### *Résumé de l'avantage*

La **réduction d'impôt** est calculée sur le prix de revient du logement acquis. Le plafond d'investissement retenu est de 300 000 €

Cette **réduction d'impôt de 25% du prix de revient** s'étale sur 9 années de manière linéaire soit **1/9 par an**. Elle sera réduite à 20% pour les investissements 2011 et 2012.

Lorsque la réduction d'impôt, au titre d'une année, excède l'impôt dû de cette même année, le solde de réduction d'impôt pourra être imputé sur IR des années suivantes (jusqu'à la sixième année incluse).

### *Résumé des conditions*

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'investisseur doit s'engager à ce que le loyer mensuel (au m<sup>2</sup>) n'excède pas le plafond de loyer fixé par décret.

La réduction d'impôt est accordée aux investissements situés dans des zones géographiques où la demande de logements est supérieure à l'offre (selon arrêté ministériel).

### *Autre possibilité : La Loi Scellier - Borloo*

Cette formule permet de bénéficier d'un abattement additionnel de **30% sur le revenu fiscal**.

Il est possible de prolonger l'avantage fiscal jusqu'à 15 ans, avec un engagement complémentaire de location de deux fois 3 ans.

Une réduction supplémentaire de **12% du prix de revient** s'étale sur 6 autres années de manière linéaire soit **1/6 par an**.

Ce choix n'est possible qu'à condition de respecter le plafond des revenus des locataires ainsi que le plafond des loyers utilisés pour la loi Borloo.

\*Sous réserve de publication au Journal Officiel



## *De Robien Recentré*

### Contribuables concernés

Tout investisseur imposable

### Type d'avantage fiscal

Amortissement du bien jusqu'à 50 %

### Conditions à respecter

Loyer plafonné. Engagement de location de neuf ans

*Aucune conditions de ressource du locataire n'est demandée.*

## *Dispositif*

Les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale (location nue) peuvent amortir leur investissement jusqu'à 50 % du montant de leur acquisition. Cet avantage fiscal est toutefois subordonné à plusieurs obligations

## *Logements concernés*

Peuvent bénéficier du statut De Robien lié au neuf

- les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement
- les acquisitions de logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière

On précise que par logement neuf, il convient d'entendre ceux qui n'ont jamais été habités ni utilisés avant leur acquisition. A noter qu'un logement loué nu dans une résidence de retraite ou pour étudiant bénéficie du dispositif De Robien.

En revanche, un logement en résidence hôtelière ou de tourisme ne peut prétendre au bénéfice du statut De Robien.

## *Réhabilitation en neuf*

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions que le dispositif "Robien" neuf aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logements, ainsi qu'à des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmentés du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.



## *Type d'avantage fiscal*

L'avantage fiscal octroyé se traduit par un amortissement. Celui-ci est égal à 6 % du montant de l'investissement (frais d'acquisition compris) pendant sept ans, puis de 4 % pendant les deux années suivantes, jusqu'au terme des neuf ans du conventionnement, soit un amortissement à concurrence de 50 % du prix d'acquisition du bien.

Le déficit provenant de l'amortissement, des charges forfaitaires et des autres frais déductibles, à l'exception des intérêts d'emprunt, est reportable chaque année sur le revenu global dans la limite de 10 700 € , le supplément étant reporté, avec les intérêts d'emprunt, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## *Déduction forfaitaire majorée*

Une déduction forfaitaire est fixée à 26 % des revenus locatifs bruts pour les logements situés en [zone de revitalisation rurale](#), pendant la durée de l'option d'amortissement.

## *Obligations à respecter*

Le dispositif De Robien exige des propriétaires bailleurs l'engagement que le loyer n'excède pas un certain plafond. (voir tableau et carte annexe)

Par ailleurs, le logement doit obligatoirement être loué nu et affecté à la résidence principale d'un locataire pendant neuf ans. En cas de rupture de l'un des engagements pris par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise. Exception faite si la rupture des engagements est due :

- a l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune
- au licenciement du contribuable ou de son époux soumis à imposition commune
- au décès du contribuable ou de son époux

## *Conditions de plafonnements*

Les conditions de plafonnement du loyer sont fixées chaque année par décret (non communiqué à ce jour) ou instruction administrative.

Aucune conditions de ressource du locataire n'est demandée.

## *Travaux effectués au cours du bail*

Pour les travaux d'améliorations, le taux d'amortissement est de 10% du montant de la dépense et ce, pendant dix ans.

Les propriétaires bailleurs optant pour ce statut bénéficient de garanties complémentaires.



## *Garanties offertes aux bailleurs*

Ces garanties ont été mises en place par l'Etat. Il s'agit

- du versement direct au propriétaire des allocations de logement sociales et familiales
- de la possibilité du financement du dépôt de garantie
- d'une garantie contre les impayés de loyer et de charges locatives, quel que soit le locataire, d'un montant maximal de neuf mois pour une durée de location de trois ans.

Par ailleurs, des prêts à 2 % sont accordés pour l'achat de logements neufs aux bailleurs privés conventionnés ayant conclu un accord de réservation locative avec un organisme collecteur du 1 % logement pour loger des salariés d'entreprise.

### *Cas spécifiques des parkings et garages*

Les parkings et les garages ne peuvent pas être pris en compte dans les surfaces annexes ajoutées à la surface habitable pour le calcul des loyers. Qu'importe ! dira-t-on, il suffit de ne pas les inclure dans le bail De Robien et de les louer séparément.

C'est possible, mais attention ! En réponse à une question de la FNPC, la direction de la législation fiscale précise un certain nombre de conditions assez contraignantes qu'il convient de respecter.

Dans les immeubles collectifs, la location simultanée et séparée d'un logement bénéficiant des avantages fiscaux et d'un parking ou d'un garage qui en sont exclus ne fait pas obstacle au bénéfice de ces avantages pour le seul logement, à condition

- que le locataire demeure libre de signer le bail du logement et de refuser celui du parking
- et que le prix du loyer du parking ou du garage soit normal par référence aux loyers du voisinage. Toutefois, la fraction du prix global d'acquisition (frais inclus) correspondant au prix du parking ou du garage est exclue de la base amortissable. Le prix et les frais d'acquisition doivent donc faire l'objet d'une répartition précise et plausible au moment de la signature de l'acte de vente.

Pour l'habitat individuel, où le garage n'est pas physiquement séparé du logement et de ses autres annexes, une location séparée n'est pas possible. Pour calculer la surface des annexes prises en compte dans le loyer, on calcule la surface totale des annexes, garage compris, dont on déduit 12 m<sup>2</sup> pour le garage. Le solde est divisé par deux et retenu dans la limite de 8 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la base amortissable ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre de l'emplacement de stationnement.

**ATTENTION** : La base d'amortissement est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement auquel s'ajoute la fraction du prix relative aux dépendances immédiates du logement.

Garages ou places de parking faisant l'objet d'un bail distinct n'entrent pas dans cette base de calcul.



## **BORLOO NEUF**

### **Contribuables concernés**

Tout Investisseur imposé

### **Type d'avantage fiscal**

Amortissement du bien jusqu'à 65 % au plus

### **Conditions à respecter**

Loyer plafonné. Engagement de location de neuf ans

### **Précisions complémentaires**

Dispositif pérenne sans date butoir

## ***Dispositif***

Les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale (location nue) peuvent amortir leur investissement jusqu'à 65 % du montant de leur acquisition. Cet avantage fiscal est toutefois subordonné à plusieurs obligations (voir ci-après).

## ***Logements concernés***

Peuvent bénéficier du statut Borloo neuf

- les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement
- les acquisitions de logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière

On précise que par logement neuf, il convient d'entendre ceux qui n'ont jamais été habités ni utilisés avant leur acquisition. A noter qu'un logement loué nu dans une résidence de retraite ou pour étudiant bénéficie du dispositif Borloo.

En revanche, un logement en résidence hôtelière ou de tourisme ne peut prétendre au bénéfice du statut Borloo.

## ***Réhabilitation en neuf***

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions que le dispositif "Borloo" neuf aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter de la date de publication de la loi (non connue à ce jour) et que le contribuable transforme en logements, ainsi qu'à des logements acquis à compter de la date de publication de la loi qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmentés du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.



## *Type d'avantage fiscal*

L'avantage fiscal octroyé se traduit par un amortissement. Celui-ci est égal à 6 % du montant de l'investissement (frais d'acquisition compris) pendant sept ans, puis de 4 % pendant les deux années suivantes, jusqu'au terme des neuf ans du conventionnement, soit un amortissement à concurrence de 50 % du prix d'acquisition du bien. Ce statut peut néanmoins être prorogé une ou deux fois pendant trois ans (ce qui porte la durée à douze ou quinze ans) en bénéficiant toujours d'un amortissement de 2,5 % par an soit un amortissement à concurrence de 65 % du prix d'acquisition du bien.

Durant la période d'amortissement, le taux d'abattement de déduction forfaitaire pour charges diverses est fixée à 30 % ou 45 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention sociale.

De plus, le déficit provenant de l'amortissement, des frais déductibles, à l'exception des intérêts d'emprunt, est reportable chaque année sur le revenu global dans la limite de 10 700 € le supplément étant reporté, avec les intérêts d'emprunt, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## *Obligations à respecter*

Le dispositif Borloo exige des propriétaires bailleurs l'engagement :

- que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable,
- et que les conditions de loyer et de ressources du locataire seront respectées. (voir tableau et carte annexe)

Par ailleurs, le logement doit obligatoirement être loué nu et affecté à la résidence principale d'un locataire pendant neuf ans. En cas de rupture de l'un des engagements pris par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise. Exception faite si la rupture des engagements est due

- a l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune
- au licenciement du contribuable ou de son époux soumis à imposition commune
- au décès du contribuable ou de son époux
- une suspension temporaire de location ( A l'issus d'une période de location d'au moins trois ans, le bailleur peut suspendre son engagement de location pour mettre le logement à la disposition à titre onéreux ou gratuit, d'un ascendant ou descendant. La période de mise à disposition ne peut excéder neuf ans. La mise à disposition au profit d'un ascendant ou descendant a pour effet de suspendre le régime de faveur. Ainsi, durant toute la période, la déduction au titre de l'amortissement et la déduction spécifique ne sont pas applicables. En outre, cette période de mise à disposition n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans. La mise à disposition ne peut intervenir qu'au cours de la période initiale d'engagement de location. La période de mise à disposition est calculée de date à date à compter de celle de la suspension de la période de location jusqu'au départ des lieux de l'occupant).



## *Conditions de plafonnements*

Les conditions de plafonnement du loyer sont fixées chaque année par décret ou instruction administrative.

Des conditions de ressource du locataire sont demandées. (voir tableau et carte annexe)

## *Travaux effectués au cours du bail*

Pour les travaux d'améliorations, le taux d'amortissement est de 10% du montant de la dépense et ce, pendant dix ans.

## *Cas spécifiques des parkings et garages*

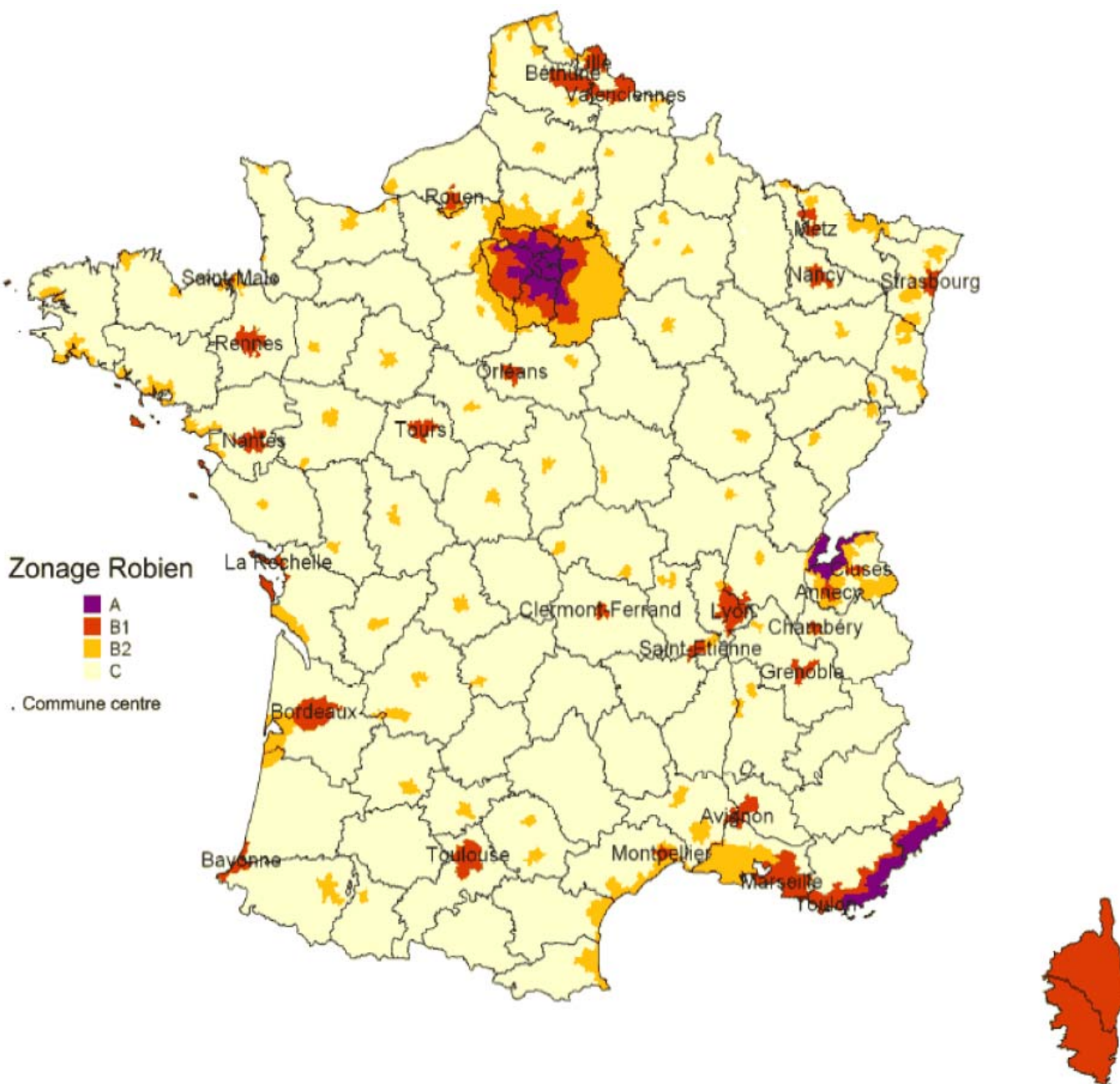
Les parkings et les garages ne peuvent pas être pris en compte dans les surfaces annexes ajoutées à la surface habitable pour le calcul des loyers..

Pour l'habitat individuel, où le garage n'est pas physiquement séparé du logement et de ses autres annexes, une location séparée n'est pas possible. Pour calculer la surface des annexes prises en compte dans le loyer, on calcule la surface totale des annexes, garage compris, dont on déduit 12 m<sup>2</sup> pour le garage. Le solde est divisé par deux et retenu dans la limite de 8 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la base amortissable ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre de l'emplacement de stationnement.



## Zones Borloo - Robien 2007

(Aux termes de l'Arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones)





CARACTERISTIQUES COMPARES DES DEUX REGIMES FISCAUX		
	ROBIEN RECENTRE	BORLOO POPULAIRE
Période d'application	A compter du 01.09.06	A compter du 01.09.06
Amortissement annuel	- 6% pendant 7 ans, - puis 4 % pendant 2 ans	- 6% pendant 7 ans, - puis 4 % pendant 2 ans, - puis 2,5 % pendant 6 ans (option)
Engagement de location minimal / maximal	9 ans	9 ans / 15 ans
Abattement sur les loyers	0%	30%
Régime réel	Oui	Oui
Plafond de ressources des locataires	Non	Oui (voir tableau des plafonds des ressources PLI)
Possibilité de louer à des ascendants ou descendants	Oui	Non (sauf suspension de location)

## Plafonds de loyers en euros/mois/mètre carré

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Robien recentré</b>	21,02 €	14,61 €	11,95 €	8,76 €
<b>Borloo populaire</b>	16,82 €	11,69 €	9,56 €	7,01 €



(Applicable au 1<sup>er</sup> Janvier 2008)

Composition du foyer	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	42 396 €	31 491 €	28 867 €	28 672 €
Couple	63 362 €	46 245 €	42 392 €	38 538 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	76 165 €	55 363 €	50 750 €	46 136 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	91 234 €	67 002 €	61 419 €	55 835 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	108 003 €	78 640 €	72 087 €	65 533 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	121 533 €	88 706 €	81 314 €	73 922 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 13 545 €	+ 10 075 €	+ 9 235 €	+ 8 395 €

Les plafonds de ressources annuelles imposables sont égaux :  
à 180% des plafonds PLUS "Ile de France hors Paris et communes limitrophes" pour la zone A,  
à 160% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone B,  
à 140% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone C.

Les plafonds indiqués en euros correspondent au cumul des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne vivant au foyer du locataire au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail (n-2) soit pour l'année 2008, les revenus 2006.



## *Location Meublée Non Professionnelle*

### Contribuables concernés

Propriétaires bailleurs de locations meublées dont les recettes locatives annuelles sont inférieures à 23 000 €

### Type d'avantage fiscal

Imputation des charges provenant des locations meublées sur les revenus de même nature

### Conditions à respecter

Aucune

### Précisions complémentaires

Un bon départ pour ceux qui souhaitent devenir ensuite loueur en meublé professionnel

### *Dispositif*

Est considéré comme loueur en meublé non professionnel (LMNP), le propriétaire bailleur qui loue un ou plusieurs logements meublés, dans la mesure où :

- il touche moins de 23 000 € de recettes locatives brutes annuelles
- son activité de loueur ne représente pas 50% de ses revenus (pour l'application du pourcentage de 50 %, le revenu net de la location en meublé est comparé au total des revenus nets catégoriels).

Le seuil des recettes s'apprécie en retenant le total des recettes réalisées par les membres d'un même foyer fiscal.

Dans la mesure où l'investisseur est considéré comme loueur en meublé non professionnel, il est imposé pour les revenus qu'il tire de cette ou de ces locations aux BIC.

### *Logements concernés*

Divers types de logements sont concernés par la location meublée :

- les chambres meublées
- une partie de la résidence principale du loueur
- les locations saisonnières
- les chambres d'hôtes et gîtes ruraux
- les logements situés dans les résidences de tourisme ou résidences avec services.

Peu importe que le bien en question soit considéré comme neuf ou ancien.

Toutefois, pour être considérés comme meublés, les logements doivent comporter des objets mobiliers en nombre raisonnable pour que le local offre un minimum d'habitabilité.

Sans qu'il y ait de définition légale précise sur cette notion d'habitabilité, on peut penser que les meubles dont est pourvu le logement doivent être en nombre suffisant pour que le locataire puisse y vivre sans avoir besoin de rajouter quelque meuble que ce soit.



## *Avantage fiscal*

Puisque les revenus tirés de la location meublée non professionnelle sont imposés dans la catégorie des BIC, les charges occasionnées par cette activité de location sont déductibles et peuvent être imputées sur les revenus de même nature.

Toutefois, si le loueur décide de ne pas inscrire les locaux donnés en location à son actif immobilisé, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives, à l'exclusion des charges de propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, réparations autres que le menu entretien, taxe foncière), sont pris en compte pour la détermination du revenu imposable.

Si des déficits sont constatés une année, ils sont imputables sur les bénéfices provenant des activités non professionnelles imposables dans la catégorie des BIC réalisés au cours de la même année et des six années suivantes.

Mais attention, le report des déficits sur les six années suivantes ne s'effectue jamais dans la pratique puisque ce régime exclut la possibilité de constater un déficit.

## *Exonérations*

Dans certains cas, l'exonération des revenus locatifs est possible, notamment s'il s'agit de locations saisonnières qui se pratiquent à la journée, à la semaine ou au mois dans la mesure où les revenus de ces locations n'excèdent pas 762,25 € par mois.

## *Impôts directs locaux*

Le loueur en meublé non professionnel est imposable à la taxe d'habitation, s'il conserve la jouissance de son bien une certaine partie de l'année.

Par ailleurs, quelle que soit l'importance des revenus qu'il tire de la location, il est imposable à la taxe professionnelle dès lors que cette activité représente un caractère habituel.

Toutefois, le cas de la double imposition, taxe d'habitation et taxe professionnelle, est depuis 1993 supprimé sauf avis contraire des collectivités territoriales.

## *Droit de bail*

Les locaux meublés, sauf exception sont exemptés de TVA.

En revanche, ils sont redevables de la contribution représentative du droit de bail (CRDB) si le bien est achevé depuis quinze ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition. Son taux est de 2,50 % du montant des loyers encaissés.

Dans le cadre des locations saisonnières, ce sont les loyers stipulés pour la seule période de location qui sont pris en compte pour apprécier si le seuil d'application est ou non franchi.



## *Plus-values*

Pour les loueurs en meublé non professionnels, c'est le régime des plus-values privées qui s'applique.

Les règles d'imposition sont donc strictement celles applicables dans le cadre d'une vente de logement non meublé.

Ainsi, en cas de plus-values, celles-ci sont exonérées si elles interviennent au bout de quinze ans de détention du bien ou encore, sous certaines conditions, au bout de cinq ans, si le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale.

## *Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)*

Dans le cadre du loueur en meublé non professionnel, les locaux d'habitation loués meublés ne sont pas considérés comme étant des biens professionnels.

En conséquence, ils entrent dans le calcul de l'ISF.



# Location Meublée Professionnelle

## Contribuables concernés

Propriétaires bailleurs de biens loués meublés dont les recettes locatives annuelles sont supérieures à 23 000 €

## Type d'avantage fiscal

Imputation des déficits sur les revenus globaux

## Conditions à respecter

Réaliser plus de 23 000 € de recettes locatives annuelles ou plus de 50 % des ressources du foyer fiscal. Etre inscrit RCS.

## *Dispositif*

A la différence de la location meublée non professionnelle (LMNP) où les revenus tirés de la location ne sont déductibles que des revenus de même nature, dans le cadre de la location meublée professionnelle (LMP), les déficits occasionnés par cette activité sont imputables sur les revenus globaux.

Est considérée comme une location meublée professionnelle au sens de l'article 151 septies du CGI, les locaux meublés qui dégagent des revenus locatifs annuels bruts de plus de 23 000 €.

## *Investisseurs concernés*

Pour être considéré comme loueur en meublé professionnel, il faut d'abord être inscrit comme tel au registre du commerce et des sociétés et réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles au titre de l'activité de loueur en meublé ou tirer au moins 50 % de ses revenus globaux de cette activité.

## *Obligations à respecter*

### Tenue d'une comptabilité spécifique

Etre loueur en meublé professionnel implique le tenue d'une comptabilité commerciale et l'obligation de se soumettre à l'ensemble des obligations déclaratives et comptables pesant sur les entreprises. Il convient aussi de s'acquitter des diverses cotisations sociales liées à ce type d'activité.

## *Avantage fiscal*

L'un des avantages fiscaux les plus attractifs du statut de LMP est la faculté de pouvoir imputer les déficits d'exploitation sur le revenu global, à condition d'opter pour le régime du réel ou du réel simplifié.

Les charges déductibles susceptibles de créer un déficit imputable sont l'ensemble des charges locatives de tout propriétaire, y compris charges de propriété ou de copropriété. S'y ajoutent les charges financières liées à l'acquisition, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt et primes d'assurance liés à l'emprunt, et les éventuels frais d'étude et de recherche.



Il en est de même des charges découlant du statut de LMP, telles que les cotisations vieillesse et d'allocation familiale.

Les dépenses d'entretien et de réparation sont également prises en compte dans la mesure où elles ont pour objet de permettre aux occupants l'usage normal de l'immeuble, sans toutefois en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Attention, si ces dépenses incombaient logiquement au locataire mais qu'elles sont prises, pour diverses raisons, en charge par le propriétaire, elles ne sont alors imputables que sur les seuls revenus fonciers.

Exception à ce principe, elles sont imputables sur le revenu global dans la mesure où il s'agit de travaux nécessaires du fait de la vétusté de l'immeuble, de travaux engagés avant l'arrivée du locataire, de travaux prévus expressément dans le contrat de bail.

### *Option pour le réel simplifié*

Pour plus de simplification dans les déclarations, on recommande aussi que le loueur en meublé professionnel opte pour le régime du réel simplifié. Ce dernier lui permettra de déduire directement de son revenu global les déficits occasionnés dans le cadre de cette activité.

### *Calcul de l'amortissement*

Les biens liés à la location peuvent être amortis sur le mode linéaire (vingt ou vingt-cinq ans pour le logement, cinq ans environ pour le mobilier).

Toutefois, depuis 1996, l'amortissement ne peut être pris en compte que dans la mesure où, ajouté aux autres charges déductibles, il annule les revenus imposables. Il ne peut donc pas, par lui-même, créer de déficit reportable.

Dans ce cas, le supplément d'amortissement possible mais non retenu est reporté sur les revenus de même nature des six années suivantes avec les mêmes restrictions.

### *Plus-values*

Dans le cadre du loueur en meublé professionnel, l'exonération des plus-values est acquise dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 152 449,02 € la dernière année d'exploitation, après au moins cinq années d'exploitation.

En outre, il est admis que le délai de cinq ans ne soit pas le délai de détention du bien mais celui de l'activité de loueur.

Cette exonération s'applique également si l'activité de loueur est exercée par le biais d'une EURL ou d'une SARL de famille à la condition express que la société ait opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes.



## *Impôts locaux*

Les loueurs en meublé sont soumis à la taxe foncière, exception faite des deux premières années s'ils investissent dans le neuf. Par ailleurs, ils sont assujettis à la taxe professionnelle.

## *Impôt de Solidarité sur la Fortune*

Depuis la loi de finance pour 1999, ne sont exonérés de l'ISF que les loueurs en meublé professionnels qui remplissent simultanément les deux conditions suivantes : retirer de leur activité de location meublée à la fois 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % de leurs revenus.

## *Calcul des cotisations sociales*

Il est mis à la disposition des utilisateurs un [module simplifié de calcul des cotisations sociales](#).



# *Loi Malraux*

## **Contribuables concernés**

Particuliers imposés à la tranche maximale

## **Type d'avantage fiscal**

Imputation des déficits sur le revenu global

## **Conditions à respecter**

Très strictes (voir ci-après)

## **Précisions complémentaires**

Aucun conventionnement de loyer

**Attention :** Pour bénéficier de la loi Malraux, vous devez impérativement être à l'initiative des travaux. Si le fisc admet que vous puissiez confier par mandat tout ou partie des démarches et prestations de direction et surveillance des travaux, elle se réserve néanmoins la possibilité de vérifier que ce tiers n'est pas en fait celui qui est à l'origine des travaux.

## *Dispositif*

Ce dispositif fiscal nommé secteur sauvegardé, plus connu sous le nom de loi Malraux, peut se résumer de la manière suivante : les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.

### Conditions à respecter

**Pour bénéficier du régime fiscal accordé dans le cadre de la loi Malraux, plusieurs conditions sont requises.**

## *Situation du bien*

Le bien doit être un logement ancien situé soit

- dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) qui, depuis le 1er janvier 1998, remplace les périmètres de restauration immobilière (la création de ces ZPPAUP résulte d'un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs)
- en secteur sauvegardé. Il existe quatre-vingts secteurs sauvegardés répartis sur l'ensemble du territoire.



## ***Déclaration d'utilité publique***

Sur le bien en question, l'acquéreur doit entreprendre des travaux de restauration immobilière qui devront avoir été déclarés d'utilité publique.

Que le bien soit situé en ZPPAUP ou en secteur sauvegardé, les travaux entrepris doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti, à cette réserve près que dans la mesure où certaines parties de l'immeuble ne nécessitent aucune intervention, la loi n'exige pas que l'on y engage des travaux.

## ***Initiative de l'opération***

L'initiative des opérations de restauration immobilière doit être prise par une personne seule ou par un ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une Association foncière urbaine (AFU). Autrement dit, le vendeur du ou des immeubles concernés ne peut prendre l'initiative du regroupement des propriétaires et encore moins de réaliser les travaux en leur nom.

## ***Engagement de location***

Une fois le bien réhabilité, le ou les logements doivent être loués nus à un locataire pour sa résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans.

Mais, contrairement à la loi Besson le propriétaire n'est plus tenu, depuis 1994, de respecter des plafonds de loyer et de ressources du locataire.

## ***Avantage fiscal***

A l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt, qui restent déductibles des revenus fonciers dans les conditions normales, toutes les charges de la propriété de droit commun, de même que les dépenses de démolition, les travaux de reconstitution des toitures ou de murs extérieurs dès lors qu'ils sont consécutifs à ceux de démolition, ainsi que les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, en ajoutant aussi les frais d'adhésion à des AFU, peuvent engendrer un déficit. Ce dernier est alors imputable en totalité sur le revenu global de l'investisseur et non plus seulement, comme dans le cas du régime de droit commun, sur les revenus fonciers.

## ***Travaux déductibles***

L'investisseur peut déduire de son revenu global l'ensemble des dépenses nécessaires à la restauration et, ce, sans plafonnement de leur montant. Seuls les intérêts d'emprunt et les frais accessoires de ce prêt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des cinq années suivantes. Parmi les dépenses imputables sur le revenu global, on relèvera

- l'ensemble des dépenses déductibles en application des règles de droit commun qui logiquement seraient imputables sur le revenu foncier mais qui, par dérogation, le deviennent sur le revenu global : frais de gérance et de rémunération des concierges, dépenses de travaux d'amélioration ou d'entretien



- les frais d'adhésion aux AFU.
- les dépenses découlant de l'opération de restauration immobilière elle-même, incluant les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire;
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, pour le rendre habitable (y compris les parties antérieurement non habitables, telles que combles et greniers), sans agrandissement du volume total bâti de l'immeuble. Sont exclus les travaux de transformation en logements de locaux précédemment affectés à un autre usage (commercial, professionnel), qui n'ouvrent pas droit à la possibilité d'imputation sur le revenu global. Les travaux concernés doivent, de toute façon, être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par la déclaration d'utilité publique selon le cas.

### *Mises en garde*

Le non-respect de la procédure peut entraîner la requalification s'il est démontré qu'il s'agit d'une vente camouflée en l'état futur d'achèvement. Le second risque est de surpayer l'opération (achat du logement ancien plus les travaux). Il ne faut pas en outre perdre de vue que la situation d'un immeuble en secteur sauvegardé n'est pas une garantie systématique de demande locative ni de rendements locatifs intéressants, là comme ailleurs, la qualité de l'emplacement est primordiale. En cas de non-respect du délai de location de six ans, tous les déficits imputés depuis le début sont réintégrés dans le revenu global de l'année en cours. S'il y a revente, même après six ans, le calcul de la plus-value imposable ne prend pas en compte le coût des travaux. Aussi, pour éviter une taxation importante, il n'est d'autre solution que de conserver le bien aussi longtemps que nécessaire pour réduire chaque année de 5 % la plus-value imposable.

### *Sortie du régime*

Une fois l'opération Malraux terminée, l'engagement de location de six ans respecté, le bien est considéré comme un bien ancien traditionnel.

Si vous désirez continuer à le mettre en location, vous pourrez selon les cas :

- opter pour le statut Besson/Robien ancien.
- avoir droit au régime du micro foncier assorti de sa déduction forfaitaire de 30 %
- ou encore, si vous n'appartenez pas à l'une des catégories ci-dessus, être soumis au régime du droit commun.

### *Justificatifs à produire*

Joignez à votre déclaration les factures prouvant la réalité des travaux ainsi que la copie de leur autorisation sans oublier l'adresse du logement, la copie du bail et le nom du locataire.



## *Le crédit*

Un levier pour construire son patrimoine

*Financer un investissement immobilier dans le neuf par le crédit est le moyen de réduire sa mise de fonds, réguler son effort de trésorerie et optimiser sa situation fiscale.*

*Le crédit devra être choisi en tenant compte de la situation financière, fiscale et patrimoniale, actuelle et future de l'investisseur et des objectifs envisagés*

- Accroître la rentabilité,*
- Dégager un bilan de trésorerie très favorable au terme de l'opération,*
- Optimiser les avantages fiscaux,*
- Utiliser ses capacités d'emprunt pour un investissement maximum.*

**Il faut retenir 2 éléments déterminants pour le choix du crédit et le montage financier.**

*1 - Choisir le montant du crédit et sa durée en fonction de la trésorerie mensuelle que l'on veut dégager (l'effort d'épargne).*

*Un crédit amortissable sur 20 ans ou 25 ans permettra d'alléger le montant des mensualités.*

*2 - Le montant du crédit et sa durée sont déterminés pour optimiser la fiscalité de votre revenu global.*

*(Créer un déficit foncier important qui viendra en déduction de votre revenu global)*

Afin de vous permettre le meilleur choix, nous vous présentons une simulation tenant compte d'une situation financière et patrimoniale adaptée.

*Un crédit In-Fine sur 15 ans augmentera le déficit foncier reportable sur votre revenu global et vous permettra de réaliser une économie d'impôt, d'autant plus si vous êtes dans les tranches élevées d'imposition.*



## *Le Montage In-fine*

*Son principe est : Vous associez un crédit sur lequel vous ne remboursez que les intérêts, à un contrat de capitalisation multi-supports pour rembourser le capital emprunté à l'échéance du prêt.*

*Pendant toute la durée du prêt, les intérêts sont intégralement déductibles des revenus fonciers (jusqu'à concurrence des loyers encaissés, la différence étant reportable sur les autres exercices pendant 10 ans) .*

*Vous bénéficiez d'une double garantie en cas de décès :*

- Le paiement de votre crédit par l'assurance décès invalidité souscrite*
- La possibilité de transmettre avec des droits très réduits (dans la limite du plafond légal) le capital que vous avez constitué pour rembourser votre prêt. Celui ci étant remboursé par l'assurance, le capital est acquis pour vos héritiers.*

*Avec un prêt amortissable vous remboursez à chaque échéance : du capital et des intérêts. Seule la partie des intérêts est déductible des impôts. Or, cette partie d'intérêts va en régressant au fur et à mesure que vous remboursez du capital.*

*Avec un prêt In Fine vous ne payez que les intérêts de façon constante pendant toute la durée du prêt. Vous créez un déficit foncier important, en conséquence la trésorerie se trouve allégée. Ainsi, vous déduisez un maximum de vos revenus fonciers.*

- Les échéances sont réduites au paiement des seuls intérêts*
- Le contrat d'assurance vie multi-supports, par une gestion équilibrée, vous permettra de rembourser le capital au terme.*
- Pour obtenir un montage équilibré, il est recommandé d'effectuer un versement initial d'au moins 10 % du montant de l'opération sur le contrat d'assurance vie.*



## Prêt à 0% pour la résidence principale

### Type d'avantage

Le Prêt à 0 % vous permet de financer l'acquisition ou la construction de votre résidence principale, neuve ou ancienne. Vous ne remboursez que le capital emprunté, sans aucun intérêt à payer.

### Personnes concernées

Le Prêt à 0 % est réservé aux personnes désirant devenir propriétaire de leur résidence principale, à condition :

- de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant l'acquisition,
- d'avoir des revenus inférieurs aux plafonds définis par la loi (voir ci-dessous).

### Les plafonds de revenus en vigueur au 01/04/07

Pour bénéficier du Nouveau Prêt à 0 %, vos revenus ne doivent pas dépasser un plafond fixé en fonction du lieu où vous habitez :

Nombre de personnes vivant dans le foyer	Revenus fiscaux de référence Zone A	Revenus fiscaux de référence Zone B et C
1	31.250 €	23.688 €
2	43.750 €	31.588 €
3	50.000 €	36.538 €
4	56.875 €	40.488 €
5 et +	64.875 €	44.425 €

- Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français.
- Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations dont le marché immobilier est tendu, situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
- Zone C : reste du territoire français.



*La somme que vous pouvez emprunter grâce au Prêt à 0 % fait l'objet d'un double plafond.*

*Cette somme doit être inférieure à :*

- *50 % du montant du ou des autres prêts de plus de 2 ans que vous avez souscrits pour le financement de votre acquisition,*
- *20 % du coût total de l'opération, dans la limite d'un prix maximal. Ce dernier varie en fonction de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à y vivre et de son caractère neuf ou ancien.*

*Le Prêt à 0% ne peut être accordé seul. Vous devez compléter votre financement par un ou plusieurs autres prêts (1) : Prêt Épargne Logement, Prêt à l'Accession Sociale, Prêt immobilier classique...*

*La possibilité d'un prêt majoré*

*Depuis 2007, les ménages à revenus modestes, réalisant une opération dans le neuf, peuvent bénéficier d'une aide complémentaire à leur Nouveau Prêt à 0 %. Certaines communes ont en effet décidé de soutenir l'accession sociale à la propriété et augmentent ainsi le montant du prêt. Renseignez-vous sur les conditions et les modalités de cette aide auprès de votre mairie.*

***Bon à savoir** : si vos revenus sont modestes, vous pourrez bénéficier d'un différé du remboursement de votre Nouveau Prêt à 0 % et ainsi optimiser votre financement (2).*

*(1) Selon la réglementation en vigueur.*

*(2) Le revenu fiscal de référence est égal au revenu annuel imposable après abattements. Il figure sur votre avis d'imposition.*



## *La gestion de votre bien*

*Vous destinez ce bien à la location, nous vous proposons une solution déchargée de toute formalité.*

*Vous souscrivez au sein de notre agence un contrat qui prend en charge la gestion complète administrative, juridique, comptable et technique.*

*Ce contrat comprend notamment la recherche et la sélection des locataires, la vérification de leurs revenus pour respecter les plafonds de ressources, l'encaissement des loyers et des charges par Gautard Tours Immobilier qui vous les reverse au mois.*

**Vous bénéficiez d'une garantie de loyers impayés et le paiement des dégradations.**

Elle joue en cas de non-paiement par le locataire en place et comprend une indemnisation sans franchise et avec la prise en charge de tous les frais de contentieux.

Vous bénéficiez d'une garantie de carence locative

*Elle joue en cas de vacances du logement et correspond à l'intégralité du loyer et des charges convenus à l'échéance mensuelle prévue par le contrat.*

**La gestion de votre bien est totalement prise en charge pour investir en toute sécurité.**



## *Le bilan prévisionnel*

Votre décision d'investir a été étudiée en fonction du contexte économique actuel qui peut varier.

Nous vous réalisons un bilan prévisionnel personnalisé.

Ce bilan prévisionnel a été calculé en fonction des estimations et des chiffres que vous nous avez communiqués. Il vous permettra dans un premier temps de vous aider à prendre votre décision et d'investir en choisissant le prêt et le régime fiscal le mieux adapté à votre situation.

### Bilan financier :

*C'est le compte de trésorerie de votre opération avec les recettes et les charges. La ligne « Total Financier » fait apparaître le montant annuel estimé de la trésorerie que vous devrez verser pour équilibrer ce compte ou que vous recevrez dans le cas d'un résultat positif.*

*Loyers*

*- Echéances de remboursement du prêt*

*- Charges*

*+ Gain Fiscal*

*= Trésorerie à verser ou à recevoir*

*Nous espérons que ces informations qui restent néanmoins succinctes répondront à vos questions. Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez de plus amples renseignements.*

*N'hésitez pas à nous contacter, c'est avec plaisir que nous ferons découvrir tous nos programmes NEUFS.*

*Laurence LAMARTHE*