



DERNIERE MINUTE

Immobilier

Récapitulatif des dispositifs de défiscalisation

Type de défiscalisation	Investissement à réaliser	Obligations à respecter	Avantage fiscal principal	Contribuables concernés
Robien neuf	Investissement locatif en logement neuf	Plafonds de loyers à respecter. Location nue d'une durée de 9 ans	Amortissement de 6 % par an pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans, soit 50 %	Moyennement ou fortement imposés
Robien réhabilité	Investissement locatif en logement entièrement rénové	Plafonds de loyers à respecter. Location nue d'une durée de 9 ans	Amortissement de 6 % par an pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans, soit 50 %	Moyennement ou fortement imposés
Borloo neuf	Investissement locatif dans le neuf	Plafonds de loyers plus plafonds de ressources des locataires. Location nue d'une durée minimale de 9 ans	Amortissement Robien + 2,5 % par an au-delà pendant 6 ans, soit 65 %. Déduction spécifique de 30 % des loyers	Fortement imposés
Borloo ancien	Investissement locatif dans l'ancien secteur intermédiaire social, très social	Plafonds de loyers plus plafonds de ressources des locataires. Location nue d'une durée minimale de 9 ans	Déduction spécifique de 30 % des loyers	Moyennement imposés
Imputation des déficits fonciers	Rénovation d'un bien locatif non meublé	Obligation de louer le bien pendant 3 ans après l'année d'imputation sur le revenu	Imputation des déficits fonciers sur le revenu global à concurrence de 10 700 € (hors intérêts d'emprunt)	Propriétaires souhaitant rénover leur bien
Micro-foncier	Investissement locatif non meublé	Recettes locatives inférieures à 15 000 € par an	Déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers	Propriétaires disposant de peu de revenus fonciers
Loi Malraux	Restauration immobilière de biens situés en ZPPAUP ou en secteurs sauvegardés	Engagement de location pour 6 ans	Déduction des travaux de restauration sur le revenu global	Investisseurs imposés dans les tranches d'imposition supérieures
Monuments historiques	Restauration immobilière de biens classés, ou inscrits Monuments historiques, ou agréés Fondation du Patrimoine	Immeuble classé en secteur sauvegardé, ou inscrit à l'ISMH, ou ayant reçu le label de la Fondation du Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Imputation sur le revenu global des déficits fonciers Exonération des droits de succession 	Investisseurs imposés dans les tranches d'imposition maximales
Démembrement immobilier	Investissement dans l'immobilier d'habitation ou de bureaux	Le démembrement doit résulter d'une succession ou donation entre parents jusqu'au 4 ^e degré	Imputation des charges du nu-propriétaire sur le revenu global, sans limitation	Contribuables ayant entre eux des liens familiaux
Location meublée non professionnelle (LMNP)	Investissement locatif meublé	Déclaration des recettes locatives	Charges liées à l'activité de LMNP imputables sur les revenus de nature BIC	Tout type de contribuable
Location meublée professionnelle (LMP)	Investissement locatif meublé	Inscription au RCS et disposer de plus de 23 000 € de recettes annuelles locatives ou égales à au moins 50 % de ses revenus	Charges liées à l'activité de LMP imputables sur le revenu global	Contribuables situés dans les tranches supérieures d'imposition
Micro-BIC	Investissement locatif meublé	Revenus locatifs n'excédant pas 76 300 € annuels	Abattement forfaitaire de 71 % des revenus Bic	Ceux n'ayant pas le statut de LNMP ou LMP
Résidences avec services (hors ZRR et zone rurale)	Investissement locatif meublé en résidence avec services	Louer par bail commercial de 9 ans au moins à un exploitant unique	Possibilité d'obtenir le remboursement de TVA ayant grevé l'acquisition	Tout type de contribuable et surtout LMP ou LMNP
Résidences de tourisme en ZRR, communes rurales et agglomérations nouvelles	Investissement locatif meublé en RTC situées en ZRR, communes rurales et agglomérations nouvelles	<ul style="list-style-type: none"> Louer par bail commercial de 9 ans au moins à un exploitant unique. Résidence située en ZRR ou Zone rurale 	Réduction de 25 % sur le montant de l'investissement, étalée sur 6 ans, plafonnée à 50 000 ou 100 000 €	Tout type de contribuable et surtout LMP ou LMNP
Loi Girardin dans le logement	Investissement outre-mer dans le logement	Engagement de location de 5 ans ou 6 ans selon les cas	De 40 à 64 % selon les cas	Particuliers imposés dans les tranches médianes

Nouveau Programme ZRR
« Les Gentianes » à Grasse-en-Vercors

Les atouts de ce programme

Environnement

- ✓ Situé à 1 200 mètres d'altitude, le plus haut village du Vercors est dominé par le Grand Veymont, point culminant à 2 341 mètres.
- ✓ Gresse-en-Vercors a conservé son aspect traditionnel, conciliant tourisme et qualité de vie. Au cœur du Parc Naturel Régional du Vercors, la station village jouit d'une situation privilégiée permettant à ses visiteurs de bénéficier d'activités tant estivales qu'hivernales.

La résidence

- ✓ Résidence de tourisme 2 étoiles
- ✓ Une partie de la résidence est un réaménagement d'un centre de vacances de 51 appartements du studio au 3 pièces, l'autre une construction de 14 chalets regroupant 28 appartements de 3 ou 4 pièces
- ✓ Espace de vie : cuisine équipée avec lave-vaisselle, table de cuisson 4 feux...
- ✓ Espace services : spa, sauna, réception, petits-déjeuners, fourniture de linge de maison,...

Conditions financières

- ✓ Prix TTC compris entre 167 440 à 193 752 euros TTC
- ✓ Livraison au 4ème trimestre 2007
- ✓ Bail ferme de 9 ans
- ✓ Rentabilité de 4,22% TTC/HT
- ✓ Chèque de réservation non encaissé
- ✓ Barème commissionnement : 4 %

Accès

- ✓ A 50 km au Sud de Grenoble
- ✓ Gare TGV à Grenoble (3h depuis Paris), puis TER jusqu'à Monestier de Clermont (à 12 km de Gresse)



Information sur le démembrement de propriété de parts de SCPI

L'administration fiscale a récemment entrepris une réforme de sa doctrine en matière de fiscalité immobilière. A cet égard, elle entendrait notamment remettre en cause l'imputation sur les revenus fonciers des intérêts de l'emprunt souscrit en vue de l'acquisition de la nue propriété de parts de société immobilière.

L'administration fiscale réserverait le bénéfice de cette déductibilité à l'acquisition de biens immobiliers.

Naturellement, l'association des sociétés de placement immobilier a fait valoir les conséquences financières défavorables résultant d'une telle position tout en soulignant que les parts de SCPI sont juridiquement assimilables à des biens immobiliers.

La position de l'administration n'est qu'à l'état de projet, l'instruction fiscale devant matérialiser le dispositif définitif n'est pas encore établie ni parue.

Nous vous tiendrons informés dès que de nouvelles informations nous parviendront.

