

Loi ROBIEN recentré

Mécanisme

L'INVESTISSEUR S'ENGAGE A :

Acquérir un logement neuf.

Louer ce logement nu pour une durée minimale de neuf années, à un locataire qui en fait sa résidence principale.

Pratiquer des loyers inférieurs à un plafond déterminé (révisable chaque année sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction) : zone A 19,89 euros/m², zone B1 13,82 euros/m², zone B2 11,30 euros/m², zone C 8,28 euros/m² (pour les baux conclus en 2006)

EN ECHANGE LE FISC LUI PERMET :

D'amortir le prix d'acquisition du logement : 50% sur 9 ans

L'investissement locatif dans le neuf.

Le dispositif Robien est modifié, pour créer un "Robien recentré".

L'amortissement fiscal est ramené à **50 % sur 9 ans**

7 ans à 6 %, 2 ans à 4 %

La révision à la baisse du plafond sera appliquée en zone C, c'est-à-dire dans les villes moyennes.

L'objectif est de répondre aux besoins locatifs là où ils sont les plus importants.

L'extension "Borloo populaire" permet aux contribuables qui souhaitent acquérir un logement à but plus « social »,

de bénéficier d'un taux de déduction fiscale forfaitaire de 30 %, ainsi que la possibilité de prolonger l'amortissement de leur investissement pendant 6 ans à 2.5%, soit un amortissement global de 65%.

Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1er septembre 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 2006 et que le contribuable transforme en logement ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs.

Cependant, lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1er janvier 2006,

que la signature de l'acte de vente s'opère avant le 1er septembre 2006 et que leur achèvement intervient avant le 1er octobre 2008, le dispositif Robien actuel reste applicable.

Côté SCPI :

possibilité de participation des sociétés civiles de placement immobilier au dispositif « Borloo populaire » à compter du 1er juillet 2006. Double existence de SCPI « Borloo populaire » et de SCPI « Robien recentré » à compter de cette date

ET DE PAYER MOINS IMPÔTS

Chaque année l'investisseur pourra déduire de ses revenus fonciers :

1° Les amortissements pratiqués : 6% les sept premières années, 4% les deux années suivantes.

2° Les charges y compris les frais de gestion et d'assurance.

3° Les dépenses d'entretien, les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges, les primes d'assurance pour loyers impayés

4° Il profitera aussi de la déduction des intérêts d'emprunt ayant servi à l'acquisition du bien.

Quand l'ensemble de ces charges est supérieur au montant des loyers perçus, l'investisseur sera en situation de déficit foncier, immédiatement déductible de son revenu global à hauteur de 10 700 euros par an.

La fraction des intérêts d'emprunt supérieure aux loyers perçus, ainsi que la fraction supérieure au

plafond de 10 700 euros sera imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

LOI "ROBIEN recentré"

Entrée en vigueur de loi " Robien recentré"

1er septembre 2006

Bénéficiaires de la loi "Robien recentré" :

Les Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS(SCI,SCPI,...). Bénéficiaires identiques à ceux éligibles au dispositif « Besson » d'amortissement des logements neufs applicable jusqu'au 3 avril 2003.

Logements concernés par la loi "Robien recentré" :

Logement neuf situé en France, loué nu à titre de résidence principale.

Durée minimale de la location :

Location d'un logement neuf : 9 ans

Ressources du locataire :

Pas de plafonds de ressources.

Zones d'application des plafonds de loyers :

Zone A : Paris et proche banlieue parisienne, la bande littorale Hyeres-Menton, Pays Genevois

Zone B : agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, le pourtour de la cote d'Azur et la Corse et les Iles

Zone B2 : les agglomérations de + de 50.000 habitants, les autre zones frontalières ou littorales chères et la limite de l'Ile de France

Zone C : le reste du territoire

Location aux ascendants et descendants du contribuable

La location est autorisée pour les ascendants et descendants détachés du foyer fiscal du contribuable

Simulation d'un investissement locatif dans le neuf

Voici le cas de l'acquisition d'un deux-pièces en région parisienne.

Une personne achète un deux-pièces de 25 m2 en région parisienne, d'une valeur de 100.000 € (y compris les frais annexes).

Montant du loyer :

Cette personne s'engage à louer le logement pendant neuf ans à un loyer de : 25 m2 x 18 € par mois, soit 450 €.

Gains fiscaux :

En contrepartie de son investissement et des contraintes de location qui pèsent sur elle, cette personne peut déduire 6.000 € de ses revenus fonciers imposables chaque année (100.000 X 6%) pendant 7 ans, puis 4.000 € chaque année les 2 années suivantes (100.000 X 4%). Au bout de 10 ans, elle aura déduit 50.000 €.

Calcul des revenus fonciers la première année :

Loyer annuel: 5.000 € (loyer pratiqué inférieur au loyer plafond)

Amortissement : - 6.000 € (100.000 x 6 %)

Intérêts d'emprunt : - 4.600 € (hypothèse)

Autres charges : - 220 € (hypothèse)

Déficit : - 5.820 €

Le déficit foncier égal à 5.820 € est déductible du revenu imposable.

Taux de rendement de l'investissement "Robien recentré" :

Le nouveau dispositif restera intéressant pour les contribuables ayant une TMI supérieure à 30% (attention tranche 2006) ou ayant déjà des revenus fonciers.

Robien transformé

Principe du de Robien transformé

Principe

L'investisseur fait l'acquisition **d'un bien immobilier non affecté à l'habitation et prend l'initiative de réaliser des travaux de transformation en habitation.**

L'investissement total est alors séparé en :

- prix du foncier
- prix des travaux, eux même séparés selon :
 - ° les travaux de réparation et d'entretien (facades, toitures, parties communes)
 - ° les travaux de transformation (dans les parties privatives)
 - ° les travaux d'amélioration (pose d'ascenseur)

A la livraison, comme dans une opération Robien Neuf (ou Borloo populaire), il opte pour le bénéfice de ce régime qui lui permet de pratiquer un amortissement de 6% pendant 7 ans puis de 4% pendant 2 ans soit un total de 50% en 9 ans en contrepartie d'une obligation de louer le bien pendant 9 ans.

Conséquences

Le régime fiscal applicable à ces différents composants est le suivant :

	Régime Fiscal	Début	% déductible
Foncier	Amortissement Robien	Livraison	50%
Travaux transformation	Amortissement Robien	Livraison	50%
Travaux amélioration	Amortissement / 10 ans	Livraison	100%
Travaux réparation	Déficit Foncier	Année de paiement	100%

fiscalité

Grâce au règlement des travaux de réparation, **l'investisseur peut déduire une partie de son investissement dès l'année d'acquisition et avant la livraison effective du bien** (dans la limite de 10.700€/an sur le revenu global, de 15.300€/an en cas d'opération Périssol antérieure toujours déficitaire ou du bénéfice foncier résultant d'autres revenus fonciers)

Grâce à la déductibilité à 100% des travaux d'amélioration et de réparation, il déduit un pourcentage supérieur à celui qu'il aurait pu déduire dans une opération Robien ou Borloo neuf.

Autres avantages

**Un emplacement en centre ville favorisant un meilleur potentiel locatif
Une construction ancienne avec le confort du neuf favorisant une meilleure valorisation patrimoniale.**

Loi BORLOO "populaire"

BORLOO NEUF / Réhabilitation

Le statut Robien est remplacé par le régime Borloo à compter du 1er juillet 2006

Contribuables concernés

Investisseurs imposés à partir de 30 %

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

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 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 %**.

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 € (70 187,40 F), le supplément étant reporté, avec les intérêts d'emprunt, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Par ailleurs, cette mesure permet de louer le logement à un ascendant ou un descendant après un délai de trois ans.

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 que les 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.

Logements concernés (réhabilitation)

Le logement ne doit pas répondre aux normes posées dans au moins quatre des rubriques suivantes : la composition du logement (nombre et nature des pièces, surface habitable sous plafond, etc.);

l'état général du gros oeuvre;
l'étanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement;
l'état de la toiture et de la charpente;
l'absence ou présence de plomb dans les peintures et risques d'accessibilité;
l'absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante;
l'électricité (sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles);
le gaz (sécurité et état général);
l'état des réseaux d'eau;
les installations sanitaires;
l'état de la cuisine;
le dispositif de ventilation et d'ouvertures;
les caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage.
Les travaux réalisés doivent permettre au logement d'acquiescer au moins six performances techniques parmi les douze suivantes:
respect des conditions minimales de surface et volume habitable;
absence de risque d'accessibilité au plomb;
absence de flocage, calorifugeage et faux plafonds contenant l'amiante;
sécurité de l'installation électrique;
sécurité de l'installation à gaz;
évacuation des eaux usées et eaux vannes;
existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eaux chaude et froide;
existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales;
présence de protection solaire sur les baies exposées;
isolation des combles dans le cas où l'habitation est située sous les combles;
ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres existant ou amélioré, de caractéristiques thermique inférieure ou égale à 2.9 W/m²K;
présence d'un équipement de chauffage (centralisé ou individuel).

Obligations à respecter

Le dispositif Borloo exige des propriétaires bailleurs **l'engagement que le loyer n'excède pas un certain plafond.**

Les plafonds de loyers seront fonction de la zone géographique où est situé le bien :
zone A (Ile-de-France, Côte d'Azur, pays genevois) : 15,91 €/m² ,
zone B1 (villes de plus de 150 000 habitants) : 11,06 €/m²,
zone B2 (villes de moins de 150 000 habitants) : 9,04 €/m²
et zone C (reste du territoire) : 6,62 €/m².
Il devrait être applicable au 1er juillet 2006.

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 à 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 ou instruction administrative.

Plafonds de ressources du locataire

Non communiqués mais équivalents du PLI

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.

Garanties offertes aux bailleurs

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

Possibilité de ne pas les inclure dans le bail Borloo et de les louer séparément.
mais attention !

En réponse à une question de la FNPC, la direction de la législation fiscale précise
un certain nombre de conditions 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 m² pour le
garage. Le solde est divisé par deux et retenu dans la limite de 8 m². 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.

Loi GIRARDIN

LA LOI GIRARDIN INTERMEDIAIRE à 50%

L'INVESTISSEUR S'ENGAGE :

A acquérir un logement **neuf** dans un **département d'outre mer**.

A louer ce logement nu pour une durée minimale de **cinq ans** dans les six mois qui suivent son acquisition.

A Louer ce logement à un **preneur** qui y fixera sa résidence principale et dont les **ressources** (revenus nets de frais professionnels) sont **inférieures aux plafonds ci-dessous** .

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de 2005 ne doivent pas excéder les plafonds suivants :

- dans les **DOM** et la collectivité territoriale de **Mayotte**,
 - pour une personne seule : **26 241 €**
 - pour un couple marié soumis à imposition commune : **48 534 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 1 personne à charge : **51 341 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 2 personnes à charge : **54 149 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 3 personnes à charge : **57 901 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 4 personnes à charge : **61 652 €**
 - majoration par personne à charge à partir de la 5ème: **3 937 €**
- dans les **autres territoires** (à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les terres australes et antarctiques françaises) :
 - pour une personne seule : **25 456 €**
 - pour un couple marié soumis à imposition commune : **47 082 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 1 personne à charge : **49 805 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 2 personnes à charge : **52 529 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 3 personnes à charge : **56 167 €**
 - pour une personne seule ou un couple avec 4 personnes à charge : **59 807 €**
 - majoration par personne à charge à partir de la 5ème: **3 819 €**

PREMIER AVANTAGE : LE FISC OFFRE

Une réduction de 50% (+4% énergie solaire) du montant de l'investissement réalisé (prix acte en main) dans la limite de 2024,61 euros TTC/m² (TVA 8,5%)

Une réduction étalée sur cinq ans, soit 10% par an.

Une **réduction** qui sera **imputée directement sur l'impôt** sur le revenu de l'investisseur.

DEUXIEME AVANTAGE : L'INVESTISSEUR PROFITE DU REGIME D'IMPUTATION DES DEFICITS FONCIERS

Il pourra **déduire** de ses revenus fonciers **les dépenses d'entretien , de réparation, d'amélioration du logement, les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges, les primes d'assurances pour loyers impayés , ainsi que les impôts perçus par les collectivités locales.**

Il profitera aussi de la **déduction des intérêts d'emprunt** ayant servi à l'acquisition du bien.

Quand **l'ensemble de ces charges est supérieur au montant des loyers perçus**, l'investisseur sera en situation

de déficit foncier. Les revenus tirés de la location seront perçus en franchise d'impôt.

A l'issue de la période de réduction d'impôt (5 ans) l'investisseur pourra déduire de son revenu global les déficits fonciers à hauteur de 10 700 Euros par an. La fraction des intérêts d'emprunt supérieure aux loyers perçus ainsi que celle supérieure au plafond de 10 700 Euros sera imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

DECLARATION A REMPLIR :

Porter le montant de l'investissement total (prix acte en mains) sur la **2042 C, ligne UJ pour tout investissement réalisé à partir du 1er janvier 2001**

EXEMPLE :

prix de revient d'un appartement de 70m² = **191.470€** (frais compris)

réduction d'impôt : **50%** de 141722,70€ (2024,61€X70m²) soit : **70.861,35€** étalée sur **5 ans** à raison de **20%** par an :

soit **14.172,27€**

Hypothèse : vous avez **14.172€** d'impôt sur le revenu à verser.

Si vous faites cette acquisition, **vous n'aurez rien à PAYER au titre de l'IRPP pendant 5 ans :**

14172€ - 14.172€ = 0 €

– Précision : la réduction n'est pas reportable.

ex : vous avez 12.000€ d'impôt sur le revenu : le surplus des 2.172€ n'est pas reportable.

Le montant du loyer se calcule en fonction de la surface habitable + 14 m² maximum pour les varangues (terrasses couvertes)

EXEMPLE avec un bien d'une valeur de 191.470€

• Vous profitez de **14.172 € de réduction d'impôt** par an, pendant **5 ans** : soit au total **70.861€**

• **loyer** pour un appartement de 70 m² : 7500€ par an, total sur 6 ans : **45.000€**

Au terme des 6 ans, vous avez pu financer votre investissement à hauteur de **115.861€**

Votre appartement d'une valeur de **191.000€** ne vous aura effectivement coûté que **75.139€**

Capitalisez sans trésorerie

- Financement total actes en mains, sans aucun apport, sur 20 ans.
- Faible différentiel entre les recettes et les dépenses.
- **Epargne mensuelle de quelques dizaine d'euros selon la durée du financement.**

Loi DEMESSINE ZRR

L'Investissement NEUF en ZRR en 2006

L'INVESTISSEUR S'ENGAGE A :

Acquérir un logement neuf, dans une résidence de tourisme située dans une zone de revitalisation rurale

Louer ce logement nu pour une durée minimale de neuf années, par bail commercial à l'exploitant de la résidence de tourisme.

EN ECHANGE LE FISC LUI PERMET DE :

Récupérer la TVA qui a grevé le prix de son acquisition

Profiter du logement jusqu'à huit semaines par an, sans remise en cause de l'avantage fiscal

Déduire de ses revenus fonciers l'ensemble des charges :
en pratiquant une **déduction forfaitaire de 6%**
en **déduisant les charges** de gestion et de copropriété
en **déduisant les intérêts d'emprunt** dans la limite du montant des loyers perçus.

ET DE PAYER MOINS IMPÔTS (art 199 decies E du CGI)

L'investisseur pourra **déduire directement** de son impôt **25% du montant de l'investissement** (montant de l'investissement plafonné à **50 000 €** pour une personne seule et à **100 000 €** pour un couple marié)

Quand l'ensemble des charges est supérieur aux revenus locatifs, l'investisseur sera en situation de **déficit foncier directement imputable sur le revenu global** à hauteur de **10 700 € par an**.

La fraction du **déficit** supérieure à cette limite sera **imputable sur les revenus fonciers des années suivantes**.

Exemple : Un couple marié achète en **2006** un logement neuf dans une Résidence de Tourisme classée dont le prix est de **120.000 euros TTC** (787.148 francs)

Il récupère 19.665 euros de TVA (128.997 francs)

Il bénéficiera **d'une réduction d'impôt plafonnée à**

100.000 euros x 25% = 25 000 euros (163.989 francs) qui sera étalée sur 6 ans soit : **4167 euros en 2005**

4167 euros en 2006, 2007, 2008, 2009, 2010

Le FISC finance 44.665 euros soit 37,22% de l'investissement (TVA + Réduction d'impôts)

Les locataires financent 55 % de l'investissement sur 15 ans

Ce couple bénéficie en plus de 4 semaines d'occupation et d'une rentabilité garantie de 4,5% par bail commercial de 9 ans renouvelable

*- Cette réduction est égale à 25 % du montant de l'investissement et étalée sur six ans (loi sur le développement des territoires ruraux J.O du 24 février 2005 Art. 20).
à raison chaque année de 1/6 de l'avantage fiscal maximal soit :
4.166,67 euros par an.*

L'application est prorogée jusqu'au 31 décembre 2010

Contribuables concernés par la loi Demessine ZRR

Les contribuables payant plus de 4000€ d'impôts sur le revenu souhaitant se constituer un patrimoine et un complément de retraite avec en option la possibilité d'occuper leur bien.

Les contribuables plus fortement fiscalisés ayant un solde de + de 4000€ d'impôts sur le revenu

après une opération de défiscalisation du type Besson, Robien ou autres

L' INCITATION FISCALE POUR LA REHABILITATION D'IMMEUBLES DE TOURISME (art 199 decies EA)

L' INCITATION FISCALE POUR LA REHABILITATION D'IMMEUBLES DE TOURISME (art 199 decies EA)

accordée au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989 s'accompagne **d'un taux de réduction d'impôt de 20 % calculée sur le prix de revient des logements majoré des travaux de réhabilitation définis par décret**, à l'exclusion de ceux constituant des charges déductibles des revenus fonciers.

La réduction est accordée au titre de l'année du paiement des travaux de réhabilitation dans la limite de **100.000 euros** pour un couple marié et de **50.000 euros** pour une personne seule, à raison **d'un sixième dans la limite de 10.000 ou 20.000 euros** puis le cas échéant, pour **le solde les 5 années suivantes dans les mêmes conditions**.

« Les travaux de réhabilitation doivent avoir nécessité l'obtention d'un permis de construire et être achevés dans les deux années suivant l'achat du logement ».

S'appliquant dans les territoires des stations classées, des communes touristiques et des groupements de communes touristiques, cette réhabilitation devrait s'effectuer notamment dans le cadre de VRT (village résidentiel touristique).

Entendez par là, toute résidence comprenant au moins vingt logements, située dans les stations star ou non d'immobilier de loisirs.

LMNP Loueur en meublé non professionnel

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

UN STATUT FACILEMENT ACCESSIBLE

L'investissement locatif doit porter sur un **logement meublé**.

Il n'y a **pas d'inscription au RCS**

(Registre du commerce et des sociétés)

Les **revenus locatifs** doivent être déclarés dans les **BIC**

(Bénéfices Industriels et Commerciaux)

COMPATIBLE AVEC LA RECUPERATION DE LA TVA

si et seulement si :

Le logement est situé dans une résidence avec services ou de tourisme classée.

L'investisseur passe un **bail commercial d'au moins neuf ans** avec un exploitant offrant les quatre services para hôteliers suivants : Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison.

Les loyers perçus sont soumis à la TVA (5,5%)

La TVA est payée sur les loyers par trimestres civils.

La procédure permettant de récupérer la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu 3 mois de loyer, 3 à 6 mois plus tard,

il recevra un chèque des services fiscaux qu'il utilisera pour:

Se faire plaisir

Rembourser ses échéances de prêt

Compléter un **contrat de capitalisation** dans le cadre d'un prêt IN FINE

ET QUI PERMET DE SE CONSTITUER DES REVENUS EXONERES D'IMPOTS

Chaque année, au lieu d'être imposé sur la totalité des loyers perçus,

l'investisseur pourra **déduire de ses revenus locatifs** (BIC):

Les intérêts d'emprunt

Les charges de propriété et copropriété

Les amortissements des meubles (répartis sur 5 à 7 ans)

Les amortissements des murs (répartis généralement sur 20 à 30 ans)

Ces déductions vont annuler ses revenus et donc réduire à 0 € les impôts à payer sur les loyers perçus.

Si le montant total des déductions à effectuer est supérieur aux revenus locatifs

(loyers - déductions > 0 F), le différentiel (Déficit BIC) sera reporté dans une limite de 5 ans et utilisé pour effacer d'éventuels bénéfices dans cette période.

En période déficitaire, les amortissements ne peuvent être déduits, ils seront imputés sur les revenus locatifs des années non déficitaires.

Idéal pour se préparer une **retraite complémentaire sans impôts** pendant 10 à 15 ans

avec un **investissement réduit** (récupération de la TVA)

et la **possibilité d'en profiter** pendant certaines périodes (vacances)

Cette formule d'investissement trop méconnue est à étudier de plus près, en particulier pour les contribuables ne se trouvant pas dans les tranches d'imposition les plus élevées. En effet, l'avantage fiscal de la récupération de TVA (19,60%) sur le prix d'acquisition est immédiat (5 à 6 mois voir avancée par le promoteur) cela correspond à une remise de 16,39% sur le prix TTC, alors que l'avantage fiscal apporté par la loi de ROBIEN est étalé dans le temps sur 9 à 15 ans.

Cette trésorerie disponible peut servir à alimenter un contrat d'assurance vie dans le cas d'un financement in fine ou à diminuer l'effort d'épargne pendant la période de financement. La déduction des amortissements permet de générer des revenus nets d'impôts pendant 8 à 15 ans selon le financement (in fine ou amortissable)

LMP Loueur en meublé professionnel

LOUEUR en MEUBLE PROFESSIONNEL UN STATUT SOUMIS A CONDITIONS :

L'investissement locatif doit porter sur **un logement meublé**.

L'investisseur doit **s'inscrire au RCS** (Registre du commerce et des sociétés) en tant que loueur en meublé professionnel

L'investisseur doit retirer de son activité de loueur en meublé professionnel **plus de 23 000 euros annuels ou au moins 50% de son revenu** (Le seuil s'apprécie par foyer fiscal).

Les revenus locatifs doivent être déclarés dans les **BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

COMPATIBLE AVEC LA RECUPERATION DE LA TVA

si et seulement si

Le logement est situé dans une résidence avec **services ou de tourisme classée**

L'investisseur passe un **bail commercial d'au moins neuf ans** avec un exploitant offrant les quatre services para hôteliers suivant : Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison.

Les loyers perçus sont soumis à la TVA (5,5%)

La TVA est payée sur les loyers par trimestres civils.

La procédure permettant de récupérer la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu 3 mois de loyer, 3 à 6 mois plus tard, il recevra un chèque des services fiscaux qu'il utilisera pour

Se faire plaisir

Rembourser ses échéances de prêt

Compléter un **contrat de capitalisation** dans le cadre d'un prêt IN FINE

QUI PERMET DE REDUIRE SON IMPOTS SUR LE REVENU GLOBAL

Chaque année, l'investisseur pourra **déduire** de son revenu global le différentiel entre ses revenus locatifs et :

Les intérêts d'emprunt

Les charges de propriété et de copropriété

Les frais d'établissement

Les charges liées à son statut (Cotisations vieillesse et d'allocations familiales)

Les dépenses d'entretien et de réparation

Ces **déductions** vont **s'imputer sur le revenu global** de l'investisseur et donc diminuer le montant de ses impôts.

ET QUI GENERE A TERME DES REVENUS BIC NON IMPOSABLES

Chaque année, en période déficitaire **l'investisseur cumule**

les amortissements sur :

Les meubles (Répartis sur cinq à sept ans)

Les murs (Répartis généralement sur vingt à trente ans)

En **période bénéficiaire** (Principalement au terme du financement), l'investisseur puise dans cette "**cagnotte**

" pour **effacer ses revenus BIC excédentaires**.

Les **revenus** de son activité **LMP** seront donc **nets d'impôts** pendant plusieurs années (10 à 15 ans en général)

Outil de gestion de patrimoine par excellence

Idéal pour se constituer un beau patrimoine,

préparer sa retraite ou celle de son conjoint,

permet de générer une protection sociale et de valider des trimestres (retraite) pour une personne qui cesse son activité avant 60 ou 65 ans