

De vraies bonnes nouvelles pour le locatif

En ce début d'année qui voit la donne du marché immobilier locatif bousculée par les nouvelles mesures de la loi de finances 2009 et de la rectificative pour 2008, les investisseurs doivent mesurer la portée des derniers dispositifs mis en place pour orienter leurs choix. Parcours découverte.

Robien à deux vitesses

L'INVESTISSEUR a désormais le choix entre réduire son revenu imposable grâce au dispositif (déjà en place) de l'amortissement ou bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt mise en place par l'article 18 quater de la loi de finances rectificative pour 2008. Mieux : pour cette année 2009 (et uniquement cette année), il peut cumuler les deux dispositifs sur des investissements différents. Bien évidemment, les deux avantages fiscaux ne peuvent pas se cumuler pour le même logement. Le recours au conseiller professionnel est précieusement et la calculatrice, indispensable !

Dans ce nouveau dispositif, les contribuables domiciliés en France qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans. La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet, entre le 1^{er} janvier 2009 et le

31 décembre 2012, d'une déclaration d'ouverture de chantier ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre ces mêmes dates et que le contribuable transforme en logement. L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la déclaration d'ouverture de chantier ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

Les immeubles doivent répondre aux nouvelles normes d'économies d'énergie et d'énergies renouvelables. Attention : la réduction d'impôt n'est accordée que pour l'achat d'un seul logement par an, afin d'éviter que ne se multiplient les petites surfaces au détriment des plus grandes, plus recherchées par les locataires. La réduction d'impôt est accordée pour un achat en indivision. Dans ce cas, chaque co-indivisaire a droit à sa quote-part de réduction d'impôt, sachant que la somme totale retenue pour la répartition ne peut excéder 300 000 €.

Calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 €. Son taux

est de 25 %. Autrement dit, l'avantage fiscal n'est plus lié au niveau d'imposition de l'investisseur mais dépend des besoins en logement « sur le terrain », ce que l'on ne peut que saluer. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année à raison d'un neuvième, puis de huit neuvièmes sur les huit années suivantes, soit une répartition pendant neuf ans au total.

Exemple : M. A achète un logement neuf de 300 000 € cette année. Il a droit à une réduction d'impôt totale de 75 000 €, répartie à hauteur de 8 333 € sur l'impôt payé en 2010 sur les revenus de 2009, puis à hauteur de 8 333 € sur chacune des huit années suivantes (de l'impôt payé en 2011 à celui acquitté en 2018).

Si l'impôt d'une année n'est pas suffisant pour absorber la totalité de la réduction d'impôt, la partie non imputée est reportée sur l'impôt dû au titre des six années suivantes. Reprenons l'exemple ci-dessus en imaginant que M. A n'ait que 6 000 € d'impôt sur le revenu à payer en 2010. Il peut imputer 6 000 € des 8 333 € de la réduction d'impôt pour ramener son impôt 2010 à

zéro et reporter 2 333 € de réduction sur son impôt à payer en 2011.

Réduction d'impôt supplémentaire

Autre bonus : lorsque le logement reste loué, à l'issue de la période initiale de location de neuf ans, par période de trois ans, le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt supplémentaire pendant au maximum six ans. Dans ce cas spécifique, la réduction d'impôt annuelle accordée est égale à 2 % du prix de revient du logement (N.D.L.R. : le texte ne précise pas si le prix de revient est retenu à hauteur du plafond ou s'il s'agit du prix de revient réel). Mais pour bénéficier de ce « bonus » de 2 %, le bailleur doit accepter de louer sous deux conditions : loyer plafonné et respect du plafond de ressources du locataire (ce qui correspond aux conditions imposées dans l'actuel dispositif Borloo).

A noter : en faisant une lecture stricte du texte, cette condition de ressources du locataire n'est exigée que pour la prolongation de la location et non pour la période initiale de neuf ans (à voir en pratique).

Ainsi, si l'on imagine que M. A continue de louer après 2017 (donc passé la première période de neuf ans) pendant encore trois ans en respectant

les deux conditions requises, il a droit à une réduction d'impôt supplémentaire de 6 000 € par an pendant trois ans. Non négligeable !

Investir là où c'est nécessaire

Autre point extrêmement positif de ce nouveau dispositif : cet avantage fiscal est réservé aux investissements réalisés dans des communes où il y a un déséquilibre entre l'offre locative (faible) et la demande (élevée). Une liste classant les communes par zones doit être prochainement publiée par arrêté conjoint entre le ministre des Finances et celui du Logement. L'investisseur n'a ainsi pas à craindre un manque criant de locataires.

Conditions de location

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de cet associé.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées ci-dessus ouvre droit à la réduction d'impôt à la condition que

cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

En revanche, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par un décret à paraître (N.D.L.R. : ce décret devrait réactualiser les loyers plafonds déjà existants pour l'application de l'amortissement Robien).

Revenus tirés de la location

Les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Si le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale (Robien ZRR), les loyers continuent de bénéficier de l'abattement spécifique de 26 %. Si dès le départ, le bailleur accepte de louer sous conditions de ressources du locataire, il peut bénéficier de la déduction

spécifique supplémentaire de 30 % sur le montant des loyers perçus.

Cumul avec d'autres réductions d'impôt

Cette nouvelle réduction d'impôt ne peut pas se cumuler avec celles prévues pour la loi Malraux, les résidences de tourisme en ZRR ou la loi Girardin.

Date d'entrée en application

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux achats de logements qui ont donné lieu à la signature d'un acte authentique à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté qui fixe la liste des communes concernées (évidemment non paru à ce jour). Si le logement n'est pas situé dans une commune à « marché tendu », il n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt, sauf si le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 2009.

Malraux, de la déduction à la réduction

TOUT autant convaincus qu'il faut absolument protéger et rénover le patrimoine architectural français, l'Assemblée nationale et le Sénat ont transformé le régime Malraux en une nouvelle réduction d'impôt qu'ils ont volontairement située en

dehors du plafonnement global des niches fiscales (voir p. 29). Et pour tenir compte de la différence existant entre un secteur sauvegardé et une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), cette nouvelle réduction d'impôt est à deux vitesses :
- un taux de 30 % du montant des dépenses effectuées si l'immeuble est situé dans une ZPPAUP, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;
- un taux de 40 % du montant des dépenses si celles-ci concernent un immeuble situé dans un secteur sauvegardé, soit lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur de ce secteur est approuvé, soit lorsque la déclaration a été déclarée d'utilité publique.

Modalités de la réduction

Cette réduction annuelle s'applique à l'ensemble des travaux effectués retenus à hauteur de 100 000 € par an, soit une réduction maximum annuelle de 30 000 € ou de 40 000 €. La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage ou (et c'est nouveau) pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Ceci va également permettre la réhabilitation de locaux artisanaux, d'ateliers et d'anciens bâtiments de l'Etat tels que des casernes, entrepôts...

En revanche, cette réduction ne s'applique pas aux dépenses portant sur des immeubles dont le droit ●●●

Le nouveau régime des SCPI Robien

Au sein de ce nouveau dispositif, une place spéciale est accordée aux souscripteurs de parts de SCPI. Dès lors que 95 % de la souscription sert à financer des logements Robien « nouvelles normes », l'acquéreur de parts a droit à une réduction d'impôt de 25 %, étalée sur neuf ans. Celle-ci n'est accordée que lorsque le mon-

tant de la souscription n'excède pas 300 000 € par contribuable et par an. Ce montant de 300 000 € vaut pour le total des deux investissements, en direct et via la pierre papier. Comme pour l'investissement en direct, il n'est pas possible de cumuler sur une même souscription amortissement et réduction d'impôt. ■

La rénovation du patrimoine architectural reste une priorité pour les parlementaires

... de propriété est démembré ou aux dépenses portant sur des immeubles appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Ce nouveau dispositif s'applique aux dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire, ou une déclaration de travaux, a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2009.

Les travaux pris en compte

La liste des travaux retenus est allongée. Elle comprend notamment :

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration ;
- les dépenses de travaux imposés ou autorisés en application des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux secteurs sauvegardés et aux ZPPAUP, supportées à compter soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante. Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover prévu à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation, le montant des

dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt, dans les conditions et limites prévues au présent article, est celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat. En contrepartie de la réduction d'impôt, les dépenses correspondantes ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Engagement de location

Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans. Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer pendant la même durée. La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un de ses associés ou à un membre de son foyer fiscal, à un ascendant ou à un descendant d'un associé. Les associés de la société s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location.

Remise en cause de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

- la rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts ;
- le démembrement du droit de propriété de l'immeuble

concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements de location ou de détention des parts dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

Monuments historiques privilégiés

L'AVANTAGE fiscal du régime des monuments historiques est intégralement conservé pour ceux qui ne sont pas ouverts au public. Pour en bénéficier, le propriétaire d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément par le ministre chargé du budget en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ou ayant reçu le label délivré par la *Fondation du patrimoine* doit s'engager à conserver la propriété de ces immeubles pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition.

Remise en cause de l'avantage fiscal

Lorsque l'engagement de détention n'est pas respecté, le revenu global, ou le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement n'est pas respecté et des deux années suivantes, est majoré du tiers du montant des charges indûment déduites. Cette majoration

n'est pas appliquée si le non-respect de l'engagement intervient en cas :

- de licenciement ;
- d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune, non plus qu'en cas de mutation à titre gratuit de l'immeuble ou des parts, à la condition que les donataires, héritiers et légataires reprennent l'engagement précédemment souscrit pour sa durée restant à courir à la date de la mutation à titre gratuit de l'immeuble.

Nouvelle exclusion du dispositif

Le bénéfice des dispositions propres aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément par le ministre chargé du budget en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ou ayant reçu le label délivré par la *Fondation du patrimoine* n'est pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division à compter du 1^{er} janvier 2009 sauf si cette division fait l'objet d'un agrément délivré par les ministres chargés du budget et de la culture. Impossible donc de bénéficier des avantages fiscaux si l'immeuble est divisé en différents appartements ou en copropriété.

Ehpad, résidences étudiantes et de tourisme, nouvelle réduction

TOUTE personne domiciliée en France qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement,

ou achevé depuis plus de quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, qu'il entend louer en ayant le statut de loueur en meublé non professionnel imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux peut bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt si le logement est situé :

- dans une résidence de tourisme classée ;
 - dans une résidence avec services pour étudiants ;
 - dans une Ehpad ;
 - dans un établissement d'accueil de long séjour.
- La réduction d'impôt est de 5 % par an et ne peut excéder 25 000 €, soit un investissement maximum de 500 000 € par an (excusez du peu !).

Engagement de location

L'investisseur doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date :

- d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans à condition qu'ils aient fait l'objet d'une réhabilitation ;
- d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

Entrée en application

Cette réduction s'applique pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009 et des années suivantes. Cet avantage s'applique également

aux acquisitions :

- de logements neufs dans des résidences de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010 ;
- de logements achevés depuis au moins quinze ans au 1^{er} janvier 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et situés dans une résidence de tourisme au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et dans laquelle au moins un logement a été acquis ou réservé, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010.

LMP, statut bousculé

P OUR obtenir le statut de loueur en meublé professionnel, il faut dorénavant remplir cumulativement trois conditions (contre deux seulement auparavant) :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les

revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés. Il faut donc maintenant cumuler les deuxièmes ou troisièmes conditions, là où il était admis de remplir que l'une ou l'autre. Pour prévoir cette transition, un régime temporaire est mis en place : pour appliquer la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1^{er} janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci. Un exemple s'impose : M. A dispose de 50 000 € de revenus imposables et de recettes issues de la location meublée de 30 000 €. Il exerce cette activité depuis six ans. Il faut donc comparer 30 000 € X 5 (150 000 €) diminués de 2/5 de 30 000 € X 6, soit 78 000 € avec ses 50 000 € de revenus issus d'autres activités. La condition est remplie, M. A conserve son statut de LMP.

Niches fiscales plafonnées

Le total des avantages fiscaux obtenus, soit par des déductions du revenu global (amortissement Robien par exemple), soit par des réductions d'impôt (ZRR par exemple) ne peut excéder chaque année 25 000 € majorés de 10 % du revenu imposable.

Appareillement draconien, ce plafond exclut en réalité de nombreuses réductions d'impôt et naturellement toutes celles qui ont été nouvellement adoptées. Ne rentrent ainsi pas en ligne de compte : la nouvelle réduction Malraux, la nouvelle Robien, la nouvelle Ehpad ainsi que toutes les réductions accordées, compte tenu de la situation personnelle du contribuable. Il s'agit notamment des dons, de l'épargne handicap ou de la rente survie, des cotisations syndicales, ou encore des enfants scolarisés. Sont cependant comptabilisés les amortissements Robien ou Borloo (qui, rappelons-le, subsistent), mais uniquement pour ceux qui sont accordés à compter du 1^{er} janvier 2009, sans reprendre ceux en cours au titre des années précédentes. ■

Dominique de Noronha

Avertissement

Cet article a été rédigé le 21 décembre 2008, en pleine adoption de la loi de finances pour 2009 et de la rectificative pour 2008 mais avant la publication définitive de ces deux textes au « Journal officiel ». Les éventuelles modifications de toute dernière minute n'y sont pas intégrées, de même

que toutes les nouveautés ne sont pas abordées. Nous vous donnons rendez-vous dans notre grand dossier spécial « La nouvelle fiscalité du locatif » du mois prochain, avec des études approfondies sur les nouvelles mesures, nos analyses détaillées et nos conseils pour en tirer le meilleur parti. ■