



Les avantages fiscaux dans le cadre d'un bien à rénover.

Sommaire

- Dispositif "Scellier" : logements anciens réhabilités et logements neufs
- La loi Robien recentré en bref (appelé également de Robien ancien)
- La loi Borloo
- Le dispositif régime de droit commun sur l'ancien locatif
- Le dispositif du régime du micro foncier
- Le dispositif de la location en meublé professionnel
- Le dispositif de la location en meublé non professionnel
- La loi Malraux qui vise à la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière
- Dispositif de la Loi Monument historique

Dispositif "Scellier" : logements anciens réhabilités et logements neufs

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement, ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

L'investisseur a le choix entre deux options :

- Le dispositif « Scellier » avec réduction d'impôt répartie sur neuf ans. Le bailleur s'engage alors à respecter des plafonds de loyers ;
- Le dispositif « Scellier intermédiaire » avec réduction d'impôt répartie sur neuf, douze ou quinze ans, à laquelle s'ajoute une déduction spécifique de 30 %. Le bailleur s'engage alors à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources et à respecter des plafonds de loyers (plus contraignants que ceux du dispositif « Scellier »).

Pour les investissements réalisés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010, cette réduction d'impôt coexiste avec le dispositif « Robien recentré ».

Sont concernés :

- l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- les logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, d'une demande de permis de construire, sous réserve que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette demande ;
- l'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements, sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette acquisition ;
- les logements acquis, qui font l'objet de travaux de réhabilitation par le contribuable (loi Scellier dans l'ancien)
- l'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30.1.02) et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles de logements neufs (arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03).

Le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec :

- la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM ;
- la réduction d'impôt dans le secteur du tourisme ;
- la réduction d'impôt dans les résidences hôtelières à vocation sociale ;
- la réduction d'impôt au titre du dispositif « Malraux » ;
- la déduction au titre de l'amortissement Robien.

Engagement de location

- 9 ans

Réduction d'impôt

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010
- 20 % pour les logements acquis ou construites en 2011 et en 2012

Au titre d'une même année, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour un seul logement.

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Restrictions concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur.

Plafonds de loyer

Baux conclus en 2009

Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.

La loi Robien recentré en bref (appelé également de Robien ancien)

Le dispositif de Robien recentré est issu d'un simple remaniement du régime de Robien déjà existant.

Ce régime fiscal s'applique aux logements anciens destinés à la location, acquis à compter du 1er septembre 2006 (les investissements réalisés avant cette date restent soumis aux règles antérieures).

Contribuables concernés :

Les particuliers qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier tout en profitant d'une forte défiscalisation.

Logements concernés :

Acquisition de logements réhabilités (soumis à la TVA immobilière) donnés en location nue à un locataire dont c'est la résidence principale

La fiscalité :

L'investisseur en de Robien Recentré bénéficie d'un amortissement de 50 % de la valeur du logement réparti sur 9 ans (6 % pour les 7 premières années, 4 % pour chacune des 2 années suivantes).

Attention : Il ne sera plus possible de proroger cet amortissement pour 3 ou 6 ans comme le prévoyait l'ancien dispositif de Robien.

Les obligations :

Le bailleur doit s'engager à donner le logement en location nue pour une durée de neuf ans à un locataire qui y établit sa résidence principale. Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant dès lors qu'il n'appartient pas au foyer fiscal du propriétaire.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.

Enfin, le propriétaire doit respecter des plafonds de loyers fixés par décret, selon la zone de situation de l'immeuble, ces plafonds étant relevés chaque année au 1er janvier. En revanche, à la différence de la [loi Borloo](#), aucune condition tenant aux ressources du locataire n'est imposée.

La loi Borloo

La loi Borloo en bref :

La loi Borloo (appelée aussi Borloo populaire) est un nouveau dispositif fiscal, applicable à tout logement locatif acquis à compter du 1er janvier 2006 par effet rétroactif.

Contribuables concernés

Les particuliers qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier tout en profitant d'une forte défiscalisation.

Logements concernés

Acquisition de logements réhabilités (soumis à la TVA immobilière) donnés en location nue à un locataire dont c'est la résidence principale.

NB : Le régime Borloo populaire peut également s'appliquer aux logements anciens à condition que le bailleur s'engage auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ([ANAH](#)) à pratiquer des loyers plafonnés (Borloo ancien).

La fiscalité

L'investisseur en Borloo bénéficie d'un amortissement de 50 % de la valeur du logement réparti sur 9 ans (6 % pour les 7 premières années, 4 % pour chacune des 2 années suivantes).

Il peut ensuite proroger l'amortissement à raison de 2,5 % par an pendant deux périodes successives de 3 ans, soit 15 % en plus.

L'amortissement maximal d'un bien peut donc atteindre 65% du montant de l'acquisition.

D'autre part, le dispositif Borloo donne droit à une déduction fiscale complémentaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts.

Les obligations

Le bailleur doit s'engager à donner le logement en location nue pour une durée d'au moins neuf ans à un locataire qui y établit sa résidence principale.

Il doit respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Il ne peut pas louer à un ascendant ou un descendant.

En revanche, l'engagement de location pourra être suspendu à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, à titre onéreux ou gratuit, d'un descendant ou d'un ascendant du contribuable.

Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement et de la déduction spécifique de 30%.

Cette période de mise à disposition, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

Le dispositif régime de droit commun sur l'ancien locatif

Le dispositif régime de droit commun sur l'ancien locatif :

Depuis 1993, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leur revenu global.

La fiscalité

Les déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €.

La fraction du déficit supérieure à cette limite n'est imputable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit imputable (limité à 10.700 €), l'excédent du déficit est alors imputable sur les revenus globaux des six années suivantes.

Un cumul est impossible, pour un même logement, entre la réduction d'impôt prévue par la Loi Girardin concernant les investissements immobiliers réalisés outre-mer et l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global, pendant les cinq années suivant la date de l'engagement de location permettant l'application du régime de faveur Girardin. Par contre, ce cumul est possible lorsque l'immeuble concerné par les travaux d'entretien est soumis au régime de l'amortissement Robien.

Il existe par ailleurs certaines particularités concernant l'imputation des déficits fonciers lorsque le contribuable bénéficie, au titre de l'immeuble concerné, des régimes de faveur Malraux, « Monuments historiques » ou ZFU (Zone Franche Urbaine).

Les obligations

Seules sont déductibles les dépenses relatives à des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration, concernant les locaux d'habitation.

Les dépenses relatives aux travaux de construction, d'agrandissement ou de reconstruction ne bénéficient pas de cet avantage fiscal. Pour bénéficier de l'imputation sur le revenu global, il faut que le propriétaire loue l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Le dispositif du régime du micro foncier

Le dispositif du régime du micro foncier :

Les contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal à 15.000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié, le régime micro-foncier

La fiscalité

Les personnes qui optent pour le régime du micro foncier bénéficient d'un abattement de 40 %. Cet abattement forfaitaire est représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.

Les contribuables soumis à ce régime bénéficient d'un abattement de 40% représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.

Les contribuables soumis au régime micro-foncier peuvent toutefois opter pour le régime réel d'imposition, ce qui leur permet de déduire d'éventuels déficits sur le revenu global.

Une fois exercée, l'option est globale et s'applique pendant trois ans, sans qu'aucune révocation ne soit possible. L'option est renouvelable tacitement par période triennale.

Le régime simplifié cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle le revenu brut excède 15.000 €. Par ailleurs, ce régime ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal est propriétaire :

- * de monuments historiques donnés en location,**
- * d'immeubles faisant l'objet d'une opération Malraux de restauration immobilière,**
- * d'immeubles situés dans les zones franches urbaines ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation**
- * de logements anciens bénéficiant du régime Besson**

Le dispositif de la location en meublé professionnel

Le dispositif de la location en meublé professionnel :

La qualité de loueur professionnel est reconnue aux personnes inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés, qui retirent de cette activité un montant de recettes annuelles supérieur à 23.000 euros ou représentant 50% au moins de leur revenu global.

La fiscalité

La location d'appartements en meublé, à titre habituel constitue une activité commerciale relevant de la catégorie des BIC.

Le loueur en meublé professionnel peut déduire la totalité des charges réelles, ainsi que les charges d'acquisition et la totalité des intérêts relatifs à l'emprunt destiné à financer l'acquisition de l'immeuble. Ces charges viennent en déduction pour la détermination du bénéfice imposable.

Le loueur professionnel doit s'acquitter des divers impôts dus pour cette location (taxe professionnelle, taxe d'habitation si le propriétaire dispose personnellement du local loué en dehors de la période de location et taxe foncière sur les propriétés bâties).

Concernant les amortissements, les biens mobiliers et immobiliers sont amortissables (en général 10 et 20 ans respectivement).

En cas de déficit d'exploitation, les amortissements régulièrement différés peuvent être prélevés sans limitation de durée sur les résultats des premiers exercices suivants faisant apparaître un bénéfice comptable.

Concernant les plus-values, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans, les loueurs professionnels bénéficient d'une exonération totale lorsque les recettes tirées de la location n'excèdent pas 250.000 € TTC et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 250.000 et 350.000 €

Dans les autres cas, les plus-values seront soumises au régime des plus ou moins-values professionnelles (à court ou à long terme).

Les obligations

L'investisseur qui souhaite devenir loueur professionnel doit s'immatriculer au RCS et réaliser un chiffre d'affaires annuel dépassant 23.000 €.

Le dispositif de la location en meublé non professionnel

Le dispositif de la location en meublé non professionnel :

La qualité de loueur non professionnel est reconnue :

- * d'une part aux personnes qui ne sont pas inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés**
- * d'autre part aux personnes inscrites au RCS, mais retirant de leur activité un montant de recettes annuelles inférieur ou égal à 23.000 euros, qui représente moins de 50% de leur revenu global.**

La fiscalité

La location d'appartements en meublé, à titre habituel constitue une activité commerciale relevant de la catégorie des BIC d'après l'un ou l'autre des régimes d'imposition prévu par la Loi (micro-entreprises, forfait, réel simplifié et réel normal) en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

Aussi, les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont imputables que sur les bénéfices provenant de l'ensemble des activités non professionnelles imposables dans la catégorie des BIC réalisés au cours de la même année et des six années suivantes.

Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés à usage d'habitation sont exonérées de TVA sans possibilité d'option.

Enfin, les plus-values éventuellement réalisées seront soumises au régime des plus-values des particuliers.

Les obligations

Le loueur meublé non professionnel a pour seule obligation de déclarer ses locations meublées et de s'acquitter des divers impôts dus pour cette location (contribution sur les revenus locatifs, taxe foncière sur les propriétés bâties et taxe d'habitation si le propriétaire dispose personnellement du local loué en dehors de la période de location).

Les logements sont pris en compte pour le calcul de l'assiette d'ISF.

La loi Malraux qui vise à la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière.

La loi du 4 août 1962 instaure la loi Malraux qui vise à la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière. Cette opération s'adresse à toute personne physique ou associée d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, fortement fiscalisée (situés au minimum dans la tranche marginale d'imposition à 41,75 %).

Les investissements autorisés sont :

- 1.Immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.**
- 2.Immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ou en raison du label délivré par la fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine.**
- 3.Immeuble précédemment cité détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IR.**

Le dispositif de la loi Malraux

Si vous comptez bénéficier des avantages fiscaux en cas de travaux :

- * L'immeuble doit être affecté à l'habitation**
- * L'initiative de restauration doit être réalisée soit à votre initiative, soit sur l'initiative d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle**
- * L'opération doit avoir lieu dans un secteur sauvegardé ou dans une ZPPAU (zone de protection du patrimoine architectural et urbain). Les ZPPAU remplacent les anciens périmètres de restauration immobilière (PRI). Et dans les cas des ZPPAU, les travaux doivent avoir été déclarés d'utilité publique (DUP).**
- * Vous devez prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de 6 ans**
- * La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration**
- * Si le logement est détenu par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la société doit s'engager à le louer 6 ans et l'associé doit s'engager à conserver les parts de la société pendant la même durée de 6 ans.**

La fiscalité

Vous pouvez imputer le déficit foncier sur votre revenu global sans limitation de montant pour les travaux suivant :

- * dépenses déductibles en application des règles de droit commun.**
- * frais d'adhésion aux associations foncière urbaines de restauration.**
- * travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire.**
- * travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées.**
- * travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans le volume bâti existant.**

Les travaux concernés doivent être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou la déclaration d'utilité publique selon les cas.

Les déficits résultant de l'ensemble de ces charges déductibles sont imputables sur le revenu global à l'exclusion des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à un emprunt (déductibles de vos loyers uniquement).

Les obligations

- * souscrire une déclaration spéciale de revenus fonciers. (n° 2044 S)**
- * également souscrire un engagement de location.**
- * fournir les copies du bail, de la déclaration d'achèvement des travaux, de l'acte authentique, du ou des tableaux d'amortissement du ou des prêts, de l'avis d'imposition de taxe foncière, de la facture du gérant, des factures des travaux, l'autorisation spéciale des travaux et les documents attestant la localisation de l'immeuble.**

Dispositif de la Loi Monument historique

Dispositif de la Loi Monument historique

En vertu de l'article 156-I-3° du CGI, la rénovation d'un monument historique engendre des déficits imputables sur le revenu global.

Fiscalité

Imputation des déficits fonciers sur le revenu global, sans limitation de montant, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt.

Exonération totale des droits de succession (sous conditions) et ce même en cas de détention de l'immeuble par l'intermédiaire d'une SCI familiale.

Obligations

L'immeuble doit être classé monument historique ou être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Pour l'exonération des droits de succession, une convention à durée indéterminée doit être conclue entre les héritiers, légataires ou donataires et les ministres de la Culture et des Finances (convention qui peut être contraignante, notamment au niveau des obligations en matière de visite du public).

Contribuables concernés

Ce régime intéressera les contribuables fortement imposés sur le revenu, ainsi que les investisseurs sensibles à l'aspect successoral.