



FISCALITE

● *Déduction fiscale* ●

1- Déficit Foncier

Réhabilitation d'immeubles destinés à la location nue

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Tout bien immobilier ancien à usage locatif
Investisseurs concernés	Propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur impôt
Processus	L'investisseur acquiert un bien immobilier à rénover pour lequel il engage des travaux, dont le coût viendra en déduction des revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs

1- Avantage fiscal

Description	Grâce à des travaux dont le montant est chaque année supérieur à son revenu foncier, l'investisseur peut d'une part « gommer » son impôt foncier, et d'autre part créer un déficit déductible de son revenu global , dans certaines limites
Durée	Les travaux sont déductibles des revenus fonciers sans limitation dans le temps . Les déficits fonciers sont déductibles du revenu global pendant 10 ans maximum
Limites et plafonds	Le déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par an . La part du déficit supérieure à 10 700 euros, ainsi que les intérêts d'emprunt, ne sont imputables que sur les seuls revenus fonciers, et ce pendant 10 ans
Conditions	Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans
Plafonnement global	Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux, instauré à partir de 2009

2- Les Produits

Types d'immeubles	Biens généralement anciens , pouvant offrir après une rénovation rapide, charme, cachet et rentabilité locative
Atouts du dispositif	L'avantage fiscal ne résulte pas d'un dispositif de « niche fiscale » spécifique avec ses conditions et restrictions induites, mais d'un simple droit commun aux revenus fonciers : il est donc facile à appliquer



2- Dispositif Robien

Acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue
(achat avant le 31/12/2009)

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Logements locatifs neufs , acquis avant le 31/12/2009
Objectif public	Encourager la construction neuve pour, d'une part soutenir ce secteur clé de l'économie et, d'autre part résorber la crise du logement
Processus	Les propriétaires d'un logement locatif neuf ont la possibilité d'amortir fiscalement leur bien : ils peuvent, chaque année pendant au moins 9 ans, déduire une partie du prix de revient de leur revenu imposable. L'amortissement est de 50% du prix en 9 ans, voire jusqu'à 65% en 15 ans pour le logement « intermédiaire » (régime « Borloo »)

Avantage fiscal

Description	Les 7 premières années suivant l'achèvement du bien (ou son acquisition si elle est postérieure), l'investisseur déduit de son revenu annuel 6% du montant de son investissement (prix et frais d'acquisition). Les 2 années suivantes il déduit de son revenu global 4% de son investissement. En cas de location en secteur intermédiaire (plafonnement des ressources du locataire) une déduction supplémentaire de 2,5% par an pendant les 6 années suivantes, est possible (régime « Borloo »)
Durée	L'avantage fiscal est étalé sur 9 ans , voire 15 ans en régime « Borloo »
Plafond	Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, B1, B2 ou C) où se trouve le bien. Les plafonds sont réduits de 20% en régime « Borloo »
Conditions	Engagement de location pendant au moins 9 ans . Le bien, loué non meublé, doit être la résidence principale du locataire
Plafonnement global	Cet avantage fiscal participe au « plafonnement global des avantages fiscaux » instauré à partir de 2009

Les Produits

Types d'immeubles	Immeubles neufs répondant aux normes de construction françaises en vigueur (environnement, isolation, accessibilité, etc.)
Atouts du dispositif	Amortir un bien qui peut se valoriser , s'il est bien construit et bien situé



3- Les Monuments historiques. - à partir de 2009 -

Réhabilitation d'immeubles classés ou inscrits

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Immeubles classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ISMH)
Objectif public	Réhabiliter et préserver le patrimoine architectural français
Processus	Les dépenses liées à l' entretien et aux réparations d'un Monument historique sont déductibles du revenu global de son propriétaire ¹ . L'avantage fiscal diffère selon les cas, le bien pouvant être soit loué, soit occupé par son propriétaire, ou encore ouvert aux visites du public ²

Avantage fiscal

Description	Les dépenses de travaux (entretien et réparations) d'un Monument historique sont déductibles du revenu global de son propriétaire ¹ . Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont déductibles¹ à 100% si le bien est loué ou ouvert au public ² , à 50% s'il est occupé par son propriétaire
Durée	Les travaux effectués au cours d'une année n ne sont déductibles des revenus de l'année $n + 1$. Si le bien génère des recettes locatives, ou reste ouvert au public ² , les autres charges sont déductibles à 100%
Plafond	Néant
Conditions	Les immeubles mis en copropriété à partir du 1 ^{er} janvier 2009 doivent recueillir un agrément préalable du Ministère du Budget, et être conservés pendant 15 ans dans le patrimoine des propriétaires
Plafonnement global	Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux, instauré à partir de 2009

Les Produits

Types d'immeubles	Biens représentant un intérêt architectural et/ou historique
Atouts du dispositif	L'avantage fiscal est lié à la nature du bien, et non à sa destination : le propriétaire occupant peut donc déduire de ses revenus une partie des charges

¹ Pour la partie excédant les revenus fonciers

² La loi fixe un nombre minimum de jours d'ouverture au public : soit 50 jours par an dont 25 dimanches et jours fériés entre avril et septembre, soit 40 jours pendant les mois de juillet et août



●Statut fiscal●

1- Location meublée professionnelle

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Résidence de tourisme , résidences pour étudiants , résidences destinées aux personnes âgées, dépendantes (Ehpad) ou non dépendantes
Processus	Les revenus issus de la location meublée professionnelle sont imposés dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC). Dans le cas des résidences avec services, la TVA est récupérable

Avantage fiscal

Description	Les charges occasionnées par l'activité de loueur en meublé professionnel (frais de gestion et charges de propriété) sont déductibles de revenus de même nature . Les déficits sont imputables sur le revenu global . Les plus-values sont exonérées après 5 ans
Durée	Non limitée
Plafond	Néant
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logements meublés et de résidences avec services sont clairement définies par la jurisprudence - Les recettes doivent être supérieures à 23 000 € par an - Le loueur doit être inscrit au R.C.S. - Les recettes de la location meublée dépassent les autres revenus d'activité : salaires, revenus de gérance, revenus BNC et BIC professionnels - Les recettes de biens acquis avant 2009 bénéficient de dispositions transitoires favorables
Plafonnement global	Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux, instauré à partir de 2009

Les Produits

Types d'immeubles	Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences médicalisées pour personnes âgées et les résidences hôtelières
Atouts du dispositif	Un statut fiscalement attractif



2- Location meublée non professionnelle

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Résidence de tourisme , résidences pour étudiants , résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou non dépendantes
Processus	Les revenus issus de la location meublée professionnelle sont imposés dans une catégorie spécifique (LMNP) Dans le cas des résidences avec services, la TVA est récupérable

Avantage fiscal

Description	Les charges occasionnées par l'activité de loueur en meublé (frais de gestion et charges de propriété) sont déductibles de revenus de même nature. Les déficits sont imputables pendant 10 ans sur les revenus ultérieurs de même catégorie
Durée	Non limitée
Plafond	Néant
Conditions	Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logements meublés et de résidences avec services sont clairement définies par la jurisprudence
Nouveauté 2009 :	Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) offre à partir de 2009, une réduction d'impôt de 5% du prix (plafonnée à 25 000 €) pour l'acquisition de lots en EHPAD, résidences de tourisme classées, résidences pour étudiants et résidences médicalisées pour personnes âgées
Plafonnement global	Les avantages fiscaux de ce statut participent aux réductions d'impôts dont le total est plafonné, pour un contribuable, en vertu du plafonnement global des avantages fiscaux instauré à partir de 2009

Les Produits

Types d'immeubles	Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences médicalisées pour personnes âgées et les résidences hôtelières
Atouts du dispositif	Un statut fiscalement attractif