

LES AVANTAGES FISCAUX EN FAVEUR DES LOGEMENTS DU PARC PRIVE EN 2009

Version du 02/06/2009

Table des matières

<u>IMPOT SUR LE REVENU DES PERSONNES PHYSIQUES.....</u>	<u>4</u>
<u>LA TVA A TAUX REDUIT SUR LES TRAVAUX.....</u>	<u>5</u>
<u>CREDIT D'IMPÔT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....</u>	<u>7</u>
<u>CREDIT D'IMPÔT POUR LES INTERETS D'EMPRUNTS.....</u>	<u>8</u>
<u>CREDIT D'IMPÔT "DEVELOPPEMENT DURABLE".....</u>	<u>9</u>
<u>REVENUS FONCIERS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS.....</u>	<u>12</u>
<u>DISPOSITIFS FISCAUX POSTERIEURS A 2006 DES PROPRIETAIRES BAILLEURS. .</u>	<u>18</u>
<u>DISPOSITIFS FISCAUX ANTERIEURS A 2006 DES PROPRIETAIRES BAILLEURS</u>	<u>20</u>
<u>PLAFONDS DE RESSOURCES DES DISPOSITIFS FISCAUX.....</u>	<u>22</u>
<u>OBLIGATIONS LIEES AU DISPOSITIF DE L'AMORTISSEMENT</u>	<u>23</u>
<u>REDUCTION D'IMPOT "SCELLIER" DES PROPRIETAIRES BAILLEURS</u>	<u>26</u>
<u>LA LOI "MALRAUX" DES PROPRIETAIRES BAILLEURS.....</u>	<u>27</u>

La synthèse des "Avantages fiscaux en faveur des logements du parc privé" version 2009 est désormais disponible sur le site de l'Anah et lesopah.fr. Ce document d'une trentaine de pages couvre l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale destinés aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs.

On y trouve notamment un chapitre dédié à la TVA immobilière, aux avantages fiscaux spécifiques aux propriétaires occupants (crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, sur les personnes à mobilité réduite, ...), les principes de base sur la fiscalité des revenus fonciers avec des exemples concrets du calcul d'imputation des déficits fonciers ainsi que l'ensemble des avantages fiscaux liés aux investissements locatifs dans l'ancien et dans le neuf (Robien, Borloo, ...),.

L'ensemble des nouvelles mesures issues des lois de Finances et de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sont également intégrées : prorogation du crédit d'impôt développement durable et extension aux propriétaires bailleurs, nouvelles réductions d'impôt Scellier (pour l'acquisition d'un logement neuf, mais aussi pour celle d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation) et Malraux, actualisation des plafonds de loyers et de ressources des dispositifs fiscaux existants, application de l'éco-condition pour les logements neufs, déduction spécifique du dispositif du Borloo ancien pour les logements conventionnés par l'Anah,

Vous trouverez des compléments d'information sur le site du [Ministère du logement](#).

L'intégralité du code général des impôts est disponible le site [Legifrance](#).

IMPOT SUR LE REVENU DES PERSONNES PHYSIQUES

Somme des revenus nets catégoriels :

- Traitements et salaires
- + Bénéfices industriels et commerciaux
- + Bénéfices non commerciaux
- + Bénéfices agricoles
- + Salaires dirigeants
- + **Revenus fonciers (régimes d'amortissement, loi Malraux,...) > 0 ou < 0**
- + Revenus capitaux mobiliers
- + Plus-values sur valeurs mobilières (impôt proportionnel)
- = **Revenu total ou déficit total**

- ~ Déficit global des années antérieures
- = Revenu brut global ou déficit global
- ~ **CSG du bailleur déductible** (et CSG sur valeurs mobilières)
- ~ **Charges déductibles du revenu global** (pensions alimentaires, charges sur monuments historiques...)
- = Revenu net global
- ~ abattements spéciaux (personnes âgées...)
- = Revenu net imposable
soumis au quotient familial et au barème
- = Droits simples
- ~ Décote
- ~ **Réduction d'impôt**
- + Impôt proportionnel sur les plus-values
- ~ Reprise d'impôt (dont intérêt d'emprunt pour les propriétaires occupants)
- ~ Imputations (avoir fiscal...)
Application du seuil de recouvrement de 61 €
- + Prélèvements sociaux
- = **IMPÔT DÛ**

❖ Certains revenus catégoriels sont définis "nets de déductions"

- **Tranches d'imposition pour les revenus de 2008 et calcul de l'impôt**

Revenu imposable ÷ le nombre de parts :

L'impôt est égal à :

N'excédant pas 5 852 €	0	
de 5 852 € à 11 673 €	5,5%	revenu imposable (321,86 nombre de parts)
de 11 674 € à 25 926 €	14%	revenu imposable (1 314,07 nombre de parts)
de 25 927 € à 67 505 €	30%	revenu imposable (5 462,23 nombre de parts)
plus de 67 505 €	40%	revenu imposable (12 412,73 nombre de parts)

~ revenus catégoriels (dont revenus fonciers) déductions = Revenu imposable
Revenu imposable Barème = Impôt brut
Impôt brut Réductions d'impôt = Impôt net
Impôt net Crédit d'impôt = Impôt net à payer

❖ Depuis 2007 et la mise en place du "bouclier fiscal", les impôts directs payés à l'Etat (IR et ISF) et aux collectivités locales (taxe d'habitation et taxes foncières afférentes à l'habitation principale) ne peuvent pas excéder 50% des revenus du contribuable.

LA TVA A TAUX REDUIT SUR LES TRAVAUX

- **A quoi s'applique la TVA à 5,5% ?**

- Le taux de TVA à 5,5% au lieu de 19,6% (droit commun) porte sur les travaux réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans.
- La TVA réduite s'applique sur la main d'œuvre et sur les matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation de ces travaux, fournis et facturés par le prestataire, à l'exclusion de la part correspondant à la fourniture de certains gros équipements (système de chauffage dans un immeuble collectif, ascenseur, cabine hammam ou sauna prêt à poser).

- **Combien de temps la TVA à 5,5% s'applique-t-elle ?**

La mesure s'applique aux factures émises jusqu'au 31 décembre 2010.

- **Qui peut bénéficier de la TVA à 5,5% ?**

Toutes les personnes ou sociétés qui font faire par un professionnel des travaux portant sur des locaux destinés exclusivement à l'hébergement individuel ou collectif : propriétaire-bailleurs y compris les bailleurs sociaux¹, propriétaire-occupants, locataires, usufruitiers, occupants à titre gratuit, syndicat de copropriétaires (pour le compte des copropriétaires), dès lors que les locaux ne font pas l'objet d'une activité professionnelle (commerciale, agricole ou administrative notamment).

- **Quels sont les locaux concernés ?**

Les locaux à usage d'habitation, soit :

- les résidences principales, les résidences secondaires ou les logements vacants ainsi que leurs dépendances (balcons, loggias, caves, garages, cours d'immeubles) à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter la surface habitable disponible ;
- les parties communes des immeubles collectifs, à l'exception des travaux d'aménagement (allées, sorties de garages) et des espaces verts, sauf pour les travaux d'accès à l'entrée principale du logement (ex. : allée de l'entrée dans la propriété jusqu'à l'entrée principale du logement, c'est le taux réduit qui s'applique, sauf si l'allée ne mène qu'à une dépendance, auquel cas c'est le taux normal).

Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5,5% dès lors que l'immeuble comprend une surface de locaux à usage d'habitation de plus de 50%.

- **Quels sont les travaux pris en compte par la TVA à 5,5% ?**

- les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation, à l'exception des travaux de construction neuve, de reconstruction ou d'agrandissement et des travaux qui concourent par leur nature ou leur ampleur à la production d'un logement neuf au sens de l'art. 257 du CGI (surélévation d'immeuble ou addition de construction). En revanche, les travaux engagés dans les locaux résultant d'une surélévation ou d'une addition de construction sont soumis à la TVA réduite s'ils interviennent plus de deux ans après l'achèvement de la surélévation ou de l'addition de construction ;
- les travaux de transformation en logements de locaux préalablement affectés à un usage autre que l'habitation sont soumis au taux réduit pour autant qu'ils ne concourent pas, par leur nature et leur ampleur, à la production d'un immeuble neuf.

- **Quels sont les travaux exclus par la TVA à 5,5% ?**

Sont soumis au taux normal de TVA, les travaux :

- portant sur locaux autres que d'habitation à l'issue des travaux ou achevés depuis moins de deux ans ;
- de surélévation ou d'addition de construction ou à l'issue desquels la surface hors œuvre nette des locaux existants est augmentée de plus de 10%. Sont donc exclus du bénéfice du taux réduit les travaux d'installation d'une véranda ou de fermeture d'un balcon, d'une loggia ou d'un auvent maçonné dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter la surface habitable disponible ainsi que la dépose et pose de la toiture d'une maison achevée depuis plus de 2 ans faisant suite à la surélévation de locaux dans la mesure où la pose d'un toit neuf est rendue nécessaire par les travaux de surélévation. ;
- de démolition totale que celle-ci soit pure et simple ou suivie d'une reconstruction ;
- de construction ou de reconstruction suite à un sinistre ;
- de remise à l'état neuf ;

¹Les bailleurs sociaux sont soumis de droit au taux normal de TVA, puis par le mécanisme fiscal de la livraison à soi-même, ils bénéficient en définitive du taux réduit de TVA pour les opérations portant sur des logements locatifs (immeubles neufs ou travaux). Par mesure de simplification, l'application du taux réduit de TVA pour les travaux se fait selon les mêmes modalités que pour les particuliers.

- soit de la majorité des fondations ;
 - soit de la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage (structures porteuses) ;
 - soit de la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - soit de l'ensemble des six éléments de second oeuvre tels qu'énumérés par décret en conseil d'Etat¹ (Décret du 10 août 2006), dans une proportion qui ne peut être inférieure aux 2/3 pour chacun d'eux.
- ❖ Pour bénéficier du taux de TVA à 5,5%, il suffit que ce ratio des 2/3 ne soit pas atteint pour un seul élément parmi les six faisant l'objet de travaux.

- **Quels engagements pour le maître d'ouvrage des travaux (le preneur) ?**

L'objectif est de responsabiliser le preneur des travaux en alourdissant ses obligations :

- signature d'une attestation mentionnant que les travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans et qu'ils ne répondent pas aux critères de la TVA à 19,6% ;
- dans le cas où les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes, solidarité du paiement du complément de taxe dû ;
- copie de l'attestation à conserver pendant 5 ans.

Désormais, la DGI connaîtra deux personnes : le preneur et l'entreprise ayant réalisé les travaux.

- ❖ Remarque : en cas de pluralité d'entreprises, notamment pour le second oeuvre, chaque corps de métier peut, en soi, par son intervention ne pas provoquer la taxation au taux normal, mais la somme des interventions peut aboutir à une taxation au taux normal ; il appartient alors au preneur de demander la taxation au taux normal, car seul capable d'apprécier la rénovation à plus des 2/3 de chacun des six éléments de second oeuvre considérés.

¹ Les 6 éléments de second oeuvre sont les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (= planchers intermédiaires non porteurs, nous parlons ici de remplacement des planchers, pas de ponçage ou vitrification...), les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et le système de chauffage pour les installations réalisées en métropole.

CREDIT D'IMPÔT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

- **A quoi s'applique le crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite?**

Le crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite s'applique à l'installation ou remplacement des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Ces travaux concernent les mécanismes de sécurité (mains courantes, barres de maintien, systèmes de commande, etc.) ainsi que les équipements sanitaires (baignoires à portes, sièges de douche, éviers et lavabos à hauteur réglable, etc.).

- **Combien de temps le crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite s'applique-t-il ?**

Il concerne les dépenses réalisées entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009.

- **Qui peut bénéficier du crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite ?**

Les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit d'une habitation principale.

- **Quels sont les avantages du crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite ?**

Un crédit d'impôt de :

- 15% pour acquisition d'ascenseurs électriques à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence installés dans des immeubles de plus de deux ans ainsi que pour les travaux de prévention des risques technologiques ;

- 25% pour les dépenses d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées.

- ❖ Les dépenses sont prises en compte sous déduction du montant des primes et subventions se rapportant aux travaux.

- ❖ Le crédit d'impôt porte sur le prix d'achat TTC des équipements y compris les frais de main d'œuvre (sauf pour l'installation d'ascenseurs) figurant sur la facture émise par l'entreprise ayant réalisé les travaux ou l'attestation fournie par le vendeur du logement, dans la limite des plafonds.

- **Quels sont les travaux concernés ?**

Les travaux concernés sont limités à la liste suivante :

- Équipements sanitaires attachés à perpétuelle demeure : éviers et lavabos à hauteur réglable ; baignoires à porte ; surélévateur de baignoire ; siphon dévié ; cabines de douche intégrales ; bacs et portes de douche ; sièges de douche muraux, WC pour personnes handicapées ; surélévateur de WC.

- Autres équipements de sécurité et d'accessibilité attachés à perpétuelle demeure : appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne handicapée et les élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée ; mains courantes, barres de maintien ou d'appui, appui ischiatique, poignées de rappel de portes, poignées ou barre de tirage de porte adaptée ; barre métallique de protection, rampes fixes ; systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte ; dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ; mobiliers à hauteur réglable ; revêtement de sol antidérapant ; revêtement podotactile ; nez de marche ; protection d'angle ; revêtement de protection murale basse ; boucle magnétique ; système de transfert à demeure ou potence au plafond.

- **Quelles sont les modalités d'application du crédit d'impôt des personnes à mobilité réduite ?**

- Un plafond de dépenses pluriannuel plafonné à :

- 5 000 € pour une personne seule (célibataire, veuve ou divorcée).

- 10 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

- majoré de 400 € par personne à charge. Ces majorations sont réduites de moitié en cas de résidence alternée d'un enfant au domicile de chacun des parents divorcés ou séparés.

CREDIT D'IMPÔT POUR LES INTERETS D'EMPRUNTS

- **A quoi s'applique le crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt ?¹**

Les intérêts d'emprunt, à l'exclusion des frais et des cotisations d'assurance liés à l'emprunt, versés au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts souscrits pour l'achat ou la construction de la résidence principale peuvent ouvrir droit à crédit d'impôt.

- **Quelle est l'entrée en vigueur du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt ?**

- Cet avantage s'applique aux ventes réalisées à compter du 6 mai 2007.
- L'affectation à l'habitation principale peut être différée jusqu'à l'achèvement pour les logements en cours de construction mais au maximum au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. En cas de mutation professionnelle, cet avantage n'est pas remis en cause si ce logement n'est pas mis en location et si le contribuable n'achète pas une autre habitation principale.

- **Qui peut bénéficier du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt ?**

Les contribuables fiscalement domiciliés en France qui acquièrent un logement affecté à leur habitation principale.

- **Quels sont les avantages du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt ?**

Une déduction des intérêts d'emprunt de 40% pour la première annuité, 20% pour les quatre suivantes.
Base = montant des seuls intérêts payés à l'exclusion de tous frais annexes et assurances.

- **Quelle est la nature des emprunts pris en compte pour bénéficier du crédit d'impôt ?**

Les prêts doivent être souscrits auprès d'un établissement financier.

- **Sur quelle durée d'emprunt ?**

Sur les cinq premières annuités de l'emprunt. Ces annuités se calculent de date à date, le point de départ étant la date de mise à disposition des fonds. En cas de VEFA, le point de départ peut être différé à la date d'achèvement. L'avantage sera donc étalé le plus souvent sur six années.

- **Quelles sont les modalités d'application du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt ?**

- Un plafond des intérêts de 3 750 € pour une personne seule ; 7 500 € pour un couple ; doublé pour une personne handicapée ; majoré de 500 € par personne à charge ; cette somme étant divisée par deux si la personne à charge est un enfant en garde alternée.
- Le logement, ancien, neuf ou à construire, doit satisfaire aux mêmes conditions de surface, minimum de 14 m², et d'habitabilité que celles prévues dans le cadre du prêt à taux zéro.

❖ **Aménagements du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt : éco-condition pour les logements neufs**

Les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire devront respecter les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique². Par ailleurs, une majoration du crédit d'impôt est prévue pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur : dans ce cas, les intérêts d'emprunts seront ceux payés au titre des 7 premières annuités (et plus 5) et le taux du crédit d'impôt porté à 40%.

Pour bénéficier du crédit d'impôt dans cette dernière hypothèse, le contribuable devra justifier que son logement présente effectivement un niveau de performance énergétique supérieur à ce qu'impose la réglementation en vigueur. Le décret du 2 janvier 2009 (JO du 3.1.09) vise les logements répondant aux conditions d'attribution du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005". En pratique, le maître d'ouvrage devrait solliciter un organisme certifié pour obtenir le label "haute performance énergétique" qui s'applique aux bâtiments respectant la norme BBC (selon les modalités fixées par l'arrêté du 8.5.07). L'obligation de respecter les normes énergétiques s'appliquera aux logements neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur d'un décret (définissant les modalités), et au plus tard le 1er janvier 2010.

La majoration du crédit d'impôt s'applique aux logements neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2009, et aux logements que le contribuable fait construire qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de cette même date.

Cette réduction sera prise en compte pour le plafonnement global des niches fiscales à 25 000 € plus 10 % du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2009.

¹ Bulletin officiel des impôts (5 B 14-08 n° 40)

² CCH : art. L. 111-9

CREDIT D'IMPÔT "DEVELOPPEMENT DURABLE"

- **A quoi s'applique le crédit d'impôt pour le développement durable?**

Aux dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

- **Qui peut bénéficier du crédit d'impôt pour le développement durable ?**

Les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

❖ Modification à compter du 1er janvier 2009 : ouverture du crédit d'impôt aux propriétaires bailleurs

- **Quels sont les avantages du crédit d'impôt pour le développement durable ?**

Le contribuable peut bénéficier d'un crédit d'impôt pour les dépenses afférentes :

- aux chaudières à basse température, dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans, payées entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009, au taux de 15% ;

- aux chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage, dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans, payées entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009, au taux de 25%. Ce taux est porté à 40% lorsque les dépenses portent sur un logement achevé avant le 01/01/1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition.

- aux équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de co-génération, payées entre le 01/01/2006 et le 31/12/2009, intégrées à un logement acquis en VEFA ou que le contribuable fait construire entre le 01/01/2006 et le 31/12/2009, au taux de 25%.

- aux équipements de production d'énergie utilisant une énergie renouvelable ou aux pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur, payées entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé, intégrées à un logement acquis en VEFA ou que le contribuable fait construire entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009, au taux de 50%.

- aux équipements de récupération des eaux de pluie, payées entre le 01/01/2007 et le 31/12/2009 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé, intégrées à un logement acquis neuf entre le 01/01/2007 et le 31/12/2009, intégrées à un logement acquis en VEFA ou que le contribuable fait construire entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009, au taux de 25%.

❖ **Modifications pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2009**

- Le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable est prorogé jusqu'au 31/12/2012. Les dépenses éligibles sont celles effectuées au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 01/01/2005 et le 31/12/2012. Ainsi des contribuables qui effectueraient des dépenses à plus de cinq ans d'intervalle (entre le 01/01/2005 et le 31/12/2012) bénéficieraient du plafond à deux reprises.

- Réduction du taux du crédit d'impôt applicable aux dépenses d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses et de pompes à chaleur. Le taux de 50 % est ramené à 40 % pour les dépenses payées en 2009 et à 25 % pour les dépenses payées à compter de 2010 (sauf les cas où ces équipements sont installés dans un logement achevé avant le 1er janvier 1977 et que les dépenses sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit : dans ce cas le taux sera toujours de 40 %).

Les crédits d'impôts correspondant à ces nouvelles dispositions seront donc imputés sur l'impôt sur le revenu de 2009 payé en 2010.

Cette réduction sera prise en compte pour le plafonnement global des niches fiscales à 25 000 € plus 10 % du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2009.

- **Quels sont les travaux concernés ?**

Les travaux concernés sont limités à la liste suivante :

1- Acquisition de chaudières à basse température ou à condensation utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude.

2- Acquisition de matériaux d'isolation thermique

2.1 Matériaux d'isolation thermique des parois opaques : planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, toitures-terrasses, murs en façade ou en pignon possédant une résistance supérieure ou égale à 2,4 mètres carrés Kelvin par watt ($m^2/K/W$) ; toitures sur combles possédant une résistance thermique supérieure ou égale à 4,5 $m^2/K/W$.

2.2 Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées : fenêtres ou portes-fenêtres avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur à 2 watt par mètre carré degré Kelvin (W/m^2K) ; vitrages à isolation renforcée dénommés également vitrages à faible émissivité dont le coefficient de transmission thermique du vitrage U_g est inférieur ou égal à $1,5 W/m^2K$; doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé dont le coefficient de transmission thermique du vitrage U_w est inférieur ou égal à $2,4 W/m^2K$.

2.3 Volets isolants : volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé supérieure à $0,20 m^2 \text{ }^\circ K/W$.

2.4 Calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire avec une résistance thermique supérieure ou égale à $1 m^2 \text{ }^\circ K/W$.

3- Acquisition d'appareils de régulation de chauffage permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire :

3.1 Installés dans une maison individuelle : systèmes permettant la régulation centrale des installations de chauffage par thermostat d'ambiance ou par sonde extérieure, avec horloge de programmation ou programmeur mono ou multizone, systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur, systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure.

3.2 Installés dans un immeuble collectif : matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement, matériels permettant la mise en cascade de chaudières, à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières, systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage, systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage.

4- Intégration à un logement neuf ou acquisition d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur.

4.1 Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ;

4.2 Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire respectant les normes EN 61215 ou NF EN 61646 ;

4.3 Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse ;

4.4 Équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 65 % selon les référentiels des normes en vigueur, tels que les poêles (norme NF EN 13240), les foyers fermés et les inserts de cheminées intérieures (norme NF EN 13229 ou NF D 35376), les cuisinières utilisées comme mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (norme NF EN 12815) et les chaudières autres que celles mentionnées au 1 et au a du 2, de rendement énergétique supérieur ou égal à 65 % (norme NF EN 303.5 ou EN 12809), dont la puissance est inférieure à 300 kW ; de pompes à chaleur géothermales ou air/eau ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3.

5- Acquisition d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur

6- Acquisition d'équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales

❖ **Aménagement du champ des équipements éligibles à compter du 1er janvier 2009.**

- Certains équipements sont désormais exclus : il s'agit des chaudières à basse température et des pompes à chaleur air/air.

- Certaines opérations, en revanche, sont désormais éligibles. Pour les dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans, payées entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012, il est prévu :

- l'élargissement de l'assiette aux frais de main-d'œuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques. Le taux applicable est porté à 40 % (contre 25 % auparavant) lorsque ces dépenses concernent un logement achevé avant le 1er janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit ;

- que sera désormais éligible la réalisation d'un DPE (hors les cas où il est obligatoire, c'est-à-dire en cas de vente ou de location d'un logement). Un seul DPE sera éligible par période de cinq ans et le taux du crédit d'impôt sera de 50 %.

Les crédits d'impôts correspondant à ces nouvelles dispositions seront donc imputés sur l'impôt sur le revenu de 2009 payé en 2010.

Cette réduction sera prise en compte pour le plafonnement global des niches fiscales à 25 000 € plus 10 % du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2009.

- **Quelles sont les modalités d'application du crédit d'impôt pour le développement durable ?**

- Existence d'un plafond de dépenses pluriannuel. Pour un même contribuable et une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour la période concernée (01/01/2005 au 31/12/2009, 01/01/2006 au 31/12/2009, 01/12/2007 au 31/12/2009) :

- 8 000 € pour une personne seule (célibataire, veuve ou divorcée).

- 16 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

- majoré de 400 € par personne à charge. Ces majorations sont réduites de moitié en cas de résidence alternée d'un enfant au domicile de chacun des parents divorcés ou séparés.

- Le paiement correspond au règlement définitif de la facture à l'entreprise qui a réalisé les travaux. Le crédit d'impôt ne peut donc s'appliquer sur un acompte.

- Les dépenses sont prises en compte sous déduction du montant des primes et subventions se rapportant aux travaux.

- ❖ **Modification à compter du 1er janvier 2009 : ouverture du crédit d'impôt aux propriétaires bailleurs**

- Jusqu'à présent limité au propriétaire occupant, le crédit d'impôt est étendu aux dépenses supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements anciens achevés depuis plus de deux ans que leurs propriétaires s'engagent :

- à louer nus pendant une durée minimale de cinq ans

- à des personnes autres que leur conjoint ou un membre de leur foyer fiscal et qui en font leur habitation principale.

- Le dispositif prévoit un plafond unique de dépenses pour la période du 01/01/2009 au 31/12/2009 et pour un même logement : 8 000 € (pas de prise en compte de la composition du foyer fiscal dans ce cas).

- Le nombre de logements pouvant être donnés en location et faisant l'objet de dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est limité à trois.

- Si le logement n'est pas loué dans les douze mois suivant la réalisation des dépenses, le crédit d'impôt fera l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'est pas respecté.

En outre, les dépenses au titre desquelles le propriétaire bailleur aura bénéficié de ce crédit d'impôt ne pourront pas être déductibles pour la détermination du revenu foncier. Il s'agit de ne pas permettre le cumul du crédit d'impôt avec le régime de déduction des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (CGI : art. 31 I 1° b)

Les crédits d'impôts correspondant à ces nouvelles dispositions seront donc imputés sur l'impôt sur le revenu de 2009 payé en 2010.

- ❖ Le crédit d'impôt est déduit du montant de l'impôt sur le revenu. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, la différence est restituée au contribuable par le Trésor public dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (montant minimal de restitution : 8 €). Si l'impôt est inférieur au seuil de recouvrement (61 €), la restitution sera réduite du montant de cet impôt.

Si le bénéficiaire est remboursé dans les cinq ans, il fait l'objet d'une reprise à due concurrence.

- ❖ La subvention de l'Anah versée au Propriétaire occupant n'est pas à déclarer en tant que revenu dès lors que le logement n'est pas productif de loyers. Toutefois, en cas de travaux ouvrant droit au crédit d'impôt, la subvention de l'Anah doit être déduite de la base des travaux ouvrant droit au crédit d'impôt, au même titre que toute aide versée par un tiers (ADEME, collectivité locale).

REVENUS FONCIERS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les revenus fonciers sont pour l'essentiel ceux provenant de la location d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant en propre au contribuable ou aux personnes qui composent son foyer fiscal : la détention peut être directe ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI ou SCPI). Ils constituent "un" des revenus catégoriels entrant dans le calcul du revenu imposable.

En pratique, sont imposables au titre des revenus fonciers, les revenus afférents :

aux locations nues de propriétés bâties (maisons, appartements, usines, bureaux, bâtiments agricoles, ...) et non bâties de toute nature (y compris les terrains occupés par des carrières, des étangs, des marais salants, etc.) ;

aux parts de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ou aux actions ou parts de sociétés immobilières de copropriété dotées de "transparence fiscale".

Il existe deux régimes d'imposition des revenus fonciers : le régime micro-foncier et le régime réel d'imposition.

I - Le régime simplifié micro-foncier

- **A qui s'applique le régime micro-foncier ?**

Ce régime concerne de plein droit les propriétaires-bailleurs dont le montant brut annuel des recettes locatives (loyers en principal et recettes accessoires, charges non comprises) n'excèdent pas 15 000 € pour l'ensemble du foyer fiscal pour une année considérée.

- **Quels sont les avantages du régime micro-foncier ?**

Il permet un allègement des obligations déclaratives : seul le montant brut des recettes est à déclarer sur la déclaration 2042. Le revenu net foncier correspond au montant des recettes locatives effectivement encaissées par le propriétaire-bailleur pendant l'année d'imposition, moins un **abattement de 30 %**, automatiquement appliqué. Cet abattement correspond à une déduction forfaitaire censée représenter les charges déductibles de la propriété.

❖ En contrepartie de cet abattement forfaitaire, aucune autre déduction représentative de frais (notamment de travaux) ne peut être opérée sur le revenu brut. Par conséquent, ce régime n'est intéressant que si l'ensemble des charges déductibles (notamment les coûts des travaux) reste inférieur à 30%.

- **Le régime micro-foncier est-il obligatoire ?**

Le choix du régime concerne l'ensemble des revenus fonciers au sein d'un même foyer fiscal. Il n'est pas possible d'avoir une location soumise au régime micro et une autre au réel. Sur option, le contribuable peut toutefois demander à avoir ses revenus fonciers imposés au régime réel. Pour exercer cette option, il lui suffit de déclarer les revenus fonciers à l'aide de la déclaration 2044. Le régime réel doit alors être utilisé pendant un minimum de 3 ans.

- **Quelles sont les situations exclues par le régime micro-foncier ?**

Le régime micro-foncier n'est pas possible dans certaines situations : monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Robien, Borloo, Périssol, Besson...).

II - Le régime réel d'imposition

- **A qui s'applique le régime réel d'imposition ?**

Ce régime est le régime de plein droit lorsque les revenus fonciers bruts du contribuable sont supérieurs au seuil de 15 000 € par an.

- **Comment s'applique le régime réel d'imposition ?**

Les revenus fonciers font l'objet d'une déclaration spécifique, 2044 ou 2044 spéciale¹ et sont reportés systématiquement sur la déclaration de revenus 2042. Le contribuable détermine lui-même son revenu foncier net.

$$\text{Revenu foncier net} = \text{Revenu foncier brut} - \text{Charges déductibles}$$

- **Quel est le revenu foncier brut ?**

Il s'agit des recettes ou des loyers réellement encaissés.

¹ La déclaration n° 2044 est destinée aux bailleurs dont le revenu foncier est déterminé selon le régime réel, hors tout dispositif fiscal ; la déclaration n° 2044 spéciale est destinée aux bailleurs dont au moins un immeuble est placé sous un régime particulier (amortissement de type Robien, Borloo - neuf, déduction spécifique de type Besson-ancien ou Borloo - ancien, ou immeubles spéciaux de type Malraux).

Recettes = Revenus bruts encaissés + Subventions Anah + Indemnités d'assurance destinées à financer des charges déductibles

où : Revenus bruts encaissés = Loyers bruts + Remboursements de charges

- ❖ Les charges locatives payées par le locataire (charges récupérables) ne sont pas à comprendre dans les recettes. Par contre, les dépenses incombant normalement au propriétaire, si elles sont mises à la charge du locataire, sont à réintégrer dans les recettes. De même que les subventions et indemnités perçues (indemnité compensant une perte de loyer, loyers payés d'avance ou en retard, ...).
- ❖ Si le bien est mis à disposition du ou des propriétaires et assimilés, ou à titre gratuit à un tiers sans y être tenu par un contrat de location, l'occupation n'est pas imposable et le propriétaire ne peut déduire aucune charge. En revanche, si un contrat de location à titre gratuit a été établi entre le propriétaire et un tiers, le loyer est taxé sur la base de la valeur locative et les charges sont déductibles dans les conditions de droit commun.
- ❖ Les subventions et indemnités perçues par les propriétaires doivent être comprises dans les recettes brutes de l'année de leur encaissement dès lors qu'elles permettent de financer des charges déductibles. Sont visées notamment les subventions allouées par l'Anah. **Les recettes intègrent, s'il y a lieu, les primes accordées par l'Anah aux propriétaires bailleurs (vacance et éco-prime).**

- **Quelles sont les charges déductibles ?**

Il s'agit de charges réellement supportées et justifiées. Les charges sont admises en déduction même lorsque durant l'année considérée le logement n'a pas été productif de revenus, dès lors qu'il conserve son caractère de bien destiné à la location.

1. Forfait de gestion de 20 € par local

2. Frais réels de gérance, de syndics et de rémunération des gardiens et concierges

- ❖ Cas particulier des copropriétaires : les provisions pour dépenses versées chaque trimestre par les copropriétaires bailleurs au syndic sont déductibles l'année de leur versement et doivent faire l'objet d'une régularisation l'année suivante (cas de charges non déductibles ou récupérables sur les locataires). Par ailleurs, le solde consécutif à l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale des copropriétaires doit également faire l'objet d'une régularisation : réintégration ou déduction selon le cas. Si le montant des charges déductibles s'avère inférieur au montant acquitté au titre de l'année N-1, il convient de procéder à une réintégration en recette locative au titre de l'année N à due concurrence. Dans le cas inverse (appel de charges insuffisant), le complément de charges fait l'objet d'une déduction en N.

3. Frais d'assurance au titre de l'activité locative

Toute quittance d'assurance est déductible dès lors qu'elle est en rapport avec l'activité locative. En contrepartie, l'indemnité encaissée en cas de réalisation du risque constitue un revenu foncier imposable au titre de l'année de l'encaissement.

- ❖ En cas de souscription d'une assurance loyer impayé, le bailleur doit opter soit pour le crédit d'impôt de 50%, soit pour la déduction des charges déductibles.

4. Frais de procédure engagés en vue de l'acquisition et surtout de la conservation de ses revenus fonciers

5. Indemnités d'éviction et frais de relogement

Les indemnités d'éviction sont déductibles lorsqu'elles ont pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions.

- ❖ Lorsqu'un propriétaire, se trouvant dans l'obligation de libérer le logement pour y procéder à des travaux de réparation indispensables, verse une indemnité d'éviction au locataire, cette indemnité qui est indissociable des dépenses de réparation (cf. 12.), est déductible au même titre que ces dernières.

6. Déduction spécifique de 10% en cas de mobilité professionnelle

- La nouvelle activité professionnelle doit avoir débuté entre le 01/07/2005 et le 31/12/2007 et être exercée pendant une durée au moins égale à six mois. La déduction s'applique jusqu'au 31/12 de la 3^{ème} année qui suit la mise en location ou jusqu'à la date d'acquisition d'une nouvelle habitation principale si elle est antérieure.

- L'ancienne habitation principale doit avoir été donnée en location nue à titre d'habitation principale dans l'année qui suit la date de début de l'exercice de la nouvelle activité professionnelle et la nouvelle habitation principale doit être prise en location dans l'année qui suit la date de début de l'exercice de la nouvelle activité professionnelle et être située à plus de 200 km de celle précédemment occupée.

7. Déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de logements soumis à la taxe sur les logements vacants

- Cette mesure concerne les logements situés dans les 8 agglomérations de la loi SRU et vacants depuis plus de 2 ans. Le logement doit avoir donné lieu, au titre de l'année précédant celle de la conclusion du bail, au paiement par le bailleur de la taxe sur les logements vacants.
- Il s'agit d'une disposition temporaire : le logement doit être mis en location nue par bail conclu entre le 01/01/2006 et le 31/12/2007. La mesure s'applique jusqu'au 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de la conclusion du bail.
- Dispositif cumulable avec la déduction de 30% ou 60% en cas d'option pour le dispositif "Borloo ancien" (cf. 8.2.).

7.bis Déduction spécifique du dispositif du Borloo ancien pour les logements conventionnés par l'Anah

- Le propriétaire doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale d'une personne qui ne soit ni un ascendant, ni un descendant, pendant toute la durée de la convention (6 ans minimum pour une convention sans travaux, 9 ans pour une convention avec travaux subventionnés). Il doit respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.
- Le logement peut être loué à un organisme en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO).
- ❖ Pour les baux conclus dans les zones tendues à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le logement, la déduction est portée à 70% lorsque le logement est loué à un organisme en vue de sa sous-location à des personnes défavorisées, prioritaires au titre du droit au logement opposable, ou pour leur hébergement.
- Le taux de déduction est de 30 % dans le secteur intermédiaire, 45% dans le secteur social. Il est porté de 45% à 60% à compter des revenus de 2009.
- Dispositif cumulable avec la déduction spécifique pour remise sur le marché de logements vacants (cf. 7.).

8. Déduction de l'amortissement des dispositifs "Robien recentré" et "Borloo - neuf (ou populaire)"

- Pour les logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, le bénéfice de ces avantages fiscaux sera réservé aux logements respectant la réglementation thermique en vigueur (art. L. 111-9 du CCH).
- Cette mesure prendra effet à compter de l'entrée en vigueur du décret qui en fixera les modalités d'application. Pour les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire, cette dernière doit être déposée au plus tard le 01/01/2010. Les acquisitions doivent être antérieures au 31/12/2009.

9. Déduction des intérêts des emprunts

- Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de logements destinés à la location sont déductibles des revenus fonciers, même s'il s'agit d'un emprunt non hypothécaire.
- En cas de déficits fonciers, la fraction qui résulte des intérêts d'emprunts s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.
- La base de calcul correspond aux intérêts annuels versés pour la somme empruntée auxquels s'ajoutent les frais d'emprunt (constitution du dossier, inscription hypothécaire, agios ou commissions de banque, primes afférentes à un contrat d'assurance-vie, d'assurance décès-invalidité temporaire, garantie du remboursement de l'emprunt).

10. Taxes foncières et taxes annexes

La taxe foncière (sur les propriétés bâties et non bâties, à l'exclusion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui est à la charge du locataire) et les taxes annexes à cet impôt (taxe spéciale d'équipement de la région Ile-de-France, de l'établissement public d'aménagement de la Basse-Seine et de l'établissement public foncier de la métropole Lorraine, la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France bien que cette taxe soit perçue au profit de l'Etat,...).

10.1 Exonération de TFPB de 15 ans

L'exonération est accordée sur délibération des collectivités territoriales et leurs groupements à fiscalité propre pour les logements :

- Améliorés avec une subvention de l'Anah et détenus par un organisme sans but lucratif agréé pour leur location ou leur attribution titre temporaire à des personnes défavorisées. La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'Anah intervient entre le 01/07/2004 et le 31/12/2014.
- Détenus directement ou indirectement par l'EPINORPA puis améliorés et conventionnés (APL) avec une aide de l'Anah. La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'Anah intervient entre le 01/07/2004 et le 31/12/2014.

- Acquis et améliorés par des personnes physiques avec une subvention de l'Anah en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) dans le cadre d'une convention APL.
- ❖ Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de TFPB est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

10.2 Exonération de TFPB de 5 ans

L'exonération est accordée sur délibération des collectivités territoriales pour les logements achevés avant le 01/01/1989 qui ont fait l'objet par le propriétaire de dépenses d'équipement au titre du développement durable (mentionnées à l'article 200 quater du CGI).

- Le dispositif s'applique aux logements pour lesquels les dépenses ont été payées à compter du 01/01/2007.

- ❖ L'exonération ne peut être renouvelée au cours des 10 années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération : un logement pour lequel des travaux effectués en 2007 ouvrent droit à une exonération pendant 5 ans, soit jusqu'en 2012, ne peut plus bénéficier d'aucune autre exonération de 2013 à 2022.
- Le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la 1^{ère} année d'application de l'exonération doit être supérieur à 10 000 € par logement ou à 15 000 € sur une période de 3 ans.
- L'exonération est acquise à concurrence de 50 % ou de 100 % (selon la délibération) pendant 5 ans à compter de l'année qui suit celle du paiement des dépenses.
- L'exonération porte sur la part revenant à chaque collectivité ou EPCI : les délibérations étant autonomes, elle peut par exemple ne porter que sur la part communale sans affecter les parts départementale et régionale.

11. CSG et autres prélèvements sociaux

La CSG due au titre des revenus fonciers est déductible à hauteur de 5,8% (cette déduction s'opère automatiquement sur le revenu global du contribuable pour l'année du paiement de la CSG, soit avec un décalage d'un an). Elle reste non déductible pour sa fraction de 2,4 %, de même que les autres contributions.

- ❖ Les prélèvements sociaux s'élèvent à 12,1% : CSG pour les revenus du patrimoine et les produits de placement (8,2%), CRDS (0,5%) et prélèvement social sur les revenus du patrimoine (2,0%) ainsi que ses contributions additionnelles (0,3% pour CNSA et 1,1% pour RSA).

12. Les dépenses de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de modernisation et de rénovation

Dans la liste des travaux présentée infra, seuls sont déductibles les travaux d'entretien et de réparation (12.1) et une partie des travaux d'amélioration (12.2).

12.1 Déduction des travaux d'entretien et de réparation

Ces travaux ont pour objet de maintenir ou de remettre un logement (immeuble) en état afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Ils ne doivent pas entraîner un accroissement de l'actif, ni modifier la destination des logements.

Ces travaux recouvrent notamment la réfection des peintures et planchers, les grosses réparations, recrépissage, ravalement, réfection ou réparation de toitures, réfection des escaliers, réparation d'une cheminée,...

12.2 Les travaux d'amélioration

Ces travaux ont pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie sans modifier cependant la structure de l'immeuble.

La déduction porte uniquement sur les travaux concernant exclusivement les locaux affectés à l'habitation au moment de l'exécution des travaux.

- ❖ Sont toutefois déductibles les travaux d'amélioration d'un logement vacant s'ils ont pour but de le rendre propre à la location et s'il est effectivement loué après travaux, les travaux sur les annexes de l'habitation (garages, parkings, voiries dépendantes du bâtiment d'habitation) ou encore les travaux d'améliorations afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinés soit au traitement des immeubles contre l'amiante, soit à faciliter l'accueil des personnes handicapées, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- ❖ Les dépenses d'amélioration réalisées après l'achèvement de l'immeuble (immeuble neuf) ou l'acquisition d'un logement ancien (réhabilitation) au titre de l'amortissement fiscal "Robien recentré" ou "Borloo – neuf (ou populaire)" ne sont pas déductibles immédiatement mais doivent faire l'objet d'une déduction au titre de l'amortissement de 10 % pendant 10 ans (cf. 8.1).

12.3 Les travaux de rénovation : travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement

Corrélativement au fait que les subventions Anah participent aux recettes brutes dès lors qu'elles permettent de financer des charges déductibles, les dépenses de travaux correspondant aux subventions de l'Anah et aux indemnités d'assurance par nature déductibles, **sauf assimilables au neuf**, sont prises en compte en totalité, qu'elles aient été couvertes totalement ou partiellement par ces subventions ou indemnités. Ainsi les deux catégories de travaux présentées ci-dessous ne sont pas déductibles.

- Doivent être considérés comme travaux de construction ou de reconstruction, les travaux comportant la création de nouveaux locaux d'habitation, notamment dans les locaux auparavant affectés à un autre usage (transformations d'usage), ainsi que les travaux ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux d'habitation existants (travaux de réhabilitation complète) ou les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction.

- Doivent être considérés comme travaux d'agrandissement (même limités à 14 m²), les travaux ayant pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

❖ Lorsque la restructuration est partielle, c'est-à-dire lorsqu'elle porte sur certaines parties de l'unité de logement, à l'exemple du déplacement de cloisons pour la création d'équipements sanitaires, ces travaux doivent être regardés comme des dépenses de rénovation assimilables à des dépenses d'amélioration déductibles.

- **Traitement du déficit foncier**

$$\text{Revenu foncier net} = \text{Revenu foncier brut} - \text{Charges déductibles}$$

Lorsque le propriétaire possède plusieurs immeubles en location, une compensation est tout d'abord opérée entre les revenus nets imposables des uns et les déficits des autres. Cette compensation fait alors ressortir un solde. Deux cas se présentent :

Cas 1 - Le revenu foncier net ≥ 0 : participation du revenu foncier net aux revenus imposables et report de ce revenu sur la 2042¹.

Cas 2 - Le revenu foncier net < 0 : il existe un déficit foncier.

Les déficits fonciers s'imputent exclusivement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes dans la limite de 10 700 € par an hors fraction du déficit correspondant aux intérêts d'emprunt, à l'exception des situations suivantes pour lesquelles l'imputation s'applique au revenu global :

- opérations de restauration immobilière " loi Malraux" : immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).

- immeubles classés "monuments historiques", inscrits à l'inventaire permanent ou agréés par la Fondation du Patrimoine.

- nus-proprétaires qui supportent les dépenses de grosses réparations. La loi de finances rectificative pour 2008 autorise la déduction des intérêts des emprunts souscrits pour l'acquisition, les réparations ou l'amélioration de la nue-propriété de logements dont l'usufruit est détenu pendant au moins quinze ans par un bailleur social (organisme HLM ou assimilé). Cette déduction peut être demandée par voie de réclamation à compter des revenus de 2006.

❖ L'imputation du déficit foncier sur le revenu global engage le bailleur à maintenir le logement en location pendant les trois années qui suivent celle du bénéfice de l'imputation.

❖ La fraction des déficits qui excède 10 700 € ou générée par les intérêts d'emprunts est exclusivement imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

- **Exemples de calcul et de traitement du déficit foncier**

Exemple 1 : intérêts d'emprunts > aux revenus bruts et déficit imputable sur le revenu global < à 10 700 €

Revenus bruts	7 620 €
Charges diverses	5 640 €
Intérêts d'emprunt	9 147 €
Déficit foncier	7 167 €

Suivant la logique fiscale, les revenus bruts sont d'abord supposés compenser les intérêts d'emprunt. Par conséquent, le déficit foncier provient à hauteur de 1 527 € des intérêts d'emprunt (soit 7 620 € de revenus bruts - 9 147 € d'intérêts) et à hauteur de 5 640 € des autres charges. Seule cette dernière fraction est imputable sur le revenu global. Les 1 527 € d'intérêt le seront sur les revenus fonciers ultérieurs.

En résumé :

¹ Après imputation éventuelle des déficits des années précédentes qui n'excèdent pas 10 ans.

7 620 €	on impute en 1 ^{er} les intérêts	soit	5 640 € sont déductibles du revenu global	
9 147 €	d'emprunt			
1 527 €	on impute en 2 nd lieu			1 527 € sont à reporter sur les revenus fonciers ultérieurs
5 640 €	les autres charges			
7 167 €				

Exemple 2 : intérêts d'emprunts > aux revenus bruts et déficit imputable sur le revenu global > à 10 700 €

Revenus bruts	7 620 €
Charges diverses	13 263 €
Intérêts d'emprunt	9 147 €
Déficit foncier	14 790 €

Toujours en respect de la logique fiscale, le déficit provient à hauteur de 1 527 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 13 263 € des autres charges. Ce déficit est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, l'excédent soit : 13 263 € - 10 700 € = 2 563 € est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes au même titre que les intérêts d'emprunt. On obtient ainsi un report total imputable sur les revenus fonciers de 1 527 € + 2 563 € = 4 090 €.

Au final, 10 700 € sont imputables sur le revenu global et 4 090 € sur le revenu foncier des 10 années ultérieures.

Exemple 3 : intérêts d'emprunts < aux revenus bruts et déficit imputable sur le revenu global < à 10 700 €

Revenus bruts	7 620 €
Charges diverses	13 263 €
Intérêts d'emprunt	4 573 €
Déficit foncier	10 216 €

Dans cet exemple, les intérêts d'emprunt ne génèrent aucun déficit puisqu'ils sont intégralement couverts par les revenus bruts issus de la location. Par conséquent, l'intégralité du déficit foncier, inférieur à 10 700 €, est imputable sur le revenu global.

Exemple 4 : intérêts d'emprunts < aux revenus bruts et déficit imputable sur le revenu global > à 10 700 €

Revenus bruts	12 196 €
Charges diverses	13 903 €
Intérêts d'emprunt	9 147 €
Déficit foncier	10 854 €

Dans cet autre exemple, les intérêts d'emprunt ne génèrent aucun déficit puisqu'ils sont intégralement couverts par les revenus bruts issus de la location. Par conséquent, le déficit foncier est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. L'excédent, soit 154 € est imputable sur les revenus fonciers ultérieurs (dix ans).

Exemple 5 : opération de restauration immobilière "loi Malraux"

	Immeuble 1 ordinaire	Immeuble 2 ordinaire	Immeuble 3 Malraux
Revenus bruts	1 600 €	16 000 €	0
Charges diverses	10 744 €	5 290 €	16 000 €
Intérêts d'emprunt	18 000 €	0	3 050 €
Déficit foncier	27 144 €	+ 10 710 €	19 050 €

1^{ère} compensation qui porte sur les immeubles ordinaires :

On impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : (1 600 + 16 000) ~ 18 000 € = ~ 400 €. Ce déficit est imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

On impute ensuite les autres charges, soit : ~ 10 744 € ~ 5 290 € = ~ 16 034 €. Ce déficit est imputable en totalité sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et le reste, soit 5 334 € est imputable sur les revenus fonciers ultérieurs.

Le déficit imputable sur le revenu global est donc de 10 700 € et le déficit imputable sur les revenus fonciers ultérieurs est de ~ 400 € ~ 5 334 € = 5 734 €.

2^{ème} compensation qui porte sur l'immeuble Malraux :

On impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : ~ 3 050 €. Ce déficit est imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

On impute ensuite les autres charges, soit : 16 000 €. Le déficit de l'immeuble Malraux est imputable sur le revenu global **en totalité**.

En définitive, la fraction imputable sur le revenu global est : (~ 10 700 €) + (~ 16 000 €) = ~ 26 700 €.

Le solde du déficit non imputable sur le revenu global, soit 5 734 € ~ 3 050 € = 8 784 € est uniquement imputable sur les revenus fonciers nets des dix années suivantes.

DISPOSITIFS FISCAUX POSTERIEURS A 2006 DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

DISPOSITIFS	AVEC AMORTISSEMENT DU BIEN (1)		SANS AMORTISSEMENT		
	Robien recentré <small>h et k du 1° du I, art. 31 du CGI</small>	Borloo neuf (populaire) <small>l du 1° du I, art. 31 du CGI</small>	Borloo ancien intermédiaire <small>m du 1° du I, art. 31 du CGI</small>	Borloo ancien conventionné <small>m du 1° du I, art. 31 du CGI</small>	Besson ancien <small>j du 1° du I, art. 31 du CGI</small>
Période (2)	du 01/09/06 au 31/12/09	du 01/01/06 au 31/12/09	01/10/2006		du 01/01/1999 au 30/09/06 en faveur du Borloo- ancien Reconduction possible à l'issue de l'engagement initial de 6 ans, par période de 3 ans pour les bailleurs qui ont opté jusqu'au 30/09/2006
Nature	Neuf (ou en l'état futur d'achèvement) + ancien réhabilité (3) + locaux transformés en logements Logements acquis à titre onéreux		Neuf ou ancien sans condition d'acquisition du logement à titre onéreux		Ancien
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés				
Plafonds ressources	Non	PLI (4)	Anah "Intermédiaire"	Anah "Social"	PLI
Plafonds loyers <small>Circulaire du 30/12/2008 BOI 5 D-1-09</small>	Zone A : 21,65 € Zone B1 : 15,05 € Zone B2 : 12,31 € Zone C : 9,02 €	Zone A : 17,32 € Zone B1 : 12,04 € Zone B2 : 9,85 € Zone C : 7,22 €	Zone A : 17,31 € Zone B : 11,31 € Zone C : 8,19 €	"Social " de base : Zone A : 6,24 € Zone B : 5,68 € Zone C : 5,10 € LIP / PST de base : Zone A : 5,91 € Zone B : 5,52 € Zone C : 4,91 €	Zone A : 17,31 € Zone B : 11,31 € Zone C : 8,19 €
Taux amortissement (4)	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans – Pas de reconduction	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans, puis 2,5% sur 2x3 ans (option)	Sans objet		Sans objet
Déduction forfaitaire	26% en ZRR	30%	30%	60%, 70% intermédié DALO	26%
Durée	9 ans	9 ans puis 2 x 3 ans (option)	Durée du conventionnement avec travaux (9 ans) ou sans travaux (6 ans)		6 ans, puis reconduction possible par période de 3 ans
Engagement locatif	Par nature : nouveau locataire		Principe : nouveau locataire. Exception : locataire occupant le logement, en cas de renouvellement du bail à compter de l'entrée en vigueur de la loi n°2007-290 du 5-03-2007 instituant le DALO, et dans le respect des plafonds de loyers ET de ressources		Reconduction du dispositif au même locataire dans le respect des plafonds de loyers et même si les ressources de ce dernier dépassent les plafonds, OU à un nouveau locataire dans le respect des plafonds de loyers ET de ressources
Prise d'effet	La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux				
Intermédiation (5)	Possible		Possible (6)		Possible
Location aux ascendants et descendants	Oui	Non mais suspension possible à leur profit après 3 ans minimum de location à un tiers	Non		Non

(1) Dispositif réservé aux zones tendues. L'arrêté du 29 avril 2009 paru au JO du 03/05/2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement modifie quelque peu le contenu des zones.

(2) Date d'acquisition ou de déclaration d'ouverture de chantier pour les constructions. Date du bail pour le Borloo ancien.

(3) L'acquisition à compter du 01/01/2006 (Borloo - neuf) ou du 01/09/2006 (Robien -recentré) de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30-01-2002) 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.

(4) Prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre et droits de mutation à titre onéreux, etc.), et, en cas d'acquisition d'un logement ancien du coût des travaux de réhabilitation majoré des frais afférents aux travaux prestations d'études, organisation et suivi des travaux de réhabilitation, frais liés à l'établissement des états descriptifs, etc.).

Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement sont amortissables selon les mêmes modalités et le même rythme que l'investissement initial. Cet amortissement est subordonné à la reconduction d'un engagement de location de 9 ans qui se superpose au premier.

Les dépenses d'amélioration font l'objet d'un amortissement de 10% pendant 10 ans.

(5) Possibilité de location à une association qui sous-loue à un particulier.

(6) Possibilité de louer le logement nu à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques, à usage de résidence principale ; la sous-location peut être meublée ou non. Toutefois, la sous-location ne doit pas être assortie de prestations hôtelières ou para-hôtelières (petit-déjeuner, nettoyage du logement ou fourniture de linge de maison, notamment).

❖ Il est possible de cumuler les dispositifs Robien recentré et Borloo neuf avec une subvention de l'Anah : ce sont les contraintes les plus fortes qui s'appliquent alors.

Ex : Borloo neuf + Borloo ancien en "convention sociale APL" permet au bailleur de bénéficier d'une subvention de l'Anah, de l'amortissement mais avec une déduction spécifique à 30% (et non à 60%), un dispositif fiscal ne pouvant être dissociable.

DISPOSITIFS FISCAUX ANTERIEURS A 2006 DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

DISPOSITIFS	ASSORTIS DE L'AMORTISSEMENT DU BIEN		
	Perissol f du 1° du I, art. 31 du CGI	Besson neuf g du 1° du I, art. 31 du CGI	Robien k du 1° du I, art. 31 du CGI
Période (1)	du 01/01/1996 au 31/08/1999	du 01/01/1999 au 02/04/2003	du 03/04/2003 (01/01/2003 en neuf) au 31/08/2006
Nature	Neuf (ou en l'état futur d'achèvement) + locaux transformés en logements		Neuf + ancien réhabilité (2) + locaux transformés en logements
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés		
Plafonds ressources	Non	PLI – Idem Besson ancien	Non
Plafonds loyers BOI 5 D-1-09	Non	Zone 1 bis : 15,51 € Zone 1 : 13,73 € Zone 2 : 10,60 € Zone 3 : 10,00 €	Zone A : 21,65 € Zone B : 15,05 € Zone C : 10,83 €
Taux amortissement (3)	10% sur 4 ans puis 2% sur 20 ans	8% sur 5 ans puis 2.5% sur 4 ans puis 2.5% sur 2 x 3 ans (option)	8% sur 5 ans puis 2.5% sur 4 ans puis 2.5% sur 2 x 3 ans (option)
Déduction forfaitaire	0%	0%	0% 26% en ZRR
Engagement locatif	9 ans	9 ans puis 2 x 3 ans (option)	9 ans
	I a location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction des travaux		
Intermédiation (4)	Non	Possible	Possible
Location aux ascendants et descendants	Oui	Oui pour les logements acquis ou les constructions réalisées entre le 09/10/2002 et le 03/04/2003. Avant le 09/10/2002 : suspension possible après une mise en location d'au moins 3 ans	Oui

(1) Date d'acquisition ou de déclaration d'ouverture de chantier pour les constructions. Date du bail pour le Borloo ancien.

(2) L'acquisition à compter du 01/01/ 2006 de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30-01-2002) 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.

(3) Prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre et droits de mutation à titre onéreux, etc.), et, en cas d'acquisition d'un logement ancien du coût des travaux de réhabilitation majoré des frais afférents aux travaux prestations d'études, organisation et suivi des travaux de réhabilitation, frais liés à l'établissement des états descriptifs, etc.).

Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement sont amortissables selon les mêmes modalités et le même rythme que l'investissement initial. Cet amortissement est subordonné à la reconduction d'un engagement de location de 9 ans qui se superpose au premier. Les dépenses d'amélioration font l'objet d'un amortissement de 10% pendant 10 ans.

(4) Possibilité de location à une association qui sous-loue à un particulier.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES DISPOSITIFS FISCAUX

Nombre de personnes du ménage	Plafonds de ressources en :									
	Besson ancien, Besson neuf et Borloo ancien intermédiaire en 3 zones ; Borloo neuf (populaire) en 4 zones BOI 5 D-1-09			Borloo ancien social BOI 5 D-1-09			Borloo ancien très social (PST / LIP) BOI 5 D-1-09			
	Lieu de la location									
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €		29 590 €	24 306 €	24 306 €	21 132 €	13 370 €	13 370 €
		33 816 €								
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €	39 771 €	36 326 €	36 326 €	28 220 €	21 796 €	21 796 €	16 932 €
		45 155 €								
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	78 602 €	57 135 €	52 374 €	47 612 €	47 620 €	43 668 €	33 937 €	28 572 €	26 200 €	20 361 €
		54 302 €								
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €	57 622 €	56 855 €	52 304 €	40 968 €	31 372 €	28 767 €	22 657 €
		65 553 €								
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	111 459 €	81 156 €	74 394 €	67 630 €	67 645 €	61 919 €	48 195 €	37 203 €	34 057 €	26 508 €
		77 113 €								
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €	76 287 €	76 119 €	69 677 €	54 314 €	41 866 €	38 323 €	29 873 €
		86 902 €								
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	13 979 €	10 398 €	9 531 €	8 664 €	8 481 €	7 764 €	6 059 €	4 666 €	4 270 €	3 331 €
		9 693 €								

OBLIGATIONS LIEES AU DISPOSITIF DE L'AMORTISSEMENT

I - Obligations déclaratives des propriétaires bailleurs¹

- **Dans tous les cas**

Le propriétaire bailleur doit joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble ou d'achèvement des travaux :

- la déclaration d'option conforme à un modèle type ;
- l'engagement de louer pendant 9 ans conforme à un modèle type (imprimé 2044 EB) ;
- une copie du bail ;
- une copie de l'avis d'imposition du locataire ;
- un état de risque d'accessibilité au plomb ;
- un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante.

- **Obligations complémentaires pour les associés de SCPI**

Ces derniers doivent fournir :

- une attestation que 95% de la souscription sert exclusivement à financer un investissement éligible au dispositif ;
- un engagement de conserver les parts (celles-ci doivent être déposées sur un compte spécial de la société dans les 30 jours de la date limite de dépôt de déclaration) ;
- un tableau fournissant les éléments de calcul de l'amortissement (pendant tout le dispositif).

- **Obligations complémentaires pour les propriétaires bailleurs ayant acquis un logement en vue de le réhabiliter**

- **avant travaux** : justificatifs relatifs à la non-décence du logement. Le propriétaire bailleur fait établir par un professionnel dûment habilité et n'intervenant pas dans la réalisation des travaux, un état descriptif qui renseigne sur un certain nombre de rubriques (arrêté du 19/12/03). *Cf. liste I infra.*

❖ Pour bénéficier du dispositif, le logement ne doit pas satisfaire, avant travaux, aux normes de décence pour au moins 4 rubriques.

Le professionnel qui établit l'état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence.

- **après travaux** : justificatifs relatifs aux performances techniques du logement : le logement doit répondre à des performances techniques (arrêté du 19/12/03). *Cf. liste II infra.* Pour en justifier, le propriétaire bailleur fait établir un nouvel état descriptif comportant les mêmes rubriques que celles mentionnées pour l'état avant travaux.

❖ Au moins 6 de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite des travaux.

Le professionnel qui établit l'état fournit également une attestation indiquant que :

- les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement toutes les caractéristiques d'un logement décent ;
- toutes les performances techniques sont respectées et qu'au moins 6 d'entre elles l'ont été à la suite des travaux de réhabilitation.

Pour les logements situés dans une copropriété, cette attestation indique en outre que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent (que les parties communes aient fait ou non l'objet de travaux), l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel.

❖ Les deux états descriptifs du logement, ainsi que les attestations, sont réalisés par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation, et couvert par une assurance pour cette activité.

Ils doivent être réalisés à partir des deux grilles et au regard du décret "Logement décent" (des photos avant travaux peuvent être jointes au dossier pour démontrer la non-décence du logement au titre de l'amortissement "Robien recentré" ou "Borloo neuf").

¹ Annexe III du CGI : art. 2 quindecies

II – Liste des rubriques

- **Liste I : rubriques devant être mentionnées et renseignées dans les états descriptifs établis avant et après la réalisation de travaux de réhabilitation¹**

1. Composition du logement : - Nombre et nature des pièces principales et des pièces de service - Surface habitable et hauteur sous-plafond au sens de l'article R.111-2 du CCH
2. Etat général du gros œuvre
3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement
4. Etat de la toiture et de la charpente
5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasses
6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité
7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante
8. Electricité : Sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles
9. Gaz : Sécurité et état général
10. Etat des réseaux d'eau : - Alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations - Evacuation des eaux usées et des eaux vannes
11. Installations sanitaires : Présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude
12. Etat de la cuisine : Existence d'une cuisine (coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson
14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : Description et état général
15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage

- **Liste II : performances techniques auxquelles doit répondre le logement après travaux de réhabilitation²**

1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables (fixées par l'article R. 111-2 du CCH)
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes : - présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation (disjoncteur de branchement) - protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre (peut être intégré au disjoncteur de branchement) - liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) - dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs - élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension (conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés, ...) - conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes - en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles
5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements, présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion, présence d'un robinet pour chaque appareil accessible et manœuvrable, qualité de la combustion
6. Évacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)
7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide
8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales
9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)

¹ Arrêté du 19/12/03 : JO du 21/12/03, art. 3

² Arrêté du 19/12/03 : JO du 21/12/03, art. 4 / art. 2 quinquies B de l'annexe III du CGI

10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (U_w) inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement, etc.
12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, présence : <ul style="list-style-type: none">- d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière à minima référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;- ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;- ou un chauffage par un système thermodynamique

REDUCTION D'IMPOT "SCELLIER" DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

En 2009, la réduction d'impôt Scellier est un dispositif alternatif avec le dispositif actuel d'amortissement. Il le remplacera définitivement en 2010.

- **A quoi s'applique la réduction d'impôt Scellier?**

La réduction d'impôt Scellier s'applique à l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, d'un local affecté à un usage autre que d'habitation que le contribuable transforme en logement, d'un logement que le contribuable fait construire, ainsi que d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation (art. 199 septvicies du CGI).

❖ La réduction d'impôt est limitée à un seul logement par an.

- **Combien de temps la réduction d'impôt Scellier s'applique-t-elle ?**

- Le dispositif de réduction d'impôt concerne les acquisitions acquises du 01/01/2009 au 31/12/2012.
- 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 la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

- **Quels engagements pour le propriétaire ?**

Le contribuable doit s'engager à louer le logement nu, à usage d'habitation principale pendant 9 ans sous condition de loyer maximal.

- **Quels sont les avantages de la réduction d'impôt Scellier?**

Une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement réalisé en 2009 et 2010. Ce taux est ramené à 20 % pour 2011 et 2012.

- **Quelles sont les modalités d'application de la réduction d'impôt Scellier?**

- La réduction s'applique à toutes les zones sauf celles, délimitées par un arrêté du 30/12/2008 (JO du 31-12-08), qui ne sont pas caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. En clair, les investissements en zone C sont exclus.

❖ L'arrêté du 29 avril 2009 paru au JO du 03/05/2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement modifie quelque peu le contenu de cette zone.

- Le bénéficiaire du dispositif est placé sous les mêmes conditions que le régime Robien actuel auxquelles s'ajoute le respect de la réglementation thermique en vigueur (un décret doit en préciser les modalités).

- Le prix du ou des logements acquis est retenu dans la limite d'un montant de 300 000 €. La réduction d'impôt est donc plafonnée à 75 000 € ou à 60 000 € en fonction de la date de l'investissement.

- La réduction s'impute sur l'impôt dû pour un neuvième de son montant total chaque année.

❖ Si la fraction de la réduction d'impôt pour une année excède l'impôt dû, elle peut être reportée pendant 6 ans.

- **Peut-on cumuler la réduction d'impôt Scellier avec d'autres avantages ?**

- Cumul possible de cette réduction d'impôt avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du régime "Borloo".

- A l'issue de la période de 9 ans, le contribuable bénéficiera d'un avantage fiscal supplémentaire s'il maintient le logement en location pendant une ou deux périodes de trois ans : il s'agira d'une nouvelle réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.

LA LOI "MALRAUX" DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

- **A quoi s'applique la loi Malraux ?**

- aux immeubles situés dans des zones protégées : Secteur Sauvegardé (SS), Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Périphérie de Restauration Immobilière (PRI).
- aux travaux de restauration qui doivent être réalisés en vue de la restauration complète des immeubles et avoir fait l'objet d'une autorisation spéciale par le Préfet.

- ❖ Extension aux opérations réalisées dans les quartiers anciens dégradés

La loi MOLLE¹ étend la nouvelle réduction d'impôt de 40% aux opérations réalisées jusqu'au 31/12/2015 dans les quartiers anciens dégradés délimités en application de l'article 25 de la même loi lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. Cette mesure sera applicable aux opérations réalisées après la publication du décret qui délimitera les quartiers concernés.

- **Qui peut bénéficier de la loi Malraux ?**

- les personnes physiques dont les revenus de la location sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.
- les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

- ❖ L'investissement en loi Malraux est incompatible avec le régime du micro-foncier.

- **Comment s'applique la loi Malraux?**

Les revenus fonciers font l'objet d'une déclaration spécifique 2044 spéciale².

- **Quels sont les avantages de la loi Malraux ?**

En sus des charges déductibles dans les conditions de droit commun, imputation sur le revenu global sans limitation de montant, du déficit foncier résultant de charges spécifiques (autres que les intérêts d'emprunt).

- ❖ A compter des revenus de 2009, pour les opérations dont la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux sera déposée à compter du 01/01/2009, ce dispositif est remplacé par une nouvelle réduction d'impôt.

Celle-ci est égale à 30 % en ZPPAUP ou 40 % en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique, de la totalité des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans la limite annuelle de 100 000 €.

Les dépenses prises en compte dans le calcul de la réduction d'impôt ne seront pas déductibles des revenus fonciers.

Cette réduction sera prise en compte pour le plafonnement global des niches fiscales à 25 000 € plus 10 % du revenu imposable

- **Quels sont les charges spécifiques déductibles du revenu global ?**

- les frais d'adhésion aux Associations Foncières Urbaines de restauration (AFU).
- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les plans de sauvegarde et de mise en valeur ou par la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, à l'exception des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées dans les conditions définies précédemment.
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Il s'agit de travaux effectués sur des logements, sur des immeubles à usage d'habitation et ayant pour objet de transformer en logement, c'est-à-dire de rendre habitables, des combles, greniers, parties communes. Ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines.

¹ Article 27 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

² La déclaration n° 2044 est destinée aux bailleurs dont le revenu foncier est déterminé selon le régime réel, hors tout dispositif fiscal ; la déclaration n° 2044 spéciale est destinée aux bailleurs dont au moins un immeuble est placé sous un régime particulier (amortissement de type Robien, Borloo - neuf, déduction spécifique de type Besson-ancien ou Borloo - ancien, ou immeubles spéciaux de type Malraux).

- les opérations de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant ensuite été affecté à un autre usage (bureaux, commerces notamment) et qui a subi des modifications (conception, aménagement ou équipements) pendant la période où il a été affecté à un autre usage.

- **Quelles sont les conditions aux travaux de transformation en logement ?**

Les travaux de transformation en logement doivent impérativement remplir deux conditions :

- la conservation du volume bâti existant de l'immeuble est conforme au PSMV rendu public ou, s'il n'a pas été publié ou encore, dans les ZPPAUP et PRI, à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière ;
- ils sont effectués dans le volume bâti existant de l'immeuble, quand bien même ils auraient pour effet d'accroître sa surface habitable. De ce fait, sont exclus les travaux qui ont pour effet d'augmenter le volume du bâti existant ou d'en modifier les contours.

En résumé :

Opérations de réaffectation	Droit commun des revenus fonciers	Dispositions spécifiques "Loi Malraux"
Affecté depuis toujours à un usage autre que l'habitation	non déductibles	non déductibles
Affecté originellement à l'habitation puis à un autre usage sans changement de sa conception, de son aménagement ou de ses équipements	déductibles	déductibles
Affecté originellement à l'habitation puis à un autre usage avec changement de sa conception, de son aménagement ou de ses équipements	non déductibles car assimilables à des travaux de reconstruction	déductibles

- **Quels engagements pour le propriétaire ?**

- l'immeuble doit être affecté à l'habitation.
 - restauration réalisée à l'initiative du propriétaire, d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle.
 - une durée minimum de location du logement nu de 6 ans à titre de résidence principale du locataire.
 - la location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement des travaux de restauration.
 - la conservation pendant 6 ans des parts détenues dans la société (non soumise à l'IS) propriétaire du logement.
- ❖ A compter des revenus de 2009, le propriétaire doit s'engager à louer le logement restauré pendant 9 ans.

- **Peut-on cumuler la loi Malraux avec d'autres avantages ?**

Les avantages fiscaux en faveur des opérations de restauration immobilière sont cumulables, pour les mêmes logements, avec le bénéfice des déductions majorées (déductions forfaitaires, crédits d'impôt) mais à l'exclusion des dispositifs d'amortissement.

- **A ne pas confondre**

Le déficit foncier loi Malraux ne doit pas être confondu avec le droit, pour les propriétaires d'immeubles ou de monuments historiques, d'imputer les charges foncières qu'ils supportent sur le revenu global. En effet, ce droit n'est pas lié à une obligation de location du bien qui peut même être utilisé à titre de résidence secondaire par son propriétaire, ce qui est impossible en loi Malraux.