

SPECIAL INVESTISSEURS

VOUS METTEZ UN LOGEMENT EN LOCATION

LA REDUCTION D'IMPOT SCELLIER

En 2012, l'avantage fiscal concerne uniquement les logements répondant aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Les opérations :

- La construction d'un logement neuf.
- L'acquisition à compter du 1^{er} janvier 2009 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements.
- L'achat d'un logement ancien non conforme aux normes de décence (décret 30/01/02) et objet d'une réhabilitation pour mettre au niveau de confort du neuf (arrêté 19/03/03). Travaux réalisés par le vendeur ou l'investisseur.

Le contribuable doit s'engager à louer le bien nu pendant au minimum 9 ans.

Ce dispositif n'existe que dans les zones où le marché est tendu (*zone C exclu sauf arrêté incluant certaines communes*).

En 2012, la réduction d'impôt est égale à :

- **13% du coût de l'opération.**

Période de transition : les investisseurs qui ont signé un contrat de réservation avant le 31 décembre 2011 bénéficient de l'ancien taux à 22%, sous condition que la vente soit conclue avant le 31 mars 2012.

Le coût d'opération est pris en compte dans la limite de 300.000 € et d'un prix au mètre carré variant selon la localisation :

- 6 000 €/m² en zone A bis
- 5 000 €/m² en zone A
- 4 000 €/m² en zone B 1
- 3 000 €/m² en zone B 2
- 2 000 €/m² en zone C

L'avantage fiscal doit être étalé par 1/9^{ème} sur 9 ans.

● **Plafonds de loyers pour 2012 :**

- 21,70 €/m² zone A Bis
- 16,10 €/m² zone A
- 13,00 €/m² zone B1
- 10,60 €/m² zone B2
- 7,50 €/m² zone C (*en principe exclue du dispositif, mais certaines communes peuvent en bénéficier selon arrêté*)

- **Zone A Bis** : Paris, la petite couronne ;
- **Zone A** : Le reste de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois ;
- **Zone B1** : les communes en bordure de l'agglomération parisienne, les agglomérations de plus de 250.000 habitants, le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la corse ;
- **Zone B2** : les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales, le reste de l'Île-de-France ;
- **Zone C** : le reste du territoire.

Scellier Intermédiaire :

La réduction d'impôt peut être prorogée sur deux périodes de 3 ans à hauteur de 4% par période triennale.

Une déduction forfaitaire sur les loyers de 30% complète le dispositif à condition de respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

● **Plafonds de loyers pour 2012 :**

- 17,36 €/m² zone A Bis
- 12,88 €/m² zone A
- 10,40 €/m² zone B1
- 8,48 €/m² zone B2
- 4,88 €/m² zone C (*en principe exclue du dispositif, mais certaines communes peuvent en bénéficier selon arrêté*)

● **Plafonds de ressources du locataire pour une entrée dans les lieux en 2011**

Il s'agit du revenu fiscal de référence de l'année N-2 ou N-1 (année précédent celle de la conclusion du bail) si plus favorable.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Une personne seule	44.793 €	33.272 €	30.500 €	30.294 €
Couple	66.943 €	48.860 €	44.789 €	40.717 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80.471 €	58.493 €	53.613 €	48.744 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96.391 €	70.790 €	64.891 €	58.992 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114.109 €	83.085 €	76.163 €	69.237 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128.402 €	93.720 €	85.911 €	78.101 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	14.312€	10.646 €	9.758 €	8.871 €

LES CONVENTIONS ANAH

Ces conventions confèrent un avantage fiscal qui intéresse principalement les logements anciens et permet de mobiliser les subventions de l'ANAH, en cas de travaux.

■ **Quelles sont les conditions ?**

Vous devez conclure une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

- **Convention sans travaux :** durée 6 ans ;
- **Convention avec travaux :** durée 9 ans ; cette convention ouvre droit aux subventions de l'ANAH.

La convention peut être conclue à l'occasion d'un nouveau bail (*locataire entrant*) ou d'un renouvellement de bail (*locataire déjà en place*).

Des conditions portant sur les loyers et les ressources du locataire sont exigées :

Loyers par m² de surface habitable 2011 (2012 non communiqué) :

TYPE DE CONVENTIONNEMENT	ZONE A	ZONES B1 et B2	ZONE C
Conventionnement très social	5,96 €	5,57 €	4,96 €
	8,60 €*	6,65 €*	5,50 €*
Conventionnement social	6,30 €	5,73 €	5,15 €
	9,43 €*	7,79 €*	6,07 €*
Conventionnement intermédiaire	17,47 €	11,41 €	8,27 €

** Loyer dérogatoire applicable sur décision de l'ANAH – Applicable à Paris*

Classement applicable aux conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2009.

- **Zone A :** agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français ;
- **Zone B :** agglomération de plus de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- **Zone C :** le reste du territoire.

Ressources du locataire : les revenus ne doivent pas dépasser un plafond, variable selon le type de conventionnement (*revenu fiscal de référence N-2 ou N-1 si plus favorable*).

A titre d'exemple, pour un couple + 2 enfants à Paris (*conditions 2011*) :

- **conventionnement très social :** 28.736 €;
- **conventionnement social :** 52.242 €;
- **conventionnement intermédiaire :** 95.342 € (2012 non communiqué)

■ Quelles sont les opérations concernées ?

Mise en location d'un logement depuis le 1^{er} octobre 2006 (*résidence principale non meublée*).
Il peut s'agir d'un bien nouvellement acquis ou déjà dans votre patrimoine.

■ Quel est l'avantage fiscal ?

La convention, avec ou sans travaux, ouvre droit à une déduction sur les revenus fonciers.

Montant de la déduction :

- 60% : dans le cadre d'un conventionnement social ou très social (*70% si la location est consentie à un organisme en vue d'une sous-location ou hébergement au bénéfice d'une personne en difficulté*) ;
- 30% : dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ;

La location aux ascendants et descendants n'est pas autorisée.

En dehors de tout dispositif fiscal particulier, vos revenus fonciers sont imposés en tenant compte des mécanismes de droit commun.

Micro foncier : lorsque le revenu foncier annuel n'excède pas 15.000 €, celui-ci est imposé après avoir pratiqué un abattement forfaitaire de 30%, représentant l'ensemble des charges déductibles. Mais le contribuable peut préférer opter pour le régime réel des revenus fonciers et déduire ses charges foncières pour leur montant.

Location meublée : vous êtes imposé au titre des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux. Le régime fiscal du micro entreprise vous permet, si vos recettes n'excèdent pas 32.600 € de bénéficier d'un abattement au titre de vos dépenses de 50%.

LA SECURISATION DES LOYERS

Dans le **neuf** comme dans l'**ancien**, notamment grâce au **1% Logement**, certains dispositifs vous permettent de bénéficier d'une meilleure sécurité dans le paiement des loyers :

- **La GRL (garantie des risques locatifs) :** ce dispositif est ouvert aux bailleurs qui souscrivent une assurance impayés locatifs. Les bailleurs bénéficient ainsi d'un mécanisme de dédommagement en cas d'impayés de loyer pendant toute la durée du bail et le locataire en difficulté peut bénéficier d'un accompagnement social.

Pour plus d'informations : APAGL - Tel : 01.42.18.46.46

- **La garantie Loca-Pass® de paiement du loyer et des charges locatives :** celle-ci entre en jeu uniquement si le bailleur est une personne morale et si le logement est conventionné.

Pour en bénéficier, le logement sera loué à un salarié d'une entreprise privée (quel que soit le nombre de salariés), à un jeune de moins de 30 ans en recherche d'un premier emploi ou à un étudiant titulaire d'une bourse de l'Etat.

La garantie est plafonnée à 9 mois d'impayés, sur une durée maximum de 3 ans de location.

- **L'aide Loca-Pass au paiement du dépôt de garantie** : elle peut être consentie à tout locataire (salarié, fonctionnaire, retraité, jeune, étudiant ...), par les organismes du 1% Logement (Action Logement). Le paiement du dépôt de garantie sera effectué par leur intermédiaire en lieu et place du locataire. Il s'agit d'une avance, remboursable sur 36 mois, après un différé de 3 mois.

Pour se rapprocher des organismes collecteurs du 1% Logement (Action Logement) :
66, avenue du Maine 75014 PARIS Tél. : 01.44.85.81.00 Site internet : www.uesl.fr

LE FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

■ L'ECO-PRET

Un prêt pour l'amélioration de l'habitat et le développement durable :

Les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1990 peuvent être financés grâce à un prêt à taux zéro. Les travaux portent sur la résidence principale de l'emprunteur ou sur un bien mis en location au titre de résidence principale. Le prêt, jusqu'à 30.000 €, est remboursable sur 10 ans maximum.

Les travaux financés par l'Eco-Prêt ont pour but d'améliorer l'isolation thermique des toitures, murs, fenêtres ainsi que la performance des systèmes de chauffage et d'eau chaude avec une priorité marquée pour l'utilisation des énergies renouvelables. La liste des travaux sera précisée dans un prochain décret.

■ Les aides de l'ANAH

Vous pouvez bénéficier des aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) si vous entreprenez des travaux pour mettre un logement aux normes.

Vous êtes propriétaire à Paris !

Louez solidaire et sans risque : faites le choix de louer à une association agréée par la Ville de Paris en vue d'héberger des personnes en difficulté. Ce dispositif assure une sécurité totale de paiement du loyer, de remise en état du logement et de relogement de l'occupant.

Tél. : 3975 - www.paris.fr