

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT ANCIEN POUR LE LOUER

LA FISCALITE DE VOTRE LOGEMENT

■ LES CONVENTIONNEMENTS ANAH

La conclusion d'une convention signée avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) permet de bénéficier d'une **déduction fiscale**.

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

L'avantage fiscal : il s'agit d'une **déduction fiscale** pratiquée sur les loyers, à hauteur de :

- 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 ne peut être conclue avec un ascendant ou descendant.

Les loyers et les ressources du locataire sont plafonnés.

Le conventionnement peut être conclu dans le cadre d'une nouvelle location ou du renouvellement du bail avec un locataire en place.

↳ **Loyers par m² de surface habitable**

TYPE DE CONVENTIONNEMENT	ZONE A	ZONES B	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.**

- **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 et communes limitrophes (*conditions 2011*) :

- **conventionnement très social** : 28.451 €;
- **conventionnement social** : 51.725 € ;
- **conventionnement intermédiaire** : 95.342 €.

■ LA REDUCTION D'IMPOT SCCELLIER :

La réduction d'impôt Scellier, qui concerne principalement l'achat dans le neuf peut aussi bénéficier à l'ancien, sous réserve qu'après travaux le logement réponde aux normes de décence au sens du décret du 30/01/02.

A partir de 2012, seuls les logements répondant aux conditions BBC (Bâtiments Basse Consommation) peuvent prétendre au dispositif Scellier.

Les conditions de mise aux normes du logement : L'arrêté du 19 décembre 2003 oblige à un diagnostic avant travaux précisant que le logement ne répond pas aux normes de décence. Plusieurs rubriques ont été définies (composition du logement, état général du gros œuvre, étanchéité, toiture, sécurité de l'électricité, sanitaires ...).

Il est nécessaire que le logement ne remplisse pas au moins 4 d'entre elles.

Après travaux, un nouveau diagnostic est établi. Il permet d'homologuer la mise aux normes en constatant que toutes les performances requises par l'arrêté sont remplies et qu'au moins 6 d'entre elles ont été obtenues, suite aux travaux de réhabilitation.

Les diagnostics doivent être effectués par des entreprises agréées.

Dans l'ancien, l'avantage fiscal concerne 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) ainsi que l'achat du logement ancien entièrement réhabilité.

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

A compter de 2012, la réduction d'impôt est égale à :

- **14% du coût de l'opération pour un logement répondant aux normes BBC** (Bâtiment Basse Consommation) ;

Le coût de l'opération est pris en compte dans la limite de 300.000 € et d'un prix au m² 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

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.

● 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 €	53.619 €	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 €	85.758 €	78.101 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	14.312 €	10.646 €	9.652 €	8.871 €

AUTRES REGIMES FISCAUX

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 en meublé : Le contribuable est imposé au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux. Le régime fiscal du *micro entreprise* lui permet, si ces recettes n'excèdent pas 32.600 €, de bénéficier d'un abattement au titre de ses dépenses de 50%.

LES AIDES AU PAIEMENT DU LOYER

Notamment grâce à **Action Logement** (1% Logement), certains dispositifs 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 hauteur de 500 € maximum par les organismes du 1% Logement aux salariés et retraités de moins de 5 ans du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans en situation de recherche d'emploi, étudiants boursiers, titulaires de CDD ou justifiant de 3 mois d'activité au cours des 6 derniers mois. 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 VOTRE ACQUISITION ET DE VOS TRAVAUX

■ DES PRETS LOCATIFS AVANTAGEUX

Les établissements financiers offrent des solutions adaptées (taux fixe ou variable, remboursements modulables ou à paliers).

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement locatif, les prêts « in fine » peuvent être une solution fiscale permettant de déduire annuellement une part importante des intérêts sur le revenu foncier, le capital étant remboursé au terme de l'emprunt.

Les prêts sur **Plan ou Compte Epargne Logement** peuvent être mobilisés.

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 à 15 ans. 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 SUBVENTIONS DE L'ANAH

Le montant des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) dépend du niveau de loyer respecté par le bailleur dans le cadre d'une convention souscrite sur 9 ans.

Des aides complémentaires sont possibles sous certaines conditions :

- **Eco-prime** : pour ceux qui réalisent des travaux spécifique aboutissant à un classement énergétique correspondant au moins à l'étiquette " D ", à condition qu'ils s'engagent sur un montant de loyer à ne pas dépasser.

A Paris, le montant de l'Ecoprime cofinancée par La Ville et l'ANAH est de 4000 € par logement.

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

■ LES FRAIS DE NOTAIRE

Ils comprennent les droits de mutation, c'est à dire les frais perçus par l'Etat lors de la vente. Soit environ **5,09%** calculés sur le prix de vente. Il faut ajouter les émoluments (c'est à dire les honoraires du notaire) et les frais d'actes divers, soit environ 2% supplémentaires.

Important : Si la commission due à l'agent immobilier figure dans les actes comme étant à la charge de l'acquéreur, pour l'administration fiscale, elle ne sera pas censée majorer le prix de vente. Par conséquent, elle ne sera pas prise en compte pour le calcul des frais de notaire.

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :
Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement, ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50
Sur Internet : adil75.org - Toute l'information en direct
contact@adil75.org pour vos questions