

VOUS AMELIOREZ VOTRE LOGEMENT

I - VOUS AMELIOREZ LE LOGEMENT QUE VOUS OCCUPEZ

■ VOTRE FISCALITE

A compter de 2012, la TVA sur les travaux dans le logement est modifiée. Le taux de TVA passe à 7% (5,5% pour les factures acquittées avant le 1^{er} janvier 2012).

↳ TVA 7% sur les travaux dans le logement

Au bénéfice des propriétaires-occupants, des bailleurs ainsi que des locataires qui effectuent des travaux sur leur résidence principale ou secondaire, achevée depuis au moins 2 ans.

La TVA à 7% porte sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien. Les travaux doivent être facturés par un professionnel.

La TVA reste à 19,6% si les travaux réalisés sur 2 ans au plus sont assimilés par leur ampleur à la production d'un immeuble neuf : surélévation ou remise à l'état neuf de la majorité des fondations ou des structures porteuses, des éléments de façade (hors ravalement) ou de l'ensemble du second œuvre : réseau électrique, canalisations, chauffage, sanitaire..., dès lors que chacun de ces postes est remis à neuf à hauteur des deux tiers et plus (décret du 10 août 2006).

↳ Crédits d'impôt pour la résidence principale

Certaines dépenses relatives à l'habitation principale du contribuable (propriétaire occupant, locataire, usufruitier ou occupant à titre gratuit), ouvrent droit à un crédit d'impôt.

L'avantage fiscal concerne aussi le propriétaire bailleur qui s'engage à louer le logement vide pour une durée minimum de 5 ans.

Dans certains cas, le bien doit être achevé depuis plus de 2 ans.

1. CREDIT D'IMPOT AU TITRE DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Crédit d'impôt pour travaux d'économie d'énergie

Travaux réalisés avant le 31 décembre 2012

- La liste des équipements, matériaux et appareils est fixée par l'arrêté du 9/02/2005.(2012 non disponible)

EQUIPEMENT OU MATERIEL	CREDIT D'IMPÔT 2011*
Eolien	45%
Solaire photovoltaïque (depuis septembre 2010)	25%
Solaire thermique	45%
Géothermie	36%
Pompe à chaleur Air/Eau	22%
Pompe à chaleur Eau/Eau	36%
Chaudière à condensation	13%
Chaudière bois	22%
Récupérateur eau de pluie	22%
Cheminées - Poêles	22%
Chauffe-eau thermodynamique	36%
Chauffe-eau solaire	45%
Isolation murs intérieurs	22%*
Isolation murs extérieurs	22%
Isolation toits et combles	22%
Isolation portes et fenêtres	13%
DPE	45%

* Dans la limite d'un plafond par m².

* Susceptible de modification pour 2012

Les travaux doivent être effectués par un professionnel, le crédit d'impôt étant accordé sur présentation d'une facture détaillée, comprenant les critères de performances devant être atteints.

Le plafond des dépenses (sur 5 ans) payées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 est le suivant :

● **Propriétaire occupant :**

- 8.000 € pour une personne seule

- 16.000 € pour un couple marié (ou personnes pacsées soumises à imposition commune)

Majoration de 400 € pour chaque personne à charge. Somme divisée par deux, en cas de garde partagée d'enfants.

● **Propriétaire bailleur :**

- 8.000 € par logement concerné (maximum 3) sans majoration selon la situation familiale.

2. CREDIT D'IMPOT AU TITRE DE L'AIDE AUX PERSONNES :

Travaux réalisés avant le 31 décembre 2012

Type de dépense	Taux du crédit d'impôt
- Installation ou remplacement d'équipements conçus pour les personnes âgées ou handicapées (+ main d'œuvre)	25%
- Réalisation de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (+ main d'œuvre) immeubles neufs ou anciens	15%
- Acquisition d'un ascenseur (contrôle avec variation de fréquence). Immeuble achevé depuis plus de 2 ans (main d'œuvre exclue)	15%
- Travaux prescrit par un plan de prévention de types technologiques	30%

Ces dépenses sont l'objet d'un plafond pluriannuel (2005 – 2011) :

- 5.000 € pour une personne seule

- 10.000 € pour un couple marié

(Majorations de 400 € pour le 1^{er} enfant et pour chacune des autres personnes à charge, 500 € pour le deuxième enfant et 800 € par enfant supplémentaire).

● **Allègement de taxe foncière :** une exonération pendant 5 ans, de 50% ou 100% de la taxe foncière peut être consentie, sur décision du conseil municipal, aux contribuables effectuant des travaux d'économie de l'énergie (ouvrant droit à crédit d'impôt) sur un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1989. La dépense d'équipement (hors main d'œuvre) doit atteindre au moins 10.000 € sur un an ou 15.000 € sur trois ans.

■ **LE FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX**

✂ **Les prêts**

Outre tous les prêts bancaires, le **Prêt Conventionné** et le **PAS** financent les opérations d'amélioration. Dans le cadre de telles opérations, ils ouvrent droit à l'APL, uniquement s'il s'agit de travaux d'agrandissement (extension ou surélévation d'au moins 14 m²) ou de travaux de transformation d'un local non destiné auparavant à l'habitation.

Les salariés du secteur privé hors secteur agricole (entreprises de plus de 10 salariés) peuvent prétendre à un **prêt du 1% Logement** pour réaliser certains travaux de mise aux normes, amélioration, économie de l'énergie, agrandissement, adaptation à un handicap...Le montant du prêt est de 20.000 € maximum au taux de 1,5% (hors assurances).

Autre possibilité : la formule Epargne Logement sans contrainte pour l'emprunteur

↵ **Les subventions**

Les propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas un plafond peuvent bénéficier **d'une aide de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)**.

Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date d'acceptation du dossier, sauf s'il s'agit de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou âgées, d'adaptation aux personnes travaillant de nuit et de travaux d'économie d'énergie.

Le logement sera occupé au titre de résidence principale pendant au moins 9 ans.

Aides du Conseil Régional d'Ile de France en faveur des propriétaires-occupants sous conditions de ressources.

Copropriétés en difficulté :

- **Aide aux diagnostics** : dépenses plafonnées à 6.098 € pour 100 logements et à 12.196 € pour la mission de coordinateur du plan de sauvegarde.
- **Travaux**: aide à hauteur de 20 à 30% de la dépense dans la limite de 12.958 €.

Saturisme :

- **Diagnostic préalable** : dépense plafonnée à 1.220 € en collectif (+ 610 € pour les parties privatives) et à 915 € en individuel.
- **Travaux** : aide à hauteur de 70% de la dépense plafonnée à 6.098 €.

II - VOUS AMELIOREZ LE LOGEMENT QUE VOUS LOUEZ

■ VOTRE FISCALITE

↵ **L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global**

Vous avez la **possibilité de déduire de votre revenu global** le déficit foncier dans la limite de **10.700 €**.

L'excédent du déficit (au delà de 10.700 €) ainsi que la part du déficit résultant des seuls intérêts d'emprunt seront déductibles des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si les loyers sont soumis au régime du micro-foncier, il n'y a pas possibilité de créer du déficit.

↵ **La TVA sur les travaux dans le logement**

Le montant de la TVA passe à 7% (5,5 % jusqu'au 31/12/2011).

Le taux de TVA sur les travaux dans un logement bénéficie au propriétaire-bailleur, dans les mêmes conditions que pour le propriétaire-occupant.

■ LE FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

↵ **Les prêts**

Les prêts bancaires offrent de multiples solutions, choisissez celle qui est la plus adaptée à votre projet (taux fixe ou variable, remboursement modulable ou à palier, durée).

En fonction des besoins, les banques proposeront de financer l'acquisition, accompagnée de travaux ou seulement les travaux. Les prêts sur Plan ou Compte Epargne Logement peuvent financer les travaux dans un logement locatif.

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.

Le prêt conventionné finance jusqu'à 100% de l'opération, sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans. Il est adapté à l'amélioration d'un logement ancien destiné à la location. Tel n'est pas le cas du **PAS**, réservé au propriétaire-occupant.

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 entre 10 et 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**

Elles sont attribuées au propriétaire bailleur sans aucune condition de ressources. Les immeubles doivent être âgés d'au moins 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de l'aide (sauf s'il s'agit de travaux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées, d'adaptation aux personnes travaillant de nuit ou de travaux d'économie d'énergie). Les subventions de l'ANAH peuvent couvrir au minimum 15% du montant des travaux d'amélioration dans la limite d'un plafond qui varie selon la surface du logement et le montant de loyer objet de la convention conclue avec l'ANAH.

Le bailleur doit prendre l'engagement de louer le logement pendant au moins neuf ans.

Les travaux subventionnables ne sont pris en compte que s'ils excèdent 1.500 € HT.

Les conventions conclues avec l'ANAH (sous conditions de loyers et ressources du locataire) ouvrent droit à une déduction fiscale.

Eco-prime : pour ceux qui réalisent des travaux aboutissant à un classement 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 peut atteindre 4.000 € par logement.

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