

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF POUR LE LOUER

LE POINT DE VUE FISCAL

■ LA REDUCTION D'IMPOT SCCELLIER :

Le dispositif Scellier permet à l'acquéreur d'un logement neuf destiné à être loué de bénéficier d'une réduction d'impôt.

L'avantage fiscal concerne :

- La construction d'un logement neuf à compter du 1^{er} janvier 2009.
- 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 à compter du 1^{er} janvier 2009 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).

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

Pour les opérations réalisées en 2010, la réduction d'impôt est égale à 25% du coût de l'opération dans la limite de 300.000 € et doit être étalée par 1/9^{ème} sur 9 ans. Si l'opération est réalisée en 2011, la réduction d'impôt sera de 15% (25% logement « BBC »). En 2012, elle sera de 10% (20% logement « BBC »).

Le dispositif Scellier n'existe que dans les zones où le marché est tendu (*zone C exclue*) et à condition que le bien réponde à des normes de performances énergétiques.

● Plafonds de loyers pour 2010 :

- 21,72 €/m² zone A
- 15,10 €/m² zone B1
- 12,35 €/m² zone B2
- 9,05 €/m² zone C

- **Zone A** : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois
- **Zone B1** : les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne autour de quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, 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 ;

La zone C (reste du territoire) est exclue du dispositif, sauf prise en compte de la situation de certaines communes par arrêté.

SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

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 2010 :

- 17,38 €/m² zone A
- 12,08 €/m² zone B1
- 9,88 €/m² zone B2
- 7,24 €/m² zone C

● **Plafonds de ressources du locataire pour une entrée dans les lieux en 2010 :**

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	44.306 €	32.910 €	30.168 €	29.964 €
Couple	66.215 €	48.328 €	44.302 €	40.274 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79.595 €	57.857 €	53.036 €	48.214 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95.342 €	70.020 €	64.185 €	58.350 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112.867 €	82.181 €	75.334 €	68.484 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127.005 €	92.700 €	84.976 €	77.251 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	14.156 €	10.530 €	9.652 €	8.774 €

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. Sinon, le contribuable peut 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 Bénéficiaires Industriels et Commerciaux. Le régime fiscal du *micro entreprise* lui permet, si ces recettes n'excèdent pas 32.100 €, de bénéficier d'un abattement au titre des dépenses de 50%.

LA SECURISATION DES LOYERS GRACE AU 1% LOGEMENT

Notamment grâce au **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 18 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. 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

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

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.

- Le prêt conventionné finance jusqu'à 100% de l'opération, sur une durée allant jusqu'à 30 ans.

- L'option pour les dispositifs fiscaux de type Robien ou Borloo permet d'obtenir un prêt complémentaire du **1% Logement** sous certaines conditions, notamment de réserver le logement à des salariés désignés par l'organisme prêteur.

– FRAIS DE NOTAIRES

Dans le neuf, ils sont réduits, car l'acquéreur n'acquiesce pas de droits d'enregistrement (perçus par l'Etat). Il faudra compter environ 3% de frais de notaire, calculés sur le prix de vente.

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