

SPÉCIAL INVESTISSEURS

Vous mettez un logement en location

Réduction d'impôt liée à l'investissement locatif dans le neuf

Dispositif Pinel

La réduction d'impôt concerne :

- les logements que le contribuable fait construire (dépôt de demande de permis de construire entre le 1/01/14 et le 31/12/17 ;
- les logements neufs acquis entre le 1/01/14 et le 31/12/17 ;
- les logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence (article 6 loi du 6/07/89) acquis entre le 1/01/14 et le 31/12/17 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2017 et qui font l'objet de travaux de transformation en logement .

La réduction d'impôt dépend de la durée de l'engagement - Engagement sur 6 ans = 12% - Sur 9 ans = 18% - sur 12 ans = 21% de l'investissement, dans la limite d'un plafond égal à 5 500 € par m² de surface habitable, sans pouvoir dépasser 300.000 €.

Pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, est pris en compte le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée. En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement, augmenté du montant des travaux.

Plusieurs conditions à respecter :

- Le logement est situé dans une commune où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. (Zones A bis, A, B1 et B2 après agrément préfectoral).
- Le logement neuf atteint un niveau de performance énergétique globale correspondant au label BBC 2005 ou RT2012.
- Dans l'ancien réhabilité est pris en compte soit le label haute performance énergétique rénovation ou BBC rénovation, soit le respect d'une performance énergétique globale dans au moins deux des quatre catégories suivantes : isolation des toitures et murs extérieurs, fenêtres, chauffage, eau chaude.
- Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas un plafond fixé en fonction de la localisation du logement.

Plafonds de loyer mensuel, par mètre carré 2016 :

Zone A bis : 16,83 €
 Zone A : 12,50 €
 Zone B1 : 10,07 €
 Zone B2 : 8,75 €

Les plafonds de ressources des locataires, pour les baux conclus en 2017, sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone BI	Zone B2 et C
Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	12 954 €	11 859 €	8 677 €	7 808 €

Pour connaître les zones géographiques, se reporter à l'arrêté du 1er août 2014

Ressources : il s'agit du revenu fiscal de référence correspondant aux ressources perçues au titre de l'année N-2.

La location peut être conclue avec un ascendant ou descendant.

Avantages fiscaux dans l'ancien

Le dispositif Cosse - Convention conclue entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019

Ces conventions confèrent un avantage fiscal (déduction forfaitaire des revenus fonciers) 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.

Selon le niveau de loyer choisi (intermédiaire, social, très social), vous devez respecter un niveau de loyer maximum et les ressources du locataire sont plafonnées.

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

La location à un ascendant ou descendant n'est pas autorisée.

Les conventions avec l'Anah peuvent être conclues suivant trois niveaux de loyers différents, elles ouvrent droit à une déduction pratiquée sur le montant des revenus fonciers (loyers bruts hors charges) :

- niveau intermédiaire – déduction 30% (zone A et B1) - déduction 15% (zone B2)
- niveau social – déduction 70% (zone A et B1) - déduction 50% (zone B2)
- niveau très social – déduction 70% (zone A et B1) - déduction 50% (zone B2)

La déduction peut atteindre 85% dans le cadre d'une intermédiation locative.

Le propriétaire doit louer le bien à une association agréée qui sous-loue à une personne en difficulté de logement.

Cosse Intermédiaire :

- les plafonds de loyer mensuel (hors charges) des baux conclus en 2017, sont les suivants :

Plafond de loyers au m² (zonage issu de l'arrêté du 1.8.14)	
Zone A bis	16,83 €
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zone B2	8,75 €
Zone C	8,75 €

Attention : les plafonds de loyer nationaux présentés ci-dessus peuvent être réduits par arrêté du préfet de région ou au niveau local.

Les plafonds de ressources du locataire sont les mêmes que pour le dispositif Pinel (voir tableau de ressources précédent).

Cosse social

Les plafonds de loyer mensuel (hors charges), pour une convention conclue en 2017 sont les suivants :

Plafonds de loyers au m²	
Zone A bis	11,77 €
Zone A	9,06 €
Zone B1	7,80 €
Zone B2	7,49 €
Zone C	6,95 €

- Les plafonds de ressources pour les baux conclus ou renouvelés en 2017 sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Conventionnement social		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limi-	Autres régions
Personne seule	23 146 €	23 146 €	20 123 €
2 pers. ne comportant aucune pers à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	34 593 €	34 593 €	26 872 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	45 347 €	41 583 €	32 316 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	54 141 €	49 809 €	39 013 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	64 417€	58 964 €	45 895 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	72 486 €	66 353 €	51 723 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 8 077 €	+ 7 393 €	+ 5 769 €

Cosse très social

Les plafonds de loyer mensuel (hors charges), pour une convention conclue en 2017 :

	Plafonds de loyers au m ²
Zone A bis	9,16 €
Zone A	7,05 €
Zone B1	6,07 €
Zone B2	5,82 €
Zone C	5,40 €

- Pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser

Composition du foyer locataire	Cosse très social		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 733 €	12 733 €	11 067 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	20 756 €	20 756 €	16 125 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	27 207 €	24 949 €	19 390 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29 781 €	27 394 €	21 575 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	35 427 €	32 432 €	25 243 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	39 868 €	36 495 €	28 448 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 4 442 €	+ 4 065 €	+ 3 173 €

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 Bénéfices 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%.

Février 2017