

— ANAH —

**LES AVANTAGES FISCAUX EN
FAVEUR DE L'IMMOBILIER
EN 2007**

Document réalisé par

Yannick Martin
Économiste à l'ANAH

avec le concours de Olivier Peuziat
Chargé de mission en fiscalité à la DGUHC

Version du 28 mars 2007

Table des matières

LA TVA A TAUX REDUIT SUR LES TRAVAUX	3
AVANTAGES FISCAUX ET IMPOT DU.....	6
LES REVENUS FONCIERS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS	9
LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE OU MODIFIES EN 2006	20
LES DISPOSITIFS ANTERIEURS A 2006.....	24
PROPRIETAIRES BAILLEURS : LA LOI « MALRAUX »	29
PROPRIETAIRES OCCUPANTS : CREDITS D'IMPOTS.....	31

LA TVA A TAUX REDUIT SUR LES TRAVAUX

Depuis le 15 septembre 1999, et ce **jusqu'au 31 décembre 2010, le taux de TVA sur les travaux portant sur des logements achevés depuis plus de deux ans est fixé, sous conditions, à 5.5%** au lieu de 19.6% (droit commun).

La Loi de Finances Initiales (LFI) pour 2006 a notamment apporté des précisions sur les points suivants :

- la **définition des travaux relevant du taux réduit ou du taux normal de TVA** (cf. tableau infra) ;
- la **responsabilisation du preneur**.

La TVA réduite s'applique aux **logements achevés depuis plus de deux ans** sauf lorsque qu'ils concourent à la production d'un immeuble neuf, et sauf pour les travaux d'urgence.

➤ Travaux concernés :

- **les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation, à l'exception des travaux de construction neuve, de reconstruction ou d'agrandissement et des travaux qui concourent par leur nature ou leur ampleur à la production d'un logement neuf** au sens de l'art. 257 du CGI (surélévation d'immeuble ou addition de construction) et des travaux à l'issue desquels la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants est augmentée de plus de 10%. En revanche, les travaux engagés dans les locaux résultant d'une surélévation ou d'une addition de construction sont soumis à la TVA réduite s'ils interviennent plus de deux ans après l'achèvement de la surélévation ou de l'addition de construction ;
- **les travaux de transformation en logements de locaux** préalablement affectés à un usage autre que l'habitation sont soumis au taux réduit pour autant qu'ils ne concourent pas, par leur nature et leur ampleur, à la production d'un immeuble neuf.

Sont soumis au taux normal de TVA, les travaux :

- portant sur des immeubles achevés depuis moins de deux ans ;
- de surélévation ou d'addition de construction ;
- à l'issue desquels la surface hors œuvre nette des locaux existants est augmentée de plus de 10% ;
- de remise à l'état neuf :
 - soit de la majorité des fondations ;
 - soit de la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage (structures porteuses) ;
 - soit de la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - soit de l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en conseil d'Etat (Décret du 10 août 2006), dans une proportion qui ne peut être inférieure aux 2/3 pour chacun d'eux. Les éléments de second œuvre sont :
 - 1- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (= planchers intermédiaires non porteurs, nous parlons ici de remplacement des planchers, pas de ponçage ou vitrification...)
 - 2- les huisseries extérieures ;
 - 3- les cloisons intérieures ;
 - 4- les installations sanitaires et de plomberie ;
 - 5- les installations électriques ;
 - 6- le système de chauffage pour les installations réalisées en métropole.

Ainsi, pour justifier l'application de la TVA à 19.6%, il faut que les travaux de 2nd œuvre rendent à l'état neuf plus des deux tiers de chacun des éléments mentionnés supra (Décret du 10 août 2006). A contrario, il suffit que ce ratio ne soit pas atteint pour un seul élément parmi les 6 faisant l'objet de travaux pour bénéficier du taux de TVA à 5.5%.

Précisions

Les travaux concourant à la production d'un immeuble ou à l'issue desquels la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants, majorée le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles est augmentée de plus de 10%, doivent être appréciés sur une période maximale de deux ans.

Précisions apportées par l'administration fiscale : sont exclus du bénéfice du taux réduit les travaux :

- d'installation d'une véranda ou de fermeture d'un balcon, d'une loggia ou d'un auvent maçonné dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter la surface habitable disponible ;
- de démolition totale que celle-ci soit pure et simple ou suivie d'une reconstruction ;
- de construction ou de reconstruction suite à un sinistre ;
- la dépose et pose de la toiture d'une maison achevée depuis plus de 2 ans faisant suite à la surélévation de locaux dans la mesure où la pose d'un toit neuf est rendue nécessaire par les travaux de surélévation.

L'ensemble de ces dispositions est rétroactivement applicable au **1er janvier 2006**.

→ **Les travaux doivent être réalisés par une entreprise.**

➤ **Personnes concernées :**

Toutes les personnes qui font faire des travaux portant sur **des locaux destinés exclusivement à l'hébergement individuel ou collectif : propriétaire-bailleurs y compris les bailleurs sociaux¹** (par le biais de la livraison à soi-même) ; **propriétaire-occupants ; locataires ; usufruitiers, occupants à titre gratuit, syndicat de copropriétaires** (pour le compte des copropriétaires), sans distinction entre personnes physiques et personnes morales, dès lors que les locaux ne font pas l'objet d'une activité professionnelle (commerciale, agricole ou administrative notamment).

➤ **Immeubles concernés :**

- **les résidences principales, les résidences secondaires ou les logements vacants ;**
- **les dépendances** (balcons, loggias, caves, garages, cours d'immeubles) à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter la surface habitable disponible, **et les parties communes des immeubles collectifs**, ne laissant de côté que les travaux d'aménagement (allées, sorties de garages) et les espaces verts; à l'exception des travaux d'accès à l'entrée principale du logement (ex. : allée de l'entrée dans la propriété jusqu'à l'entrée principale du logement, c'est le taux réduit qui s'applique, sauf si l'allée ne mène qu'à une dépendance, auquel cas c'est le taux normal).

Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5.5% dès lors que l'immeuble comprend une surface de locaux à usage d'habitation de plus de 50%.

La TVA réduite s'applique sur la main d'œuvre et sur les matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation de ces travaux, fournis et facturés par le prestataire, à l'exclusion de la part correspondant à la fourniture de certains gros équipements (système de chauffage dans un immeuble collectif, ascenseur, cabine hammam ou sauna prêt à poser).

¹Les bailleurs sociaux sont soumis de droit au taux normal de TVA, puis par le mécanisme fiscal de la livraison à soi-même, ils bénéficient en définitive du taux réduit de TVA pour les opérations portant sur des logements locatifs (immeubles neufs ou travaux). Par mesure de simplification, l'application du taux réduit de TVA pour les travaux se fait selon les mêmes modalités que pour les particuliers.

➤ **Responsabilisation du preneur** (le maître d'ouvrage des travaux) :

- qui doit **signer une attestation** mentionnant que les travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans, et qu'ils ne répondent pas aux critères de la TVA à 19.6%, les excluant de fait du bénéfice de la TVA à taux réduit ;
- qui est **solidaire** du paiement du complément de taxe dû dans le cas où les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes ;
- qui est tenu de conserver une **copie de l'attestation pendant 5 ans**.

Désormais, **la DGI connaîtra deux personnes** : le preneur et l'entreprise ayant réalisé les travaux.

L'objectif est de responsabiliser le preneur des travaux en alourdissant les obligations et en le rendant solidaire du paiement du complément de TVA lorsque les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Remarque : en cas de pluralité d'entreprises, notamment pour le 2nd œuvre, chaque corps de métier peut, en soi, par son intervention ne pas provoquer la taxation au taux normal, mais la somme des interventions peut aboutir à une taxation au taux normal ; il appartient alors au preneur de demander la taxation au taux normal, seul capable d'apprécier la rénovation à plus de 2/3 de chacun des six éléments de second œuvre considérés.

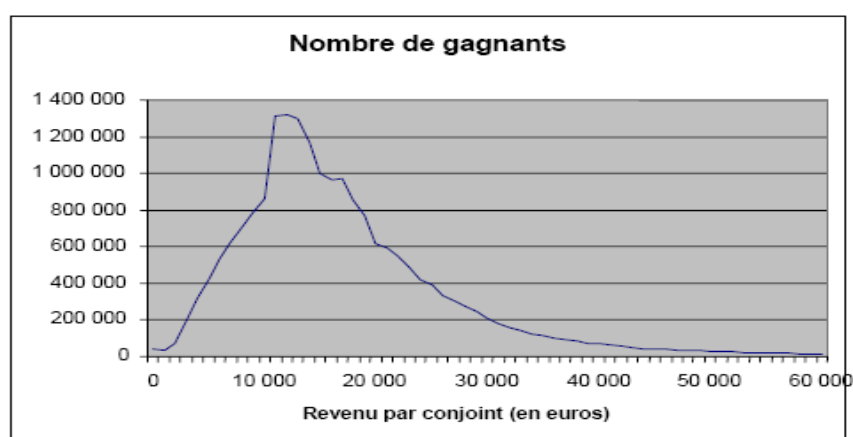
AVANTAGES FISCAUX ET IMPOT DU

➤ **Revenu imposable = Σ revenus catégoriels.**

→ 4 principes régissent l'impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP) :

impôt **déclaratif** (le caractère déclaratif de l'impôt ayant pour corollaire et contrepartie l'existence du contrôle fiscal), **personnel, annuel** (base = revenus de l'année civile à l'exception des reports) et **progressif** (régi par un **taux marginal** d'imposition).

Afin de rendre l'impôt plus lisible et d'en alléger le poids, avec l'imposition des revenus de 2006 (IRPP de 2007), notamment pour les contribuables des classes moyennes, **les tranches du barème d'imposition passent de 6 à 4 en intégrant l'abattement de 20%** applicable aux salaires et assimilés.



Source: MINEFI – PLF 2006.

Taux applicable pour une part : revenu / nombre de parts.

Après abattement de 20%		Abattement de 20% inclus dans le carème	
Revenus de 2005	Taux 2005	Revenus de 2006	Taux 2007
Tranches	en %	Tranches	en %
N'excédant pas 4 412 €	0.0	N'excédant pas 5 614 €	0.0
de 4 412 € à 8 677 €	6.83	de 5 615 € à 11 198 €	5.5
de 8 678 € à 15 274 €	19.14	de 11 199 € à 24 872 €	14.0
de 15 275 € à 24 731 €	28.26		
de 24 732 € à 40 241 €	37.38	de 24 873 € à 66 679 €	30.0
de 40 242 € à 49 624 €	42.62		
plus de 49 624 €	48.09	plus de 65 679 €	40.0

Tableau complémentaire pour le calcul de l'impôt sur les revenus de 2006.

Revenu imposable du foyer fiscal	... à déduire du résultat obtenu
N'excédant pas 5 614€	-
de 5 615 € à 11 198 €	- 308.77 × Nombre de parts
de 11 199 € à 24 872 €	- 1 260.60 × Nombre de parts
de 24 873 € à 66 679 €	- 5 240.12 × Nombre de parts
plus de 65 679 €	- 11 908.02 × Nombre de parts

Exemple :

un couple marié avec deux enfants à charge (soit 3 parts) avec un revenu net imposable en 2006 de 35 500 €

① Calcul du revenu par part : $35\,500 \text{ €} \div 3 = 11\,333 \text{ €}$

Cette somme est comprise entre 11 199 € et 24 872 €

② Multiplication du revenu net imposable par le taux correspondant à cette tranche de revenu :

$35\,500 \times 0.14 = 4\,970 \text{ €}$

③ Déduction du résultat obtenu en ② : $1\,260.60 \text{ €} \times 3 = 3\,781.80 \text{ €}$

④ Calcul de l'impôt brut : $4\,970 \text{ €} - 3\,781.80 \text{ €} = 1\,188.20 \text{ €}$ arrondis à 1 188 €

D'où :

1- \sum revenus catégoriels (dont revenus fonciers) – déductions = Revenu imposable

Attention : certains revenus catégoriels sont définis « nets des déductions »

2- Revenu imposable x Barème = Impôt brut

3- Impôt brut – Réductions d'impôt = Impôt net

4- Impôt net – Crédit d'impôt = Impôt net à payer.

Le crédit d'impôt est déduit du montant de l'impôt sur le revenu. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt, la différence est restituée au contribuable à condition qu'elle soit supérieure à 8 €. Si l'impôt est inférieur au seuil de recouvrement (61 €), la restitution sera réduite du montant de cet impôt.

Dans le cadre de la réforme de l'Etat et de sa modernisation, le ministre des finances a généralisé la **déclaration pré-remplie** de revenus expérimentée en 2005 pour les années suivantes. La déclaration pré-remplie est la manifestation de la volonté de transparence de l'administration et de la simplification de sa relation avec les contribuables : « **une déclaration plus simple et plus rapide** ».

Les déclarations étaient jusqu'alors envoyées aux contribuables et ne comportaient que les indications d'état civil et de situation de famille. Grâce à la déclaration de revenus pré-remplie, les contribuables recevront dorénavant un document qui comprendra leurs principaux revenus versés par un tiers déclarant : salaires, pensions et retraites, indemnités journalières de maladie, allocations chômage, préretraite. Pour plus de simplicité, le contribuable n'aura plus qu'à vérifier les chiffres, à corriger si besoin et à compléter (revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers, etc.), avant de la renvoyer signée ou de la télédéclarer.

Somme des revenus nets catégoriels :

Traitements et salaires

+ Bénéfices industriels et commerciaux

+ Bénéfices non commerciaux

+ Bénéfices agricoles

+ Salaires dirigeants

+ Revenus fonciers (régimes d'amortissement, loi Malraux, déficits monuments historiques...) > 0 ou < 0

+ Revenus capitaux mobiliers (éventuellement option possible pour le prélèvement libératoire)

+ Plus-values sur valeurs mobilières (impôt proportionnel)

=

Revenu total ou déficit total

-	Déficit global des années antérieures
=	Revenu brut global ou déficit global
-	CSG du bailleur déductible (et CSG sur valeurs mobilières)
-	Charges déductibles du revenu global (pensions alimentaires, charges sur monuments historiques...)
=	Revenu net global
-	abattements spéciaux (personnes âgées...)
=	Revenu net imposable <i>soumis au quotient familial et au barème</i>
=	Droits simples
-	Décote
-	Réduction d'impôt
+	Impôt proportionnel sur les plus-values
-	Reprise d'impôt (dont intérêt d'emprunt pour les propriétaires occupants)
-	Imputations (avoir fiscal...)
+	<i>Application du seuil de recouvrement de 61 €</i>
	Prélèvements sociaux
=	IMPÔT DÛ

Depuis 2006, les impôts directs payés à l'Etat (impôt sur le revenu et Impôt de Solidarité sur la Fortune) et aux collectivités locales (taxe d'habitation et taxes foncières afférentes à l'habitation principale) ne peuvent **pas excéder 60% des revenus du contribuable** (« bouclier fiscal »).

LES REVENUS FONCIERS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

➤ **Les revenus fonciers sont pour l'essentiel ceux provenant de la location** d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant en propre au contribuable ou aux membres qui composent son foyer fiscal : la détention peut être directe ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI ou SCPI). Ils constituent « un » des revenus catégoriels entrant dans le calcul du revenu imposable.

Les revenus fonciers font l'objet d'une déclaration spécifique (à l'exception du régime dit « micro-foncier ») N°2044 ou N°2044S et sont reportés systématiquement sur la déclaration de revenus N°2042 N.

NB : la déclaration n° 2044 est destinée aux bailleurs dont le revenu foncier est déterminé selon le régime réel, hors tout dispositif fiscal ; quant à la déclaration n° 2044S, elle est destinée aux bailleurs dont au moins un immeuble est placé sous un régime particulier (amortissement de type Robien, Borloo - neuf, déduction spécifique de type Besson-ancien ou Borloo - ancien, ou immeubles spéciaux de type Malraux).

En pratique, sont imposables au titre des revenus fonciers, les revenus afférents :

- aux locations nues de **propriétés bâties** (maisons, appartements, usines, bureaux, bâtiments agricoles, etc.) ;
- aux locations nues de propriétés non bâties (PNB) de toute nature (y compris les terrains occupés par des carrières, des étangs, des marais salant, etc.) ;
- aux parts de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- aux actions ou parts de sociétés immobilières de copropriété dotées de « transparence fiscale ».

1. LES RECETTES :

Recettes = revenus bruts encaissés + subventions ANAH (relatives à des travaux déductibles) **+ indemnités d'assurance destinées à financer des charges déductibles.**

Toutefois, si le bien est mis à disposition du ou des propriétaires et assimilés, ou à titre gratuit à un tiers sans y être tenu par un contrat de location, l'occupation n'est pas imposable et le propriétaire ne peut déduire aucune charge. En revanche, si un contrat de location à titre gratuit a été établi entre le propriétaire et un tiers, le loyer est taxé sur la base de la valeur locative et les charges sont déductibles dans les conditions de droit commun.

Revenus bruts encaissés = loyers bruts + remboursements de charges (cf. 2.1.).

Sont à comprendre dans les revenus bruts toutes les sommes perçues du locataire au cours de l'année, à quelque titre que ce soit, même si elles s'appliquent en totalité ou en partie à une autre année (cas des loyers payés d'avance ou payés en retard).

Ne sont enregistrées en recettes que les subventions correspondant à des travaux ouvrant droit à déduction. Les subventions de l'ANAH correspondent par nature à des travaux déductibles, sauf assimilables au neuf (agrandissement, réhabilitation complète, transformation d'usage).

Les recettes intègrent, s'il y a lieu, les primes accordées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs (vacance, chauffage, fenêtres) qui viennent ainsi s'ajouter aux dépenses prises en compte dans la détermination des revenus fonciers.

2. LES CHARGES ET DEDUCTIONS :

➤ Charges déductibles :

- les indemnités d'éviction et frais de relogement ;
- la déduction forfaitaire de droit commun a été supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2006 ;
- déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de logements soumis à la taxe sur les logements vacants (disposition temporaire) ;
- déduction spécifique de 10% en cas de mobilité professionnelle (disposition temporaire) ;
- les frais réels de gérance, de syndicats et de rémunération des gardiens et concierges ;
- les frais de rémunération, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles ;
- les frais d'assurance au titre de l'activité locative (à l'exclusion du dispositif de Garantie des Risques Locatifs - GRL - assorti d'un crédit d'impôt de 50%) ;
- les frais de procédure (non déductibles auparavant) ;
- 20 € de frais de gestion par local (sans justificatif) ;
- les taxes foncières et les taxes annexes (taxe foncière – hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères, récupérée auprès du locataire – et taxe spéciale d'équipement²) ;
- l'amortissement lié aux dispositifs d'investissement locatifs spécifiques ;
- les dépenses de travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de modernisation et de rénovation ;
- la CRL (Contribution sur les Revenus Locatifs) est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006 pour les personnes physiques ;
- les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés.

Dès lors qu'elles sont supportées en vue de la **location**, ces charges sont admises en **déduction** même lorsque durant l'année considérée le logement n'a pas été productif de revenus, dès lors qu'il conserve son caractère de bien destiné à la location.

2.1. Les indemnités d'éviction et frais de relogement :

Les indemnités d'éviction sont déductibles lorsqu'elles ont pour objet de libérer les locaux en vue de les louer dans de meilleures conditions. De la même façon, lorsqu'un propriétaire, se trouvant dans l'obligation de libérer le logement pour y procéder à des travaux de réparation indispensables, verse une indemnité d'éviction au locataire, cette indemnité qui est

² La taxe spéciale d'équipement (propre à l'Ile-de-France) est déductible alors que la taxe locale d'équipement n'est pas déductible.

indissociable des dépenses de réparation (cf. 2.12.), est déductible au même titre que ces dernières.

Les frais engagés par le propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux affectant le logement loué sont déductibles, si les conditions de leur exposition permettent de considérer qu'ils sont effectués en vue de la conservation d'un revenu et si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale.

2.2. La déduction forfaitaire :

A compter de l'imposition des revenus de 2006 (loi de finances 2006), du fait de l'intégration dans le barème de l'abattement de 20% applicables aux salaires et revenus assimilés, la déduction forfaitaire de droit commun de 14% est supprimée, et les déductions spécifiques sont fixées à des niveaux moindres.

2.3. La déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de logements soumis à la taxe sur les logements vacants :

- concerne les logements situés dans les **8 agglomérations de la loi SRU** et donc **vacants depuis plus de 2 ans**. Le logement doit avoir donné lieu, au titre de l'année précédant celle de la conclusion du bail, au paiement par le bailleur de la taxe sur les logements vacants ;
- est une disposition temporaire : le logement doit être mis en location nue par un bail conclu entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007 ;
- est cumulable avec le déduction de 30% ou de 45% en cas d'option pour le dispositif « Borloo – ancien ».

2.4. Déduction spécifique de 10% en cas de mobilité professionnelle :

- la nouvelle activité professionnelle doit avoir débuté entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2007 et être exercée pendant une durée au moins égale à six mois ;
- l'ancienne habitation principale doit avoir été donnée en location nue à titre d'habitation principale dans l'année qui suit la date de début de l'exercice de la nouvelle activité professionnelle ;
- la nouvelle habitation principale doit être prise en location dans l'année qui suit la date de début de l'exercice de la nouvelle activité professionnelle et être située à plus de 200 km de celle précédemment occupée.

2.5. Les frais réels de gérance, de syndicats et de rémunération des gardiens et concierges :

- frais de gérance supportés par les propriétaires qui, ne gérant pas eux-mêmes leur(s) logement(s), ont recours aux services de gérants d'immeubles ou d'administrateurs de biens ;
- frais de syndicats, ces derniers étant considérés comme des gérants des parties communes des copropriétés ;
- frais de rémunération (salaires en espèces, avantages en nature, charges sociales et fiscales) des concierges ou des gardiens.

2.6. Les frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

Jusqu'à l'imposition des revenus de 2005, les frais annexes aux frais de gérance tels que les honoraires d'agence pour la recherche d'un locataire, l'établissement du bail ou l'état des lieux n'étaient pas déductibles des revenus fonciers. A compter de la détermination des revenus

fonciers de 2006 (déclarés en 2007), toutes sommes ou commissions versées par le bailleur à un professionnel pour la gestion de son bien sont déductibles au titre des charges.

2.7. Les frais d'assurance au titre de l'activité locative :

Jusqu'à l'imposition des revenus de 2005, les primes d'assurance afférentes à des contrats dont l'objet est de couvrir le risque de loyers impayés étaient les seules primes déductibles. A compter de la détermination des revenus fonciers de 2006 (déclarés en 2007), toute quittance d'assurance devient déductible dès lors qu'elle entre en rapport avec l'activité locative.

En contrepartie, l'indemnité encaissée en cas de réalisation du risque d'impayés constitue un revenu foncier imposable au titre de l'année de l'encaissement.

Par ailleurs, la prime d'assurance pour une Garantie contre les Risques Locatifs (GRL) assortie d'un crédit d'impôt de 50%, est par conséquent exclue des charges déductibles. La GRL apporte une garantie complémentaire de celle des assurances contre les impayés, ou complémentaire de la prise en charge du risque d'impayés pour les bailleurs, tant dans le parc social que dans le parc privé. Ce nouveau dispositif indemnise les propriétaires bailleurs en cas d'impayés d'un locataire fragile (CDD, jeunes travailleurs, etc.) et ceci à tout moment pendant la durée du bail, et pour une prise en compte de 24 mois maximum d'impayés de loyers.

2.8. Les frais de procédure engagés en vue de l'acquisition et surtout de la conservation de ses revenus fonciers.

2.9. 20 € de frais de gestion par local.

2.10. Les taxes foncières et les taxes annexes :

– la taxe foncière (sur les propriétés bâties et non bâties, à l'exclusion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, mise à la charge du locataire) et les taxes annexes à cet impôt (taxe spéciale d'équipement de la région Île-de-France, de l'établissement public d'aménagement de la Basse-Seine et de l'établissement public foncier de la métropole Lorraine...);

– la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, bien que cette taxe soit perçue au profit de l'Etat.

→ **Exonération de TFPB de 15 ans** pour les logements :

- **améliorés avec une subvention de l'ANAH** et détenus **par un organisme sans but lucratif agréé** pour leur location ou leur attribution titre temporaire à des personnes défavorisées.

La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le **1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009** ;

- **détenus directement ou indirectement par l'EPINORPA** puis **améliorés et conventionnés** (APL) avec une aide de l'ANAH.

La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le **1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009**.

Les pertes de recettes résultant de l'allongement de 15 à 25 ans de l'exonération de TFPB **sont intégralement compensées pour les collectivités territoriales et les EPCI**. En revanche, ces pertes ne sont pas compensées pour les communautés d'agglomération, les départements et les régions.

- **acquis et améliorés par des personnes physiques avec une subvention de l'ANAH en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) dans le cadre d'une convention APL.**

L'exonération est accordée sur délibération des collectivités territoriales et leurs groupements à fiscalité propre.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de TFPB est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

MARGE DE MANŒUVRE LOCALE : sur délibération des collectivités territoriales (communes, départements, régions et des EPCI).

→ **Exonération de TFPB de 5 ans** (LFR 2006) pour les logements :

- **achevés avant le 1^{er} janvier 1989** qui ont fait l'objet par le propriétaire de dépenses d'équipement au titre du développement durable (mentionnées à l'article 200 quater) ;
 - le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la 1^{ère} année d'application de l'exonération doit être supérieur à 10 000 € par logement ou à 15 000 € sur une période de 3 ans ;
 - l'exonération est acquise à concurrence de 50% ou de 100% (selon la délibération) pendant 5 ans à compter de l'année qui suit celle du paiement des dépenses ;
 - l'exonération porte sur la part revenant à chaque collectivité ou EPCI : les délibérations étant autonomes, elle peut par exemple ne porter que sur la part communale sans affecter les parts départementale et régionale ;
 - le dispositif s'applique aux logements pour lesquels les dépenses ont été payées à compter du 1^{er} janvier 2007.
 - l'exonération ne peut être renouvelée au cours des 10 années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération : un logement pour lequel des travaux effectués en 2007 ouvrent droit à une exonération pendant 5 ans, soit jusqu'en 2012, ne peut plus bénéficier d'aucune autre exonération de 2013 à 2022 ;

Le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1^{er} janvier de l'exonération, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens et notamment la date d'achèvement, ainsi que les éléments justifiant la nature des dépenses et leur montant.

2.11. L'amortissement des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo - neuf (ou populaire) ».

2.12. Les dépenses de travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de modernisation et de rénovation :

Dans la liste des travaux présentée infra, **seuls sont déductibles les travaux A. et une partie des travaux B.**

A. Les travaux d'entretien et de réparation.

➤ Ont pour objet de maintenir ou de remettre un logement (immeuble) en état afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Ces travaux recouvrent notamment :

- la réfection des peintures et planchers ;
- les grosses réparations, recrépissage, ravalement, réfection ou réparation de toitures, réfection des escaliers, réparation d'une cheminée...

Ces travaux ne doivent pas entraîner un accroissement de l'actif, ni modifier la destination des logements.

B. Les travaux d'amélioration.

➤ Ont pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie sans modifier cependant la structure de l'immeuble.

Ne sont déductibles que les travaux concernant exclusivement les locaux affectés à l'habitation au moment de l'exécution des travaux ; sont toutefois déductibles les travaux d'amélioration d'un logement vacant s'ils ont pour but de le rendre propre à la location, et s'il est effectivement loué après travaux, les travaux sur les annexes de l'habitation (garages, parkings, voiries dépendantes du bâtiment d'habitation), ou encore les travaux d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinés soit au traitement des immeubles contre l'amiante, soit à faciliter l'accueil des personnes handicapées, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Cas particulier des copropriétaires : les provisions pour travaux versées chaque trimestre par les copropriétaires bailleurs au syndic sont déductibles l'année de leur versement et doivent faire l'objet d'une régularisation l'année suivante (cas de charges non déductibles ou récupérables sur les locataires). Par ailleurs, le solde consécutif à l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale des copropriétaires doit également faire l'objet d'une régularisation : réintégration ou déduction selon le cas. Si le montant des charges déductibles s'avère inférieur au montant acquitté au titre de l'année N-1, il convient de procéder à une réintégration en recette locative au titre de l'année N à due concurrence. Dans le cas inverse (appel de charges insuffisant), le complément de charges fait l'objet d'une déduction en N.

Les subventions de l'ANAH et les indemnités d'assurance doivent être déclarées en recettes si elles sont afférentes à des travaux déductibles : en contrepartie, les dépenses de travaux qu'elles ont servi à financer peuvent, toutes les conditions étant par ailleurs remplies, être portées en charges déductibles.

En revanche, si les subventions ou indemnités financent des travaux non déductibles au plan fiscal, ces dernières ne sont comprises dans les recettes imposables.

Les dépenses d'amélioration réalisées après l'achèvement de l'immeuble (immeuble neuf) ou l'acquisition d'un logement ancien (réhabilitation), au titre de l'amortissement fiscal « Robien recentré » ou « Borloo - neuf » ne sont pas déductibles immédiatement mais doivent faire l'objet d'**une déduction au titre de l'amortissement de 10% pendant 10 ans.**

C. Les travaux de rénovation : travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement.

➤ **Lorsque la restructuration est partielle**, c'est-à-dire lorsqu'elle porte sur certaines parties de l'unité de logement, à l'exemple du déplacement de cloisons pour la création d'équipements sanitaires, **ces travaux doivent être regardés comme des dépenses de rénovation assimilables à des dépenses d'amélioration déductibles.**

Doivent être considérés :

- comme travaux de construction ou de reconstruction, les travaux comportant la création de nouveaux locaux d'habitation, notamment dans les locaux auparavant affectés à un autre usage, ainsi que les travaux ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux d'habitation existants ou les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction ;
- comme des travaux d'agrandissement, les travaux ayant pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Ces deux catégories de travaux ne sont pas déductibles.

D'après le code général des impôts : « les subventions et indemnités perçues par les propriétaires doivent être comprises dans les recettes brutes de l'année de leur encaissement **dès lors qu'elles permettent de financer des charges déductibles. Sont visées notamment : les subventions allouées par l'Agence Nationale pour l'Habitat...** ».

Corrélativement, les **dépenses de travaux** correspondant aux **subventions de l'ANAH** et aux indemnités d'assurance **par nature déductibles sauf assimilables au neuf**, sont prises en compte **en totalité**, qu'elles aient été couvertes totalement ou partiellement par ces subventions ou indemnités. Les transformations d'usage, les agrandissements (même limités à 14m²) ainsi que les travaux de réhabilitation complète ne sont pas déductibles.

Le cas particulier de la CSG et autres prélèvements sociaux : taux global de 11%.

CSG = 8.2% pour les revenus du patrimoine et les produits de placement, CRDS = 0.5% et prélèvement social sur les revenus du patrimoine = 2.0%, contribution additionnelle au prélèvement social, soit 11% au total.

La CSG due au titre des revenus fonciers est **déductible à hauteur de 5.8%** (cette déduction s'opère automatiquement sur le revenu global du contribuable pour l'année du paiement de la CSG, c'est-à-dire avec un décalage d'un an). Elle reste non déductible pour sa fraction de 2.4%, de même que les autres contributions.

2.13. La Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) :

➤ **Pour mémoire** : la CRL était applicable à **tous les logements locatifs privés âgés de plus de 15 ans** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle représentait **2.5% des revenus bruts encaissés au cours de l'année civile écoulée**.

La CRL a été supprimée à compter de l'imposition des revenus 2006 pour les personnes physiques et les sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés dont aucun membre n'est soumis à l'impôt sur les sociétés (PLF 2006).

2.14. Les intérêts des emprunts :

➤ **Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de logements destinés à la location sont déductibles des revenus fonciers**, même s'il s'agit d'un emprunt non hypothécaire.

Base de calcul = intérêts annuels versés pour la somme empruntée + frais d'emprunt (frais de constitution du dossier, frais d'inscription hypothécaire, agios ou commissions de banque, primes afférentes à un contrat d'assurance - vie, ou d'assurance décès - invalidité temporaire, pour garantir le remboursement de l'emprunt).

En cas de déficit foncier, la fraction de ce déficit qui résulte des intérêts d'emprunt s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes mais en aucun cas sur le revenu global. Autrement dit, les intérêts d'emprunts ne peuvent, à eux seuls, générer un déficit foncier imputable sur le revenu global.

3. LE CALCUL ET LE TRAITEMENT DU DEFICIT FONCIER :

➤ Situation où les charges sont supérieures aux revenus bruts.

Exemple des acquisitions ou mises en location réalisées à **compter de 2006** :

Tableau simplifié du calcul du revenu (> 0) ou du déficit foncier (< 0).

RECETTES	CHARGES	
[1] Loyers bruts encaissés	[3] Indemnités d'éviction et frais de relogement	
[2] Subventions y compris ANAH, indemnités d'assurance	[4] Déduction : base = [1] + [2] – [3] <ul style="list-style-type: none"> ◆ 26% en « Robien recentré ZRR » ◆ 30% en « Borloo - neuf » ◆ 30% en « Borloo - ancien convention intermédiaire » ◆ 45% en « Borloo - ancien convention APL » 	
	[5] Déduction au titre de l'amortissement <ul style="list-style-type: none"> ◆ 6% ou 4% en « Robien recentré » et « Borloo - neuf » (période initiale de 9 ans) ◆ 2.5% en « Borloo - neuf » au-delà de 9 ans 	
	[6] Déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de LV (disposition temporaire, cumulable avec le « Borloo - ancien »)	
	[7] Déduction spécifique de 10% pour mobilité professionnelle (disposition temporaire, exclusive de tout autre avantage fiscal)	
	[8] Frais réels de gérance, de syndic et de rémunération des concierges	
	[9] Frais d'assurance au titre de l'activité locative (hors GRL)	
	[10] Frais de rémunération, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles	
	[11] Frais de procédure	
	[12] Frais de gestion de 20 € par local	
	[13] Impôts (TFPB à l'exclusion de la TEOM, ...)	
	[14] Dépenses de travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de modernisation et de rénovation	
	[A] Total des revenus = [1] + [2]	[B] Total des charges = [3] + [4] + ... + [14] [C] Intérêts d'emprunt
	[D] Revenu foncier imposable = [A] – [B] – [C] reporté et imputé sur le revenu global hors	
[E] Revenu net ou déficit foncier = [D] + Réintégration supplément de déduction		

[13] La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible.

Lorsque le propriétaire possède plusieurs immeubles en location, une **compensation** est tout d'abord opérée entre les revenus nets imposables des uns et les déficits des autres. Si cette compensation fait ressortir un solde déficitaire, **le déficit foncier provenant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est**, dans une certaine limite, **imputable sur le revenu global** (cas général : 10 700 € par an).

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global entraîne **l'obligation de louer le(s) logement(s) pendant 3 ans**.

3.1. Le régime simplifié d'imposition ou « micro-foncier » :

➤ Ce régime simplifié d'imposition, auparavant optionnel, est devenu **le régime de droit commun** en 2002.

Il concerne **les propriétaires-bailleurs dont le montant brut annuel des recettes locatives** (loyers en principal et recettes accessoires, charges non comprises) **n'excèdent pas 15 000 €** pour l'ensemble du foyer fiscal pour une année considérée. En cas de début de location en cours d'année, le revenu brut est ramené à l'année pour apprécier la limite de 15 000 €.

Le revenu net foncier correspond au montant des recettes locatives effectivement encaissées par le propriétaire bailleur pendant l'année d'imposition, **moins un abattement de 30%, automatiquement appliqué**, représentant l'ensemble des charges déductibles de la propriété.

Le propriétaire-bailleur peut cependant opter pour le régime réel des revenus fonciers pour une période irrévocable de 3 ans. Les contribuables qui ont opté pour le régime réel des revenus fonciers peuvent, **au terme d'une période de 3 ans**, renoncer à l'application de ce régime pour pouvoir bénéficier du régime micro-foncier. La renonciation à l'option doit intervenir dans le délai de dépôt de la déclaration des revenus qui suit une période triennale. Elle prend effet l'année au titre de laquelle elle est exercée. Cette renonciation résulte de la simple interruption du dépôt de la déclaration N°2044 des revenus fonciers au titre de laquelle le contribuable renonce au régime réel d'imposition des revenus fonciers et de la mention du montant brut des revenus fonciers sur sa déclaration d'ensemble des revenus N°2042.

♪ En contrepartie de cet abattement forfaitaire, aucune autre déduction représentative de frais (notamment de travaux) ne peut être opérée sur le revenu brut. Par conséquent, ce régime n'est intéressant que si l'ensemble des charges déductibles (notamment les coûts des travaux) reste inférieur à 30%.

Exemple : un contribuable déclare 5 600 € de revenus fonciers. L'administration fiscale déduit l'abattement de 30%, soit 1 680 € et l'imposition ne porte plus que sur 5 600 € – 1 680 € = 3 920 €.

Il existe par ailleurs tout une série d'exclusions relatives dans le tableau ci-dessous :

Situation depuis 2006	L'option est interdite...
Monuments historiques	... tant que l'immeuble procure des recettes
Immeubles bénéficiant de la loi Malraux ou du dispositif de réaménagement des immeubles situés en Zone Franche Urbaine	... durant les années au titre desquelles est demandé le régime en faveur (déduction de charges spécifiques ou imputation d'un déficit foncier au-delà de 10 700 €)
Dispositifs « Borloo – ancien » convention intermédiaire ou convention APL	... tant que le bénéficiaire pratique la déduction spécifique
Dispositifs « Robien » et « Borloo – neuf »	... tant que le bénéficiaire déduit l'amortissement
Parts de SCI	... dès lors que la SCI donne en location des immeubles productifs de revenus fonciers

3.2 Le régime réel d'imposition des revenus fonciers :

L'imputation du déficit foncier généré au titre d'une année sur le revenu global est pratiquée, dans la limite annuelle, de **10 700 €**.

L'imputation ne s'applique pas au déficit résultant du paiement des intérêts et frais d'emprunt.

L'imputation sur le revenu global engage le bailleur à maintenir le logement en location pendant les trois années qui suivent celle du bénéfice de l'imputation (en application du 10^{ème} alinéa du 3^o du I de l'article 156 du CGI).

La fraction des déficits qui excède la limite de 10 700 € (ou bien générée par les intérêts d'emprunt) est exclusivement imputable sur les revenus fonciers positifs des 10 années suivantes.

Exemple 1.

Revenus bruts	7 620 €
▪ Charges diverses	- 5 640 €
▪ Intérêts d'emprunt	- 9 147 €
Déficit foncier	- 7 167 €

Suivant la logique fiscale, les revenus bruts sont d'abord supposés compenser les intérêts d'emprunt. Par conséquent, le déficit foncier provient à hauteur de 1 527 € des intérêts d'emprunt (soit 7 620 € de revenus bruts - 9 147 € d'intérêts) et à hauteur de 5 640 € des autres charges. Seule cette dernière fraction est imputable sur le revenu global. Les 1 527 € d'intérêt le seront sur les revenus fonciers ultérieurs.

En résumé :

7 620 €	on impute en 1 ^{er} les intérêts d'emprunt	soit	5 640 € sont déductibles du revenu global
- 9 147 €			
- 1 527 €	on impute en 2 nd lieu les autres charges	soit	1 527 € sont à reporter sur les revenus fonciers ultérieurs
- 5 640 €			
- 7 167 €			

Exemple 2.

Revenus bruts	7 620 €
▪ Charges diverses	- 13 263 €
▪ Intérêts d'emprunt	- 9 147 €
Déficit foncier	- 14 790 €

Toujours en respect de la logique fiscale, le déficit provient à hauteur de 1 527 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 13 263 € des autres charges. Ce déficit est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, l'excédent soit : 14 790 € - 1 527 € (intérêts) - 10 700 € = 2 563 € (ou encore 13 263 € - 10 700 €) est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes au même titre que les intérêts d'emprunt ; on obtient ainsi un report de 1 527 € + 2 563 €, soit 4 090 € (ou encore 14 790 € - 10 700 €). En conclusion : 10 700 € sont imputables sur le revenu global et 4 090 € sont imputables sur le revenu foncier des dix années ultérieures.

En résumé :

7 620 €	on impute en 1 ^{er} les intérêts d'emprunt	soit	10 700 € sont déductibles du revenu global
- 9 147 €			
- 1 527 €	on impute en 2 nd lieu les autres charges	soit	4 090 € sont à reporter sur les revenus fonciers ultérieurs
- 13 263 €			
- 14 790 €			

Exemple 3.

Revenus bruts	7 620 €
▪ Charges diverses	- 13 263 €
▪ Intérêts d'emprunt	- 4 573 €
Déficit foncier	- 10 216 €

Dans cet exemple, les intérêts d'emprunt ne génèrent aucun déficit puisqu'ils sont intégralement couverts par les revenus bruts issus de la location. Par conséquent, l'intégralité du déficit foncier, inférieur à 10 700 €, est imputable sur le revenu global.

En résumé :

7 620 €	on impute en 1 ^{er} les intérêts d'emprunt	soit	les 10 216 € sont intégralement déductibles du revenu global
- 4 573 €			
+ 3 047 €	on impute en 2 nd lieu les autres charges	soit	
- 13 263 €			
- 10 216 €			

Exemple 4.

Revenus bruts	12 196 €
▪ Charges diverses	- 13 903 €
▪ Intérêts d'emprunt	- 9 147 €
Déficit foncier	- 10 854 €

Dans cet autre exemple, les intérêts d'emprunt ne génèrent aucun déficit puisqu'ils sont intégralement couverts par les revenus bruts issus de la location. Par conséquent, le déficit foncier est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. L'excédent, soit 154 € est imputable sur les revenus fonciers ultérieurs (dix ans).

En résumé :

12 196 €	on impute en 1 ^{er} les intérêts	10 700 € sont déductibles du revenu global
- 9 147 €	d'emprunt	
+ 3 049 €	on impute en 2 nd lieu	
- 13 263 €	les autres charges	
- 10 854 €	soit	
		154 € sont à reporter sur les revenus fonciers ultérieurs

Avec l'imposition des revenus de 2006 (PLF 2006), la suppression de la CRL et de la déduction forfaitaire de droit commun ne modifie pas le raisonnement.

→ **Les déficits fonciers « spéciaux », 3 situations :**

Les déficits fonciers peuvent s'imputer, **sans limitation mais selon les règles propres à chaque régime, sur le revenu global** pour les immeubles :

- **opérations de restauration immobilière « loi MALRAUX » : immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP en PRI** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Périmètre de Restauration Immobilière) ;
- **classés « monuments historiques » ou inscrits à l'inventaire permanent ;**
- **agréés par la Fondation du patrimoine ;**

Les immeubles **situés dans une ZFU** (Zone Franche Urbaine) **ne sont plus concernés** depuis la LFI pour 2005.

Dans tous les cas, l'imputation ne s'applique pas à la fraction du déficit correspondant aux intérêts d'emprunt.

Exemple 5 : opération de restauration immobilière « loi Malraux ».

	Immeuble 1 ordinaire	Immeuble 2 ordinaire	Immeuble 3 Malraux
Revenus bruts	1 600 €	16 000 €	0
▪ Charges diverses	- 10 744 €	- 5 290 €	- 16 000 €
▪ Intérêts d'emprunt	- 18 000 €	0	- 3 050 €
Déficit foncier	- 27 144 €	+ 10 710 €	- 19 050 €

1^{ère} compensation (immeubles ordinaires) :

on impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : $(1\ 600 + 16\ 000) - 18\ 000\ € = - 400\ €$.

Ce déficit est imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

On impute ensuite les autres charges, soit : $- 10\ 744\ € - 5\ 290\ € = - 16\ 034\ €$

Ce déficit est imputable en totalité sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et le reste, soit 5 334 € est imputable sur les revenus fonciers ultérieurs.

Déficit imputable sur le revenu global : - 10 700 €

Déficit imputable sur les revenus fonciers ultérieurs : $- 400\ € - 5\ 334\ € = - 5\ 734\ €$.

2^{ème} compensation (immeuble Malraux) :

on impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : $- 3\ 050\ €$.

Ce déficit est imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

On impute ensuite les autres charges, soit : 16 000 €.

Or, le déficit de l'immeuble Malraux est imputable sur le revenu global en totalité.

Dès lors, **la fraction imputable en définitive sur le revenu global en totalité** est : $(- 10\ 700\ €) + (- 16\ 000\ €) = - 26\ 700\ €$.

Le solde du déficit non imputable sur le revenu global, soit $- 400\ € - 5\ 734\ € = 6\ 134\ €$ est uniquement imputable sur les revenus fonciers nets des dix années suivantes.

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE OU MODIFIES EN 2006

DISPOSITIFS	AVEC AMORTISSEMENT DU BIEN		SANS AMORTISSEMENT	
	ROBIEN RECENTRE	BORLOO NEUF (POPULAIRE)	BORLOO ANCIEN INTERMEDIAIRE	BORLOO ANCIEN CONVENTIONNE
Période	01/09/06	01/01/06	01/10/06	
Nature	Neuf (ou en l'état futur d'achèvement) + ancien réhabilité (1) + locaux transformés en logements Logements acquis à titre onéreux		Neuf ou ancien sans condition d'acquisition du logement à titre onéreux	
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés			
Plafonds ressources	Non	PLI (2)	Intermédiaire ANAH	Conventionné ANAH
Plafonds loyers Cirulaire du 17-07-2006 et BOI du 08-02-2007	Zone A : 20.45 € Zone B1 : 14.21 € Zone B2 : 11.62 € Zone C : 8.52 €	Zone A : 16.37 € Zone B1 : 11.37 € Zone B2 : 9.30 € Zone C : 6.82 €	Zone A : 16.35 € Zone B : 10.68 Zone C : 7.73 €	Plafonds de base : Zone A : 5.90 € Zone B : 5.36 € Zone C : 4.82 €
Taux amortissement (2)	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans, puis 2.5% sur 2 x 3 ans (option)	Sans objet	Sans objet
Déduction forfaitaire	0% 26% en ZRR	30%	30%	45%
Engagement locatif	9 ans	9 ans puis 2 x 3 ans (option)	9 ans = durée du conventionnement avec travaux 6 ans = durée du conventionnement sans travaux	9 ans = durée du conventionnement avec travaux 6 ans = durée du conventionnement sans travaux
	Par nature : nouveau locataire	Par nature : nouveau locataire	Principe : nouveau locataire Exception : locataire occupant le logement, en cas de renouvellement du bail à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2007-290 du 5-03-2007 instituant le droit au logement opposable, et dans le respect des plafonds de loyers ET de ressources	
	La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux			
Intermédiation	Possible		Non	Possible (3)
Location aux ascendants et descendants	Oui	Non mais suspension possible à leur profit après 3 ans minimum de location à un tiers	Non	Non

(1) L'acquisition à compter du 1er janvier 2006 (Borloo - neuf) ou du 1er septembre 2006 (Robien -recentré) de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30-01-2002) et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

(2) Prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre et droits de mutation à titre onéreux, etc.), et, en cas d'acquisition d'un logement ancien du coût des travaux de réhabilitation majoré des frais afférents aux travaux prestations d'études, organisation et suivi des travaux de réhabilitation, frais liés à l'établissement des états descriptifs, etc.).

Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement sont amortissables selon les mêmes modalités et le même rythme que l'investissement initial. Cet amortissement est subordonné à la reconduction d'un engagement de location de 9 ans qui se superpose au premier.

Les dépenses d'amélioration font l'objet d'un amortissement de 10% pendant 10 ans.

(3) En cas d'option pour le régime du conventionnement social, possibilité de louer le logement nu à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques, à usage de résidence principale ; la sous-location peut être meublée ou non. Toutefois, la sous-location ne doit pas être assortie de prestations hôtelières ou para-hôtelières (petit-déjeuner, nettoyage du logement ou fourniture de linge de maison, notamment).

NB : cette disposition ressort de l'article 32 de la loi n° 2007-290 du 5-03-2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et nécessite un décret d'application définissant notamment les conditions de location (à paraître).

Il est possible de cumuler les dispositifs Robien et Borloo neuf avec une subvention de l'ANAH : ce sont les contraintes les plus fortes qui s'appliquent alors. Ex : Borloo neuf + Borloo ancien en « convention sociale APL » permet au bailleur de bénéficier d'une subvention de l'ANAH, de l'amortissement mais avec une déduction spécifique à 30% (et non à 45%), un dispositif fiscal ne pouvant être dissociable.

DISPOSITIF SANS AMORTISSEMENT	BESSON ANCIEN
Période	01/01/1999 mais supprimé depuis le 01/10/2006 en faveur du BORLOO - ancien Toutefois, reconduction possible à l'issue de l'engagement initial de 6 ans, par période de 3 ans, pour les bailleurs qui ont opté jusqu'au 30/09/2006
Nature	Ancien
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés
Plafonds ressources	PLI
Plafonds loyers – BOI du 08-02-2007	Zone A : 16.35 € Zone B : 10.68 € Zone C : 7.73 €
Taux amortissement	Sans objet
Déduction forfaitaire	26%
Engagement locatif	6 ans, à l'issue de cette durée, reconduction possible par période de 3 ans
Intermédiation	Possible
Location aux ascendants et descendants	Non

Reconduction du dispositif au même locataire dans le respect des plafonds de loyers et même si les ressources de ce dernier dépassent les plafonds, OU à un nouveau locataire dans le respect des plafonds de loyers ET de ressources.

PLAFONDS DE RESSOURCES EN :				
BESSON ANCIEN – BESSON NEUF – BORLOO ANCIEN Intermédiaire				
BORLOO NEUF (POPULAIRE) en 4 zones – BOI du 08-02-2007				
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	33 233 €	24 685 €	22 628 €	22 475€
		25 685 €		
Couple	49 668 €	36 250 €	33 230 €	30 209 €
		34 298€		
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	59 704 €	43 298 €	39 782 €	36 165 €
		41 246 €		
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	71 516 €	52 521 €	48 145 €	43 768 €
		49 792 €		
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	84 661 €	61 644 €	56 507 €	51 370 €
		58 573 €		
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	95 267 €	69 535 €	63 740 €	57 946 €
		66 009 €		
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	10 617 €	7 897 €	7 329 €	6 580 €
		7 362 €		

PLAFONDS DE RESSOURCES EN BORLOO ANCIEN Social – BOI du 08-02-2007			
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	18 463 €	18 463 €	16 052 €
Couple	27 593 €	27 593 €	21 436 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	36 172 €	33 169 €	25 779 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	43 187 €	39 730 €	31 120 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	51 382 €	47 033 €	36 608 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	57 818 €	52 925 €	41 256 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	6 442 €	5 898 €	4 602 €

PLAFONDS DE RESSOURCES EN BORLOO ANCIEN Très social (PST/LIP) – BOI du 08-02-2007			
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	10 156 €	10 156 €	8 828 €
Couple	16 556 €	16 556 €	12 862 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	21 703 €	19 901 €	15 466 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	23 754 €	21 852 €	17 210 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	28 260 €	25 869 €	20 135 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	31 801 €	29 110 €	22 691 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	3 544 €	3 245 €	2 531 €

LES DISPOSITIFS ANTERIEURS A 2006

DISPOSITIFS	ASSORTIS DE L'AMORTISSEMENT DU BIEN			HORS AMORTISSEMENT
	PERISSOL	BESSON-NEUF	ROBIEN	LIENEMANN
Période	01/01/1996-31/08/1999	01/01/1999-31/12/2002	(01/01/2003 en neuf) 03/04/2003 – 31/08/2006	01/01/2002-31/12/2004
Nature	Neuf (ou en l'état futur d'achèvement) + locaux transformés en logements		Neuf + ancien réhabilité (1) + locaux transformés en logements	Neuf et ancien
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés			
Plafonds ressources	Non	PLI (2) – Idem BESSON ANCIEN	Non	Entre PLA-I et PLUS (2)
Plafonds loyers BOI du 08-02-2007	Non	Zone 1 bis : 14.65 € Zone 1 : 12.97 € Zone 2 : 10.01 € Zone 3 : 9.44 €	Zone A : 20.45 € Zone B : 14.21 € Zone C : 10.22 €	Zone A : 9.44 € Zone B : 5.35 € Zone C : 4.78 €
Taux amortissement (3)	10% sur 4 ans puis 2% sur 20 ans	8% sur 5 ans puis 2.5% sur 4 ans puis 2.5% sur 2 x 3 ans (option)	8% sur 5 ans puis 2.5% sur 4 ans puis 2.5% sur 2 x 3 ans (option)	Sans objet
Déduction forfaitaire	0%	0%	0% 26% en ZRR	46%
Engagement locatif	9 ans	9 ans puis 2 x 3 ans (option)	9 ans	3 ans
	La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux			
Intermédiation	Non	Possible	Possible	Possible
Location aux ascendants et descendants	Oui	Oui pour les logements acquis ou les constructions réalisées entre le 09/10/2002 et le 03/04/2003. Avant le 09/10/2002 : suspension possible après une mise en location d'au moins 3 ans	Oui	Non

(1) L'acquisition à compter à compter du 1er janvier 2006 de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30-01-2002) et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

(2) Reconstitution du dispositif au même locataire dans le respect des plafonds de loyers et même si les ressources de ce dernier dépassent les plafonds, OU à un nouveau locataire dans le respect des plafonds de loyers ET de ressources. Les bailleurs qui ont opté pour le dispositif Lienemann continuent à bénéficier de la déduction spécifique jusqu'au terme de l'engagement de location de trois ans. Toutefois, contrairement au dispositif Besson - ancien, à

l'expiration de cette période, aucune prorogation ne peut être effectuée. En conséquence, à compter du 1^{er} janvier 2008, aucun logement ne sera placé sous ce dispositif.

(3) Prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre et droits de mutation à titre onéreux, etc.), et, en cas d'acquisition d'un logement ancien du coût des travaux de réhabilitation majoré des frais afférents aux travaux prestations d'études, organisation et suivi des travaux de réhabilitation, frais liés à l'établissement des états descriptifs, etc.).

Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement sont amortissables selon les mêmes modalités et le même rythme que l'investissement initial. Cet amortissement est subordonné à la reconduction d'un engagement de location de 9 ans qui se superpose au premier. Les dépenses d'amélioration font l'objet d'un amortissement de 10% pendant 10 ans.

PLAFONDS DE RESSOURCES EN LIENEMANN – BOI du 08-02-2007			
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	16 134 €	12 471 €	10 911 €
Couple	24 114 €	16 651 €	14 667 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	28 987 €	20 026 €	17 559 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	34 720 €	24 175 €	21 250 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	41 102 €	28 438 €	24 941 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	46 252 €	32 048 €	28 133 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	5 154 €	3 574 €	3 196 €

COMPLEMENTS CONCERNANT LES DISPOSITIFS D'AMORTISSEMENT :

➤ **Obligations déclaratives des propriétaires bailleurs :**

→ **Dans tous les cas :**

Le propriétaire bailleur doit joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble ou d'achèvement des travaux :

- la déclaration d'option conforme à un modèle type ;
- l'engagement de louer pendant 9 ans conforme à un modèle type ;
- un état de risque d'accessibilité au plomb ;
- un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante.

→ **Obligations complémentaires pour les associés de SCPI :**

- une attestation de la SCPI que 95% de la souscription servent exclusivement à financer un investissement éligible au dispositif ;
- un engagement de conserver les parts (celles-ci doivent être déposées sur un compte spécial de la société dans les 30 jours de la date limite de dépôt de déclaration) ;
- un tableau fournissant les éléments de calcul de l'amortissement (pendant tout le dispositif).

→ **Obligations complémentaires pour les propriétaires bailleurs ayant acquis un logement en vue de le réhabiliter :**

– **avant travaux, justificatifs relatifs à la non - décence du logement :** le propriétaire bailleur fait établir par un professionnel dûment habilité et n'intervenant pas dans la réalisation des travaux, un état descriptif qui renseigne sur un certain nombre de rubriques (Arrêté du 19.12.03 - Voir **liste I** infra).

Le logement ne doit pas satisfaire aux normes de décence pour au moins 4 rubriques.

Le professionnel qui établit l'état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence.

– **après travaux, justificatifs relatifs aux performances techniques du logement : le logement doit répondre à des performances techniques** (arrêté du 19.12.03 - Voir **liste II** infra). Pour en justifier, le propriétaire bailleur fait établir un nouvel état descriptif comportant les mêmes rubriques que celles mentionnées pour l'état avant travaux.

Au moins 6 de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite des travaux.

Le professionnel qui établit l'état fournit également une attestation indiquant :

– que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent ;

– que l'ensemble des performances techniques est respecté et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

Pour les logements situés dans une copropriété, cette attestation indique en outre que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent (que les parties communes aient fait ou non l'objet de travaux), l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel.

Les deux états descriptifs du logement, ainsi que les attestations, sont réalisés par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité.

Ces états et descriptifs peuvent être réalisés par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié assuré pour cette mission. Ils doivent être réalisés à partir des deux grilles et au regard du décret « Logement décent » (des photos avant travaux peuvent être jointes au dossier pour démontrer la non-décence du logement au titre de l'amortissement « Robien » ou « Borloo - neuf »).

→ **Liste I : Rubriques devant être mentionnées et renseignées dans les états descriptifs établis avant et après le réalisation de travaux de réhabilitation :**

<p>1. Composition du logement : - Nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ; - Surface habitable et hauteur sous-plafond au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation</p>
<p>2. Etat général du gros œuvre</p>
<p>3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement</p>
<p>4. Etat de la toiture et de la charpente</p>
<p>5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasses</p>
<p>6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité</p>
<p>7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante</p>
<p>8. Electricité : Sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles</p>
<p>9. Gaz : Sécurité et état général</p>
<p>10. Etat des réseaux d'eau : - Alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ; - Evacuation des eaux usées et des eaux vannes</p>
<p>11. Installations sanitaires : Présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude</p>
<p>12. Etat de la cuisine : Existence d'une cuisine (coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson</p>
<p>14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : Description et état général</p>
<p>15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage</p>

→ **Liste II : Performances techniques auxquelles doit répondre le logement après travaux de réhabilitation :**

1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables (fixées par l'article R. 111-2 du CCH)
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes : - présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ; - protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ; - liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ; - dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ; - élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ; - conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ; - en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles
5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : Étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manœuvrable ; qualité de la combustion
6. Évacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)
7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide
8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales
9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)
10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (U_w) inférieure ou égale à 2.9 W/m ² K et compatible avec la ventilation du logement, etc.
12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, présence : - d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ; - ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ; - ou un chauffage par un système thermodynamique

PROPRIETAIRES BAILLEURS : LA LOI « MALRAUX »

➤ Champ d'application :

- les immeubles situés dans des **zones protégées** : **Secteur Sauvegardé (SS)**, **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** en **Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)** ;
- les travaux de restauration doivent être réalisés en vue de la **restauration complète des immeubles et avoir fait l'objet d'une autorisation spéciale** par le Préfet.

➤ Personnes concernées :

- les **personnes physiques** dont les revenus de la location sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- les **sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés** ;

➤ Principe :

→ **Déductibilité** des revenus fonciers des **charges spécifiques** suivantes (en sus des charges déductibles dans les conditions de droit commun) :

- les **frais d'adhésion aux Associations Foncières Urbaines** de restauration (AFU) ;
- les **travaux de démolition imposés** par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les PS et les ZPPAUP ou par la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, à l'exception des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- les **travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées** dans les conditions définies précédemment ;
- les **travaux de transformation en logement** de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Il s'agit de travaux effectués sur des logements sur des immeubles à usage d'habitation et ayant pour objet de transformer en logement, c'est-à-dire de rendre habitables, des combles, greniers, parties communes. Ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines.

Depuis 2003, le bénéfice de l'avantage fiscal est étendu aux opérations de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant ensuite été affecté à un autre usage (**bureaux, commerces notamment**) **et qui a subi des modifications (conception, aménagement ou équipements) pendant la période où il a été affecté à un autre usage.**

→ **Imputation, sans limitation, des déficits fonciers sur le revenu global, à l'exception des intérêts d'emprunt :**

Les travaux de transformation en logement doivent impérativement remplir deux conditions :

- la conservation du volume bâti existant de l'immeuble est conforme au PSMV rendu public ou, s'il n'a pas été publié ou encore, dans les ZPPAUP et Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière ;

– ils sont effectués dans le volume bâti existant de l'immeuble, quand bien même, ils auraient pour effet d'accroître sa surface habitable. De ce fait, sont exclus les travaux qui ont pour effet d'augmenter le volume du bâti existant ou d'en modifier les contours.

En résumé :

Opérations de réaffectation	Droit commun des revenus fonciers	Dispositions spécifiques « Loi Malraux »
Affecté depuis toujours à un usage autre que l'habitation	Non déductibles	Non déductibles
Affecté originellement à l'habitation puis à un autre usage sans changement de sa conception, de son aménagement ou de ses équipements	Déductibles	Déductibles
Affecté originellement à l'habitation puis à un autre usage avec changement de sa conception, de son aménagement ou de ses équipements	Non déductibles car assimilables à des travaux de reconstruction	Déductibles

La fraction du déficit imputable aux intérêts d'emprunt ne peut être imputée que sur les revenus fonciers ultérieurs.

♪ Le déficit foncier « loi Malraux » ne doit pas être confondu avec le droit, pour les propriétaires d'immeubles ou de monuments historiques, d'imputer les charges foncières qu'ils supportent sur le revenu global. En effet, ce droit n'est pas lié à une obligation de location du bien qui peut même être utilisé à titre de résidence secondaire par son propriétaire, ce qui est impossible en « loi Malraux ».

L'investissement en « loi Malraux » est incompatible avec le régime du « micro - foncier ».

→ **Les avantages fiscaux en faveur des opérations de restauration immobilière** sont cumulables, **pour les mêmes logements**, avec le bénéfice des déductions majorées **mais ils sont exclusifs des dispositifs d'amortissement.**

➤ Contrepartie :

- une **durée minimum de location de 6 ans à titre de résidence principale** du locataire ;
- **la location doit prendre effet dans les 12 mois** de l'achèvement des travaux de restauration ;
- la conservation pendant 6 ans des parts détenues dans la société (non soumise à l'IS) propriétaire du logement.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS : CREDITS D'IMPOTS

CAS GENERAL :

➤ Champ d'application :

Dépenses d'équipement afférentes à l'habitation principale : gros équipements, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, matériaux d'isolation thermique et appareils de régulation de chauffage.

→ **Les travaux concernés sont limités** à la liste suivante :

– **Acquisition de chaudières à basse température utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude ;**

– **Acquisition des équipements et matériaux suivants :**

A- **Matériaux d'isolation thermique :**

1- **Matériaux d'isolation thermique des parois opaques :** planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, toitures-terrasses, murs en façade ou en pignon possédant une résistance supérieure ou égale à 2,4 mètres carrés Kelvin par watt ($m^2 \text{°K/W}$) ; toitures sur combles possédant une résistance thermique supérieure ou égale à 4,5 $m^2 \text{°K/W}$;

2- **Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées :**fenêtres ou portes-fenêtres avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur à 2 watt par mètre carré degré Kelvin ($W/m^2 \text{°K}$) ; vitrages à isolation renforcée dénommés également vitrages à faible émissivité dont le coefficient de transmission thermique du vitrage U_g est inférieur ou égal à 1,5 $W/m^2 \text{°K}$; doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé dont le coefficient de transmission thermique du vitrage U_w est inférieur ou égal à 2,4 $W/m^2 \text{°K}$;

3- **Volets isolants :** volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé supérieure à 0,20 $m^2 \text{°K/W}$;

4- **Calorifugeage** de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire avec une résistance thermique supérieure ou égale à 1 $m^2 \text{°K/W}$;

B- **Appareils de régulation de chauffage** permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire :

1- **Installés dans une maison individuelle :** systèmes permettant la régulation centrale des installations de chauffage par thermostat d'ambiance ou par sonde extérieure, avec horloge de programmation ou programmateur mono ou multizone, systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur, systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure ;

2- **Installés dans un immeuble collectif :** matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement, matériels permettant la mise en cascade de chaudières, à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières, systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage, systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage ;

– **Intégration à un logement neuf ou acquisition :**

A- **D'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable :**

1- **Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire** et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ;

2- **Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire** respectant les normes EN 61215 ou NF EN 61646 ;

3- **Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse ;**

4- **Équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses**, de rendement énergétique supérieur ou égal à 65 % selon les référentiels des normes en vigueur, tels que les poêles (norme NF EN 13240), les foyers fermés et les inserts de cheminées intérieures (norme NF EN 13229 ou NF D 35376), les cuisinières utilisées comme mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (norme NF EN 12815) et les chaudières autres que celles mentionnées au 1 et au a du 2, de rendement énergétique supérieur ou égal à 65 % (norme NF EN 303.5 ou EN 12809), dont la puissance est inférieure à 300 kW ; de pompes à chaleur géothermales ou air/eau ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3.

➤ **Personnes concernées :**

Propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit d'une habitation principale.

➤ Principe :

Deux crédits d'impôts distincts coexistent : le premier orienté vers le **développement durable** ou les **économies d'énergie**, et le second vers **l'aide aux personnes**.

DEVELOPPEMENT DURABLE :

→ Un **crédit d'impôt** pour les dépenses afférentes :

– aux **chaudières à basse température**, dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans, payées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, au taux de **15%** ;

– aux **chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage**, dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans, payées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, au taux de **25%**. Ce taux est porté à **40%** lorsque les dépenses portent sur un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre qui suit l'année suivant celle de son acquisition ;

– aux équipements de **raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération**, payées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé, intégrées à un logement acquis neuf entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009, intégrées à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009, au taux de **25%** ;

– aux équipements de **recupération des eaux de pluie**, payées entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé, intégrées à un logement acquis neuf entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009, intégrées à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009, au taux de **25%** ;

– aux **équipements de production d'énergie utilisant une énergie renouvelable ou aux pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur**, payées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé, intégrées à un logement acquis neuf entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, intégrées à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, au taux de **50%**.

Le crédit d'impôt porte sur le prix d'achat TTC des équipements (hors frais de main d'œuvre³) figurant sur la facture émise par l'entreprise ayant réalisé les travaux ou l'attestation fournie par le vendeur du logement, dans la limite des plafonds.

Les dépenses sont prises en compte sous déduction du montant des primes et subventions se rapportant aux travaux.

→ Un **plafond de dépenses pluriannuel** : pour un même contribuable et une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour la période concernée (1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009, 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2009, 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2009) :

– **8 000 €** pour une **personne seule** (célibataire, veuve ou divorcée) ;

³ Sauf travaux de protection contre les risques technologiques.

- **16 000 €** pour un **couple** soumis à une imposition commune.
- majoré de **400 € par personne à charge** dont le 1^{er} enfant, **500 € pour le 2^{ème} enfant et 600 € à partir du 3^{ème} enfant**. Ces majorations sont réduites de moitié en cas de résidence alternée d'un enfant au domicile de chacun des parents divorcés ou séparés.

Le paiement correspond au **règlement définitif** de la facture à l'entreprise qui a réalisé les travaux ; le crédit d'impôt ne peut donc s'appliquer sur un acompte.

→ Si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt dû, la différence est restituée au contribuable par le Trésor public dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (montant minimal de restitution).

EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES OU HANDICAPEES :

➤ **Champ d'application :**

Dépenses d'installation et de remplacement des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Ces travaux concernent les mécanismes de sécurité (mains courantes, barres de maintien, systèmes de commande, etc.) ainsi que les équipements sanitaires (baignoires à portes, sièges de douche, éviers et lavabos à hauteur réglable, etc.).

→ **Les travaux concernés sont limités** à la liste suivante :

- **Équipements sanitaires attachés à perpétuelle demeure** : éviers et lavabos à hauteur réglable ; baignoires à porte ; surélévateur de baignoire ; siphon dévié ; cabines de douche intégrales ; bacs et portes de douche ; sièges de douche muraux, WC pour personnes handicapées ; surélévateurs de WC ;
- **Autres équipements de sécurité et d'accessibilité attachés à perpétuelle demeure** : appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne handicapée et les élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée ; mains courantes, barres de maintien ou d'appui, appui ischiatique, poignées de rappel de portes, poignées ou barre de tirage de porte adaptée ; barre métallique de protection, rampes fixes ; systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte ; dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ; mobiliers à hauteur réglable ; revêtement de sol antidérapant ; revêtement podotactile ; nez de marche ; protection d'angle ; revêtement de protection murale basse ; boucle magnétique ; système de transfert à demeure ou potence au plafond.

➤ **Personnes concernées :**

Propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit d'une habitation principale.

➤ **Principe :**

→ Un **crédit d'impôt** pour les dépenses réalisées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009 de :

- **15%** pour **les ascenseurs électriques à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence ainsi que pour les travaux de prévention des risques technologiques ;**
- **25%** pour les dépenses **d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées ;**

Les dépenses sont prises en compte sous déduction du montant des primes et subventions se rapportant aux travaux.

Le crédit d'impôt porte sur le prix d'achat TTC des équipements (y compris les frais de main d'œuvre sauf pour l'installation d'ascenseurs) figurant sur la facture émise par l'entreprise

ayant réalisé les travaux ou l'attestation fournie par le vendeur du logement, dans la limite des plafonds.

→ Un **plafond de dépenses pluriannuel** qui s'applique aux dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2009, et **plafonné** à :

– **5 000 €** pour une **personne seule** (célibataire, veuve ou divorcée) ;

– **10 000 €** pour un **couple** soumis à une imposition commune.

– **majoré de 400 € par personne à charge** dont le 1^{er} enfant, **500 € pour le 2^{ème} enfant et 600 € à partir du 3^{ème} enfant**. Ces majorations sont réduites de moitié en cas de résidence alternée d'un enfant au domicile de chacun des parents divorcés ou séparés.