

— ANAH —

Direction Technique

**LES AVANTAGES FISCAUX EN
FAVEUR DE L'IMMOBILIER
EN 2006**

Document réalisé par Yannick Martin – Économiste à l'ANAH
avec le concours de Olivier Peuziat – Fiscaliste DGI à la DGUHC

Version du 31/08/2006

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.....	22
PROPRIETAIRES BAILLEURS : LA LOI « MALRAUX ».....	27
PROPRIETAIRES OCCUPANTS : CREDITS D'IMPOTS.....	29
PROPRIETAIRES OCCUPANTS : EXONERATION DE TFPB.....	33

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 est fixé à 5.5%** au lieu de 19.6% (droit commun).

La LFI pour 2006 a introduit une nouvelle disposition sur la TVA :

- 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 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. 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.

Travaux relevant du taux normal de TVA

- de surélévation
- 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 oeuvre tels qu'énumérés par décret en conseil d'Etat (Décret du 10 août 2006) , dans une proportion qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'eux. Les éléments de second oeuvre sont :
 - 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...) ;
 - les huisseries extérieures ;
 - les cloisons intérieures ;
 - les installations sanitaires et de plomberie ;
 - les installations électriques ;
 - le système de chauffage pour les installations réalisées en métropole.

Ainsi, pour justifier l'application de la TVA à 19.6%, il faut que l'état des travaux rendent à l'état neuf plus des deux tiers de chacun des éléments mentionnés supra (Décret du 10 août 2006). Enfin, il suffit que ce ration ne soit pas atteint pour un seul élément parmi les 6 faisant l'objet de travaux pour qu'il n'y ait pas livraison d'immeuble neuf et donc application du taux de TVA à 5.5%.

Travaux exclus du bénéfice du taux réduit

- réalisés sur une période de deux ans au plus, à l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux existants, majorée le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles, est augmentée de plus de 10% ;

Précisions apportées par l'administration fiscale :

- 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 sont applicables au **1er janvier 2006**.

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

➤ **Personnes concernées :**

toutes les personnes qui font faire des travaux : 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.

➤ **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'oeuvre et sur les matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation de ces travaux, fournis et facturés par le prestataire, à l'exclusion des gros équipements couverts par un crédit d'impôt pour les propriétaires occupants.

➤ **Cas particulier des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) :**

La TVA à taux réduit est applicable en cas d'acquisition aux conditions suivantes:

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.

– **ventes et livraisons à soi-même de logement(s)** à usage de résidence principale à **des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas le plafond du PLS** et situés dans des **quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU**.

Il s'agit d'une disposition en cours d'examen au Parlement.

➤ **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 du dans les 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.

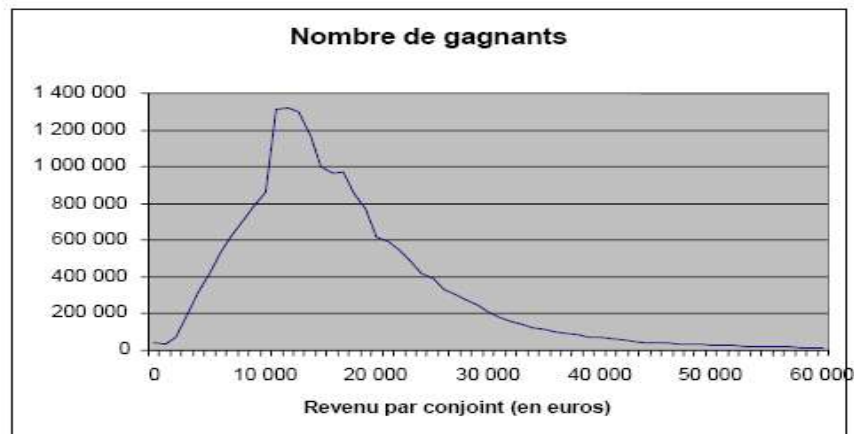
AVANTAGES FISCAUX ET IMPOT DU

➤ **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** (régé par un **taux marginal** d'imposition).

Afin de rendre l'impôt plus lisible et d'en alléger le poids, à compter de 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 2006
Tranches	en %	Tranches	en %
N'excédant pas 4 412 €	0.0	N'excédant pas 5 515 €	0.0
de 4 412 € à 8 677 €	6.83	de 5 516 € à 10 846 €	5.5
de 8 678 € à 15 274 €	19.14	de 10 847 € à 24 432 €	14.0
de 15 275 € à 24 731 €	28.26	de 24 433 € à 65 559 €	30.0
de 24 732 € à 40 241 €	37.38		
de 40 242 € à 49 624 €	42.62	plus de 65 559 €	40.0
plus de 49 624 €	48.09		

Tableau complémentaire pour le calcul de l'impôt sur les revenus de 2005.

Revenu imposable du foyer fiscal	... à déduire du résultat obtenu
N'excédant pas 4 412 €	-
de 4 413 € à 8 677 €	- 301.34 × Nombre de parts
de 8 678 € à 15 274 €	- 1 369.48 × Nombre de parts
de 15 275 € à 24 731 €	- 2 762.47 × Nombre de parts
de 24 732 € à 40 241 €	- 5 017.93 × Nombre de parts
de 40 242 € à 49 624 €	- 7 126.56 × Nombre de parts
plus de 49 624 €	- 9 841.00 × Nombre de parts

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 5 515 €	-
de 5 516 € à 10 846 €	- 303.38 × Nombre de parts
de 10 847 € à 24 432 €	- 1 238.47 × Nombre de parts
de 24 433 € à 65 559 €	- 5 147.75 × Nombre de parts
plus de 65 559 €	- 11 697.85 × Nombre de parts

Exemple :

un couple marié, avec deux enfants à charge (soit 3 parts) et dont le revenu déclaré en 2005 est de 47 272 € (soit 2 SMIC par personne) et le revenu net imposable est de 34 035 €

- | |
|--|
| ① Calcul du revenu par part : $34\,035\text{ €} \div 3 = 11\,345\text{ €}$
Cette somme est comprise entre 8 677 € et 15 274 €
② Multiplication du revenu net imposable par le taux correspondant à cette tranche de revenu :
$34\,035 \times 0.1914 = 6\,514.30\text{ €}$
③ Déduction du résultat obtenu en ② : $1\,369.48\text{ €} \times 3 = 4\,108.44\text{ €}$
④ Calcul de l'impôt brut : $6\,514.30\text{ €} - 4\,108.44\text{ €} = 2\,405.86\text{ €}$ arrondis à 2 405 € |
|--|

Même exemple que précédemment : bilan comparatif.

Salaire annuel déclaré par chaque époux	Avant la réforme	Après la réforme	Gain	
	Impôt du	Impôt du	€	%
2 SMIC : 23 636 €	2 405 €	2 280 €	125 €	5%

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 – Avoir fiscal ou 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 annoncé en décembre 2005, la généralisation de la déclaration pré-remplie de revenus expérimentée en 2005. 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, pré-retraite. Pour plus de simplicité, le contribuable n'aura plus qu'à vérifier les chiffres, à corriger si besoin et à compléter, 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...)
 + 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)
+	Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)
-	Imputations (avoir fiscal...)
+	<i>Application du seuil de recouvrement de 61 €</i> Prélèvements sociaux
=	IMPÔT DÛ

A compter de 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. 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°2004S et sont reportés systématiquement sur la déclaration de revenus N°2042 N ;

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 salants, 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 donnant 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, **la prime de vacance** accordée par l'ANAH aux propriétaires bailleurs de logements vacants qui vient ainsi s'ajouter aux dépenses prises en compte dans la détermination des revenus fonciers.

2. LES CHARGES ET DÉDUCTIONS :

➤ Charges déductibles :

- les indemnités d'éviction et frais de relogement ;
- la déduction forfaitaire de droit commun est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2006. Les déductions associées aux dispositifs spécifiques sont fixées à des niveaux moindres (PLF 2006) ;
- déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de logements soumis à la taxe sur les logements vacants ;
- déduction spécifique de 10% en cas de mobilité professionnelle ;
- 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 ;
- les taxes foncières et les taxes annexes (taxe foncière 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 **est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2006.**
- 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.

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

2.2. La déduction forfaitaire :

➤ A compter de l'imposition des revenus de 2006 (loi de finances 2006), la déduction forfaitaire de droit commun de 14% est supprimée, et les déductions forfaitaires associées aux dispositifs 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 (situés dans les 8 agglomérations de la loi SRU) .

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

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

- des 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 ;
- des frais de syndics, ces derniers étant considérés comme des gérants des parties communes des copropriétés ;
- des 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 revanche, 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), en cours d'élaboration, sera assortie d'un crédit d'impôt de 50%, et par conséquent exclue des charges déductibles.

2.8. Les frais de procédure (en cours de rédaction).

2.9. 20 € de frais de gestion par local.

2.10. Les taxes foncières et les taxes annexes :

– de la taxe foncière (sur les propriétés bâties et non bâties) et des 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 Île-de-France, bien que cette taxe soit perçue au profit de l'Etat.

→ **Exonération de TFPB de 25 ans** pour les logements :

– **améliorés avec une subvention de l'ANAH par un organisme agréé pour le logement des personnes défavorisées.** Cette durée 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 logements détenus directement ou indirectement par l'EPINORPA puis **améliorés et conventionnés** (APL) avec une aide de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement. **Cette durée est portée à 25 ans** lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le **1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009**.

Corrélativement, **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.

→ **Exonération de TFPB portée à 30 ans** pour les logements améliorés avec une subvention de l'ANAH lorsque la décision de subvention de l'ANAH pour « **le respect de normes environnementales** » exigeantes lorsque la décision intervient entre le **1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009**. Les logements doivent pour cela obtenir un certificat de la DDE attestant qu'ils respectent au moins 4 des 5 critères suivants relatifs :

- aux modalités de conception de la construction ;
- aux de réalisation de la construction ;
- aux performances énergétique et acoustique ;
- à l'utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ;
- à la maîtrise des fluides.

2.11. L'amortissement des dispositifs « Robien » et « Borloo 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 :

- 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 : depuis la déclaration des revenus de 2004, les provisions pour travaux versées chaque trimestre par les copropriétaires bailleurs au syndic sont déductibles l'année de leur versement et régularisées l'année suivant.

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

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 » ou « Borloo populaire » ne sont pas déductibles immédiatement mais ouvrent droit à **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'Amélioration de 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 : 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 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.

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

➤ **Pour mémoire** : la CRL est 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 est supprimée pour les personnes physiques et les sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés à **compter de l'imposition des revenus de 2006 (PLF 2006)**.

2.11. 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 et invalidité, 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.

3. LE CALCUL ET LE TRAITEMENT DU DÉFICIT 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 « Besson ancien » ◆ 30% en « Borloo populaire » ◆ 30% en « Intermédiaire ANAH » ou 45% en « Conventionné ANAH » (ou « Borloo ancien »)
	[5] Déduction au titre de l'amortissement <ul style="list-style-type: none"> ◆ 6% ou 4% en « Robien recentré » et « Borloo populaire » ◆ 2.5% en « Borloo populaire » au-delà de 9 ans
	[6] Déduction spécifique de 30% pour la remise sur le marché de LV
	[7] Déduction spécifique de 10% pour mobilité professionnelle
	[8] Frais réels de gérance, de syndics 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] Taxes foncières (TFPB, ...)
	[14] Dépenses de travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de modernisation et de rénovation
	[A] Total des revenus = [1] + [2]
	[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**.

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.

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 relatées dans le tableau ci-dessous :

Situation dès 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 « ANAH intermédiaire » ou « ANAH conventionné » (= Dispositif « Besson ancien »)	... tant que le bénéficiaire pratique la déduction majorée
Dispositifs « Robien » et « Borloo populaire »	... 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 généré au titre d'une année sur le revenu global est, dans la limite annuelle, de **10 700 €**.

La déduction 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.

La fraction des déficits qui excède la limite de 10 700 € (ou bien qui résulte des 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		
- 9 147 €	d'emprunt		5 640 € sont déductibles du
- 1 527 €	on impute en 2 nd lieu	soit	revenu global
- 5 640 €	les autres charges		1 527 € sont à reporter sur
- 7 167 €			les revenus fonciers ultérieurs

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 années ultérieures.

En résumé :

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

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

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.

A compter de 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 :

- **soumis à la 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 en la 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 $-400 \text{ €} - 5\,734 \text{ €} = 6\,134 \text{ €}$ est uniquement imputable sur les revenus fonciers nets des dix années suivantes.

Exemple 6.

	Immeuble 1 ordinaire	Immeuble 2 ordinaire	Immeuble 3 Malraux
Revenus bruts	3 050 €	7 620	7 620
▪ charges diverses	4 927 €	1 829 €	11 767 €
▪ intérêts d'emprunt	9 000 €	3 050 €	4 500 €
Déficit foncier	- 10 877 €	+ 2 741 €	- 8 647 €

1^{ère} compensation (immeubles ordinaires) :

on impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : $(3\,050 + 7\,620) - (9\,000 + 3\,050) = -1\,380 \text{ €}$.

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

On impute ensuite les autres charges, soit : $-4\,927 \text{ €} - 1\,829 \text{ €} = -6\,756 \text{ €}$

Ce déficit est imputable en totalité sur le revenu global.

2^{ème} compensation (immeuble Malraux) :

on impute en premier les intérêts d'emprunt, soit : $7\,620 \text{ €} - 4\,500 \text{ €} = 3\,120 \text{ €}$ imputables sur le revenu global puisqu'ils ne génèrent pas de déficit.

On impute ensuite les autres charges, soit : $3\,120 \text{ €} - 11\,767 \text{ €} = 8\,647 \text{ €}$ intégralement imputables sur le revenu global.

Dès lors, **la fraction imputable en définitive sur le revenu global en totalité** est :

$(-8\,647 \text{ €}) + (-6\,756 \text{ €}) = -15\,403 \text{ €}$.

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE OU MODIFIES EN 2006

DISPOSITIFS	AVEC AMORTISSEMENT DU BIEN		SANS AMORTISSEMENT	
	ROBIEN RECENTRE	BORLOO 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		Ancien	
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumise à l'impôt sur les sociétés			
Plafonds ressources	Non	PLI (2)	Intermédiaire ANAH (2)	Conventionné ANAH (2)
Plafonds loyers – Circulaire du 17-07-2006 et Décret du 10-08-2006 (ENL)	Zone A : 19.89 € Zone B1 : 13.82 Zone B2 : 11.30 € Zone C : 8.28 €	Zone A : 15.91 € Zone B1 : 11.06 € Zone B2 : 9.04 € Zone C : 6.62 €	Zone A : 15.90 € Zone B : 10.39 Zone C : 7.52 €	Plafonds de base : Zone A : 5.90 € Zone B : 5.36 € Zone C : 4.82 €
Taux amortissement (3)	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans	6% sur 7 ans puis 4% sur 2 ans 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
	La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux			
Intermédiation	Possible	Possible (mêmes conditions qu'en Robien)	Non	Possible
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 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) Pour bénéficier de l'avantage fiscal, un nouveau bail doit être signé avec une personne autre que celle occupant déjà le logement.

(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.), OU 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.

DISPOSITIF SANS AMORTISSEMENT	BESSON ANCIEN
Période	01/01/1999 mais suppression à compter du 01/10/2006 en faveur du BORLOO ancien
Nature	Ancien
Personnes concernées	Personnes physiques imposées dans la catégorie des revenus fonciers et sociétés non soumise à l'impôt sur les sociétés
Plafonds ressources au 13/01/2006	PLI (1)
Plafonds loyers au 01/07/2006	Zone A : 15.90 € Zone B : 10.39 € Zone C : 7.52 €
Taux amortissement	Sans objet
Déduction forfaitaire	26%
Engagement locatif	6 ans reconductibles par tranche de 3 ans
Intermédiation	Possible
Location aux ascendants et descendants	Non

(1) 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 – Instruction de janvier 2006				
PLAFONDS DE RESSOURCES EN BORLOO POPULAIRE - Décret du 10-08-2006 (ENL)				
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	32 268 €	23 968 €	21 971 €	21 822 €
		24 939 €		
Couple marié	48 226 €	35 198 €	32 265 €	29 332 €
		33 302 €		
Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge	57 971 €	42 138 €	38 627 €	35 115 €
		40 049 €		
Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	69 440 €	50 996 €	46 747 €	42 497 €
		48 347 €		
Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	82 204 €	59 855 €	54 867 €	49 879 €
		56 873 €		
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	92 502 €	67 517 €	61 890 €	56 264 €
		64 093 €		
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	10 308 €	7 667 €	7 028 €	6 389 €
		7 148 €		

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) - 03/04/03	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 soumise à l'impôt sur les sociétés			
Plafonds ressources	Non	PLI (2) – Idem BESSON ANCIEN	Non	Entre PLA-I et PLUS (2)
Plafonds loyers au 13/01/2006	Non	Zone 1 bis : 14.25 € Zone 1 : 12.61 € Zone 2 : 9.73 € Zone 3 : 9.18 €	Zone A : 19.89 € Zone B : 13.82 € Zone C : 9.94 €	Zone A : 9.18 € Zone B : 5.20 € Zone C : 4.65 €
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.

(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.), OU 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 au 13/01/2006			
Nombre de personnes du ménage	Lieu de la location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	16 134 €	12 471 €	10 911 €
Couple marié	24 114 €	16 651 €	14 667 €
Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge	28 987 €	20 026 €	17 559 €
Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	34 720 €	24 175 €	21 250 €
Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	41 102 €	28 438 €	24 941 €
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	46 252 €	32 048 €	28 133 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	5 154 €	3 574 €	3 196 €

COMPLÉMENTS 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 quatre 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 six 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 »).

→ **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 : Etanchéité 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. Evacuation 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 »

➤ Champs 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 :

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^2K/W) ; toitures sur combles possédant une résistance thermique supérieure ou égale à 4,5 m^2K/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^2K) ; 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^2K ; 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^2K ;

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

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 $m^2 \text{ } ^\circ K/W$;

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.

Pour les gros équipements, le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux ; pour les matériaux d'isolation thermique et appareils de régulation de chauffage, ils doivent être installés dans un logement achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux.

➤ **Personnes concernées :**

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

➤ **Principe :**

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

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

- **15%** pour les dépenses d'acquisition de **chaudières à basse température** ;
- **25%** pour les dépenses d'acquisition de **chaudières à condensation, de matériau d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage**. Ce taux est porté à **40%** lorsque les dépenses portent sur un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et sont réalisés au plus tard le 31 décembre qui suit l'année suivant celle de son acquisition ;
- **25%** pour les dépenses d'équipements de **raccordement à un réseau de chaleur** lorsque celui-ci est alimenté, soit majoritairement par des énergies renouvelables, soit par une installation de chauffage performante utilisant la technique de cogénération ;
- **50%** pour les **équipements de production d'énergie renouvelable et les pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur**.

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.

→ 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 du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009 :

- **8 000 €** pour une **personne seule** (célibataire, veuve ou divorcée) ;
- **16 000 €** pour un **couple** (marié ou pacsé 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 majoration 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.

³ Sauf travaux de protection contre les risques technologiques.

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

CAS PARTICULIER DES PERSONNES HANDICAPEES :

➤ Champs d'application :

Dépenses d'installation et de remplacement des équipement spécialement conçus pour les personnes 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 :

Personnes handicapées : 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 :

- **25%** pour les dépenses **d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées** ;
- **15%** pour **certains ascenseurs ainsi que pour les travaux de prévention des risques technologiques**.

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** (marié ou pacsé 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 majoration sont réduites de moitié en cas de résidence alternée d'un enfant au domicile de chacun des parents divorcés ou séparés.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS : EXONERATION DE TFPB

Dans les mêmes conditions que les propriétaires bailleurs tels que présentés en p.12. Ces dispositions d'exonération de TFPB (25 ou 30 ans) sont valables lorsque la décision d'octroi de subvention **ou de prêt aidé** intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.