

ADIL 75

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF POUR LE LOUER

LE POINT DE VUE FISCAL

Depuis le 1^{er} septembre 2006, l'acquéreur d'un logement neuf, destiné à être loué, peut opter pour le dispositif « BORLOO POPULAIRE » ou pour le « ROBIEN RECENTRE ».

LE DISPOSITIF BORLOO POPULAIRE

L'avantage fiscal concerne :

- La construction d'un logement neuf à compter du 1^{er} septembre 2006.
- L'acquisition à compter du 1^{er} septembre 2006 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements.

L'achat à compter du 1^{er} septembre 2006 d'un logement ancien non conforme aux normes de décence (décret 30/01/02) et objet d'une réhabilitation pour mettre au niveau de confort du neuf (arrêté 19/03/03).

Les opérations réalisées à partir du 1^{er} janvier 2006 peuvent aussi en bénéficier. Celles-ci restent éligibles au dispositif Robien (selon conditions d'origine et non Robien recentré).

L'avantage fiscal : l'investisseur peut amortir jusqu'à 65 % du prix d'acquisition sur les loyers. A concurrence de 6 % par an pendant 7 ans et de 2,5 % pour chacune des deux années suivantes.

Pendant au plus 6 nouvelles années l'amortissement peut être pratiqué au taux de 2,5 % par an.

Autre avantage lié au dispositif : abattement de 30 % sur les loyers.

Les déficits résultant du mécanisme sont imputés sur le revenu global à hauteur de 10 700 €.

Pour bénéficier de l'avantage : un engagement fiscal de 9 ans doit être souscrit auprès de l'administration fiscale lors de la première déclaration de revenus fonciers. Il peut être prorogé pour deux périodes de 3 ans.

Des plafonds de loyers et de ressources du locataire doivent être respectés.

- Plafond de loyers pour 2006 (Décret 10/08/2006)*:

- 15,92 €/M2 zone A
- 11,06 €/M2 zone B1
- 9,04 €/M2 zone B2
- 6,63 €/M2 zone C

- Plafond de ressources du locataire pour une entrée dans les lieux en 2006* (décret 10/08/2006) :

Composition du foyer locataire	ZONE A	ZONE B1	ZONE B1	ZONE C
Une personne seule	32 268 €	23 968 €	21 971 €	21 822 €
Couple	48 226 €	35 198 €	32 265 €	29 332 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 971 €	42 138 €	38 627 €	35 115 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 440 €	50 996 €	46 747 €	42 497 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	82 204 €	59 855 €	54 867 €	49 879 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	92 502 €	67 517 €	61 890 €	56 264 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+10 308 €	+7 667 €	+ 7 028 €	+ 6 389 €

* Plafonds 2007 non communiqués

LE DISPOSITIF ROBIEN RECENTRE

Ouvrent droit à l'avantage fiscal :

- *La construction ou l'achat d'un logement neuf à compter du 1^{er} septembre 2006.*
- *L'acquisition à compter du 1^{er} septembre 2006 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements.*
- *L'achat (à compter du 1^{er} septembre 2006) d'un logement ancien ne remplissant pas les conditions de décence pour être loué (décret 30/01/2002) suivi de travaux de nature à répondre à des performances techniques voisines du neuf (arrêté 19/12/2003).*

L'avantage consiste à amortir 50% du prix d'acquisition sur les revenus fonciers. Cet amortissement s'applique à concurrence de 6% pendant sept ans et de 4 % pendant les deux années suivantes. Les déficits fonciers seront imputés sur le revenu global à concurrence de 10 700 euros.

Vous devez prendre l'engagement de mettre le bien en location pendant au moins 9 ans, sous certaines conditions de loyers.

L'engagement est souscrit directement auprès de l'administration fiscale, lors de la déclaration des revenus fonciers.

Pour 2006* les plafonds de loyers du dispositif Robien recentré s'élèvent à :

- Zone A : 19,89 M2
- Zone B1 : 13,82 M2
- Zone B2 : 11,30 M2
- Zone C : 8,28 M2

- zone A : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois
- zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la corse ;
- zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales
- zone C : reste du territoire

* Plafonds 2007 non communiqués

Il n'y a pas de plafond de ressources pour le locataire.

Important : le dispositif Robien Recentré ouvre droit à l'avantage fiscal, même loué à un ascendant ou descendant, tel n'est pas le cas du Borloo populaire.

Droit commun (hors statut du « bailleur privé »)

Micro foncier :

Lorsque le revenu foncier annuel n'excède pas 15 000 euros, celui-ci est imposé après avoir pratiqué un abattement forfaitaire de 30 %, représentant l'ensemble des charges déductibles. Sinon, le contribuable peut opter pour le régime réel des revenus fonciers et déduire ses charges foncières pour leur montant.

Location en meublé :

Le contribuable est imposé au titre des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux. Le régime fiscal du *micro entreprise* lui permet, si ces recettes n'excèdent pas 76 300€, de bénéficier d'un abattement au titre des dépenses de 68 %.

LA SECURISATION DES LOYERS GRACE AU 1% LOGEMENT

- La caution du loyer et des charges impayés par le 1 % logement : le montant de la garantie est plafonné à 18 mois d'impayés, sur une durée maximum de 3 ans.

Pour y avoir droit, le logement doit être loué à un salarié d'une entreprise privée (quel que soit le nombre de salariés), à un jeune de moins de trente ans, en recherche d'un premier emploi ou à un étudiant titulaire d'une bourse de l'Etat. Les organismes collecteurs du 1% Logement renforcent leur garantie pour les bailleurs acceptant de plafonner le loyer. Tout locataire entrant, quelle que soit sa situation, peut alors obtenir la garantie du loyer et des charges.

- Le financement du dépôt de garantie : il s'agit d'une avance consentie au locataire, amortissable sur 36 mois, après un différé de 3 mois.

Les bénéficiaires sont les mêmes que précédemment. Si le locataire dispose de ressources excédant un plafond, l'avance au titre du dépôt de garantie et la caution du loyer seront limitées à un montant maximum. Toutefois, la restriction ne jouera pas si le locataire est un jeune en recherche d'emploi ou un salarié en situation de mobilité.

Pour se rapprocher des collecteurs du 1% Logement : UESL

110, rue Lemer cier 75017 Paris Tél. : 01.44.85.81.00 Site internet : www.uesl.fr

- La GRL (garantie des risques locatifs)

A compter du 1^{er} janvier 2007, ce nouveau dispositif destiné à faciliter l'accès à un logement locatif, est appelé à se substituer progressivement à la garantie Loca-Pass. La GRL est ouverte aux bailleurs qui souscrivent une assurance impayés locatifs. Les situations garanties sont celles où le locataire ne présente pas les garanties suffisantes de solvabilité. Sont donc particulièrement concernés les locataires, titulaires d'un CDD, salariés à temps partiel, saisonniers, jeunes en formation, employés de maison, jeunes fonctionnaires. Les bailleurs bénéficient ainsi d'un mécanisme de dédommagement en cas d'impayés de loyer pendant toute la durée du bail.

S'adresser aux compagnies d'assurance

LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

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

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement locatif, les prêts « in fine » peuvent être une solution fiscale permettant de déduire annuellement une part importante des intérêts sur le revenu foncier, le capital étant remboursé au terme de l'emprunt.

- Les prêts sur **Plan ou Compte Epargne Logement** peuvent être mobilisés.

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

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

- FRAIS DE NOTAIRES

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

Important : Si la commission due à l'agent immobilier figure dans les actes comme étant à la charge de l'acquéreur, pour l'administration fiscale, elle ne sera pas censée majorer le prix de vente. Par conséquent, elle ne sera pas prise en compte pour le calcul des frais de notaire.

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :
Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement
ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50 Sur Internet : adil75.org
Toute l'information en direct
contact@adil75.org pour vos questions