

FISCALITE DU BAILLEUR

Lundi 5 octobre 2020



DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

DISPOSITIF DENORMANDIE

DISPOSITIF COSSE « Louer abordable »



Intervenante : Nathalie MIALON, conseillère juriste



ADIL – ESPACE INFO ENERGIE du PUY-DE-DOME

- ***Outil au service du public et des acteurs de l'habitat*** du département du Puy-de-Dôme – Association loi 1901 agréée par l'Etat (article L.366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Mission d'intérêt général : offrir ***une information personnalisée et gratuite, un conseil neutre, objectif et complet dans les domaines du logement et de l'habitat***
- ***Aspects*** juridiques, techniques, financiers et fiscaux
- Informations préventives pour ***un choix éclairé***
- ***Analyse statistique*** de la demande pour une meilleure connaissance du comportement des ménages

ADIL – ESPACE INFO ENERGIE du PUY-DE-DOME

- Conseil juridique, financier et fiscal lié au logement et à l'habitat
 - Conseils financiers et plans de financement
 - Aides à l'amélioration de l'habitat
 - Fiscalité (taxes, dispositifs ...)
 - Contrats (construction, travaux ...)
 - Droit de la copropriété
 - Droit locatif ...



ADIL – ESPACE INFO ENERGIE du PUY-DE-DOME

- Conseil technique lié au logement et à l'habitat
 - La maîtrise des consommations d'énergie
 - Le recours aux énergies renouvelables
 - La qualité du bâti et les techniques constructives
 - La simulation des dépenses énergétiques à l'aide du logiciel Dialogie (outil de sensibilisation)

- Organisation et participation à des animations
 - Foires et salons : Salon de l'Habitat, Panorabois...
 - Conférences : Rencontres Habitat, demandes partenariales
 - Organisation de visites : Fêtes de l'Energie...

DECLARATION DES REVENUS FONCIERS





Revenus fonciers : quel régime d'imposition ?

2 régimes d'imposition:

- ✓ Le «**micro-foncier**» ou régime simplifié :
 - Revenus fonciers ne dépassant pas 15 000 € annuel
 - Application de plein droit en dessous de ce montant
 - Abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges déductibles
 - Aucune déduction possible

OU

- ✓ Le régime «**réel**» d'imposition :
 - Revenus fonciers dépassant 15 000€ annuel
 - Application sur option en dessous de cette somme
 - Déductibilité des charges prévues à l'article 31 du CGI
 - Pas d'abattement forfaitaire





Sortie du régime micro-foncier

Perte du bénéfice du micro-foncier

- Dès lors que les revenus bruts fonciers excèdent 15 000 €(application de plein droit du régime réel)
- Lorsque survient une des causes d'exclusion (exemple : Borloo ancien / conventionnement Anah)
- Lorsque le logement fait l'objet d'une location meublée

Option pour le régime réel

- Le contribuable placé de plein droit sous le régime micro-foncier peut opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers (CGI, art. 32, 4).
- L'option est irrévocablement exercée pour une durée de trois ans
- L'option n'est soumise à aucun formalisme : souscription de la déclaration n°2044





Déficit foncier : rappel

Déficit foncier = recettes brutes < charges déductibles

Il y a déficit foncier lorsque sur une même année les charges déductibles sont supérieures au revenu foncier brut.

Intérêt du déficit foncier :

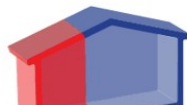
- Les déficits fonciers ne peuvent en principe s'imputer que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (CGI: art. 156, 3° du I)
- Mais les déficits fonciers résultant des dépenses déductibles (sauf intérêts d'emprunt) vont pouvoir s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle fixée à 10 700 € voire 15 300 €



DISPOSITIF DENORMANDIE



soit améliorer la performance
énergétique du logement
d'au moins **30%** (20 % en habitat collectif)



Les travaux doivent

soit représenter
2 types de travaux
sur un bouquet de **5**





CADRE REGLEMENTAIRE

- ✓ Dispositif institué par la Loi de finances pour 2019 (article 199 novovicies du CGI), le Décret n°2019-232 du 26 Mars 2019 et les Arrêtés du 26 Mars 2019.
- ✓ Déclinaison des dispositifs de défiscalisation Duflot et Pinel
- ✓ Vise les opérations réalisées entre le 1er Janvier 2019 et le 31 Décembre 2022 avec pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens dans certaines communes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...).





CONDITIONS LIEES AUX TERRITOIRES

Le logement ou local doit être situé dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué, soit:

- ✓ Les 222 communes retenues dans le « Plan **Action Cœur de Ville** » (cas de Narbonne)
- ✓ Ou qui ont conclu une convention d'**Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** en application de la loi ELAN (Art. L 303-2 du CCH)

La loi de finances pour 2020 a supprimé la notion de « centre » des communes éligibles pour le acquisitions à compter du 1^{er} Janvier 2020





CONDITIONS LIEES AUX OPERATIONS ELIGIBLES

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique aux :

- acquisitions de logements en vue de la réalisation de travaux d'amélioration, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR)
- acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration
- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR
- acquisition de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation





CONDITIONS LIEES AUX TRAVAUX

Pour les acquisitions compter du 1^{er} Janvier 2020, les travaux éligibles sont alignés sur ceux éligibles au dispositif du PTZ dans l'ancien :

A savoir tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie

(article 199 novovicies I-B-5° CGI modifié par la loi de finances pour 2020)

Conformément aux deuxième à quatrième alinéas du III de l'[article 2 quindecies B de l'annexe III au CGI](#), les surfaces annexes s'entendent uniquement des :

- garages, emplacements de stationnement et locaux collectifs à usage commun ;
- dépendances suivantes : loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés ainsi que, en habitat individuel uniquement, garages individuels et combles accessibles.





CONDITIONS LIEES AUX TRAVAUX

- ✓ Les travaux à effectuer doivent représenter au moins 25% du coût de l'opération (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière), soit 33% du prix d'achat du logement, dans une limite maximale de 300 000 € et de 5 500 €/m²

Exemple: Pour l'achat d'un logement à 150 000 €, le montant des travaux doit être supérieur ou égal à 50 000 €.

- ✓ Les travaux (équipement + pose) doivent être réalisés par une entreprise qui les facture. Ils ne peuvent pas être réalisés directement par le propriétaire.





CONDITIONS LIEES AUX TRAVAUX : critère de performance énergétique globale

2 conditions cumulatives :

- ✓ Les logements doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux inférieure à un seuil défini par arrêté : **étiquette E**

Conformément à l'article 1er de l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code, la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement rénové doit, après travaux, être inférieure à 331 kWh/m²/an.)

- ✓ Les logements doivent :
 - Soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif)
 - Soit représenter 2 types de travaux sur un choix de 5:
 - Isolation des combles
 - Changement de chaudière
 - Isolation des murs
 - Isolation des fenêtres
 - Changement de production d'eau chaude





CONDITIONS LIEES A LA LOCATION

- ✓ Les travaux d'amélioration doivent être achevés au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année suivant celle de l'achat du logement à rénover, sachant qu'aucune condition n'est exigé tenant à la date de commencement des travaux
- ✓ Il doit être loué nu (non-meublé) à titre d'habitation principale
- ✓ Le logement peut être loué à sa famille à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal du contribuable.
- ✓ La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources.





CONDITIONS LIEES A LA LOCATION

Les loyers ne peuvent pas être fixés au-delà des plafonds suivants (2020) :

PLAFOND DE LOYER AU M2	
ZONE B1	10,44 €
ZONE B2 ET C	9,07 €

La formule de calcul du **loyer plafond** est la suivante :

Plafond de loyer/ m² x Surface Utile x Coefficient

Par "**surface utile**", on entend : la surface habitable d'un logement + 50% des surfaces annexes (terrasses, caves, balcons, remises, loggias, vérandas, etc.) dans la limite de 8m². Attention, les parkings ne comptent pas comme des surfaces annexes.

Le **coefficient multiplicateur** est égal à : $0,7 + (19 / \text{Surface Utile})$. Ce coefficient ne peut en aucun cas dépasser 1,2. En cas de dépassement, la valeur 1,2 sera prise en compte dans le calcul





CONDITIONS LIEES A LA LOCATION

Les ressources des locataires ne doivent pas dépasser le revenu fiscal de référence de l'année N – 2 suivant :

Composition du foyer	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	31 352 €	28.217 €
Couple	41.868 €	37.681 €
Personne seule / couple + 1 personne à charge	50.349 €	45.314 €
Personne seule / couple + 1 personne à charge	60.783 €	54.705 €
Personne seule / couple + 1 personne à charge	71.504 €	64.354 €
Personne seule / couple + 1 personne à charge	80.584 €	72.526 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 8.990 €	+ 8.089 €





L'AVANTAGE FISCAL

- ✓ Réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat et travaux de rénovation) plafonnée à 300 000 € et 5 500 €/m², dans la limite de 2 logements par an.
- ✓ Réduction d'impôt variable en fonction de la durée de la mise en location du bien:

Période de location	Pourcentage de réduction d'impôt
6 ans	12 %
9 ans	18 % (2% par an)
12 ans	21 % (2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an)



EXEMPLE

Pour un logement de 80 m² acheté à Issoire pour **200 000€ (achat + frais)** et qui a bénéficié de **80 000 euros de travaux**,

Ce projet ouvre donc le droit à une réduction d'impôt :

Pour 6 ans de location, la réduction est de 33 600 € soit 5 600 euros par an.

Pour 9 ans de location, la réduction est de 50 400 € soit 5 600 euros par an.

Pour 12 ans de location, la réduction est de 58 800 € soit 5 600 euros par an pendant les 9 premières années et 2 800 euros les 3 dernières années.

Montant du loyer : **681,60 €**

$$0,7 + (19/80) = 0,94$$

$$9,07 \times 0,94 = 8,52 \times 80$$





L'AVANTAGE FISCAL

- ✓ Pour obtenir l'avantage fiscal il convient d'établir une évaluation énergétique avant et après travaux, établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006, et les factures des entreprises ayant effectué les travaux.

Le contribuable devra présenter, sur demande de l'administration fiscale, les documents permettant de justifier du respect des conditions de performance énergétique.

- ✓ L'avantage fiscal n'est pas cumulable avec la déduction spécifique du conventionnement ANAH avec ou sans subvention pour travaux



DISPOSITIF COSSE « Louer abordable »





CADRE REGLEMENTAIRE

Une déduction spécifique des revenus fonciers issus de certains baux peut être obtenue, quelle que soit la date d'acquisition du bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit "Cosse", remplace le dispositif "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location).

La convention avec l'Anah doit être jointe à la déclaration de revenus, et doit être accompagnée de certains justificatifs (copie du bail, copie de l'avis d'imposition du locataire établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail).





Les engagements du bailleur

Location d'un logement nu pendant 6 ans ou 9 ans (en cas de travaux subventionnés par l'Anah) :

- à titre de résidence principale du locataire
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social



Plafonds de ressources applicables en 2020

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en métropole, en 2020,
les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Zone B1	Zones B2 / C
Personne seule	31 352 €	28 217 €
Couple	41 868 €	37 681 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	50 349 €	45 314 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	60 783 €	54 705 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	71 504 €	64 354 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 990 €	+ 8 089 €



Plafonds de ressources applicables en 2020

Pour une convention signée dans le secteur social, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	24.006	24.006	20.870
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	35.877	35.877	27.870
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47.031	43.127	33.516
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56.152	51.659	40.462
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	66.809	61.154	47.599
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	75.177	68.817	53.644
Personne supplémentaire	+ 8.377	+ 7.668	+ 5.983





Apports récents

L'article 162 de la loi ELAN ouvre le bénéfice de cette déduction, au taux de 50%, aux locations effectuées en zone C lorsque la convention signée avec l'ANAH est une convention avec travaux.

Cet article précise par ailleurs qu'en zone C, seules les conventions "social ou très social" sont possibles.

Enfin, il ouvre la possibilité aux bailleurs d'imputer jusqu'à 15 300 € de déficit foncier sur leur revenu global.



MONTANT DES LOYERS/m2 : département hors CAM

Localisation	B2 Châtel-Guyon/Enval/ Marsat/ Ménétrol/Marsat/Riom	C Issoire/Perrier	C (hors CAM)
LC social avec ou sans travaux	6,83 €	6,51 €	5,54 €
LC très social avec ou sans travaux	5,91 €	5,49 €	5,35 €
LC intermédiaire sans travaux	8,72 € x coefficient multiplicateur	NON ELIGIBLE	



DEDUCTION FISCALE / DEPARTEMENT HORS CAM

zones	B2 Châtel-Guyon/Enval/Marsat/ Ménétrol/ Marsat/Riom	C (reste du département)	
		Avec travaux	Sans travaux
LCS et LCTS	50% sans IML 85% avec IML	50% sans IML 85% avec IML	Non éligible sans IML 85% avec IML
LI	15% sans IML 85% avec IML	Non éligible	



MONTANT DES LOYERS/m2 : CAM

Localisation	B1 Clermont-Fd et Chamalières	B2 Aubière/Aulnat/Beaumont/Blanzat/Cébazat /Ceyrat/Châteaugay/Cournon /Durtol/Gerzat/ Le Cendre/Lempdes/Nohanent/Pérignat-Les- Sarlièves/Pont-du-Château/Romagnat et Royat	C Orcines et Saint-Genes- Champanelle
LC avec ou sans travaux	6,83 €	6,83 €	6,51 €
LCTS	6,24 €	5,91 €	5,49 €
LI	8,72 € X Coefficient multiplicateur		Non éligible



DEDUCTION FISCALE / CAM

Zone	B1	B2	C	
	Avec ou sans travaux	Avec ou sans travaux	Avec travaux	Sans travaux IML obligatoire
LCS et LCTS	70% sans ITM 85% avec ITM	50% avec IML 85% sans IMI	50% sans IML 85% avec IML	85%
LI	30% sans IML 85% avec IML	15% sans IML 85% avec IMI	Non éligible	



Simulateur d'investissement locatif ANIL/ADIL63

Simulation d'un investissement

Immobilier

faire une copie d'ecran - Bing

← → ↺ 🔒 https://simulateurs.plpsoft.com/anil-e/immobilier/ ☆ ☆ 🗑️ 👤 ⋮

 Pour une productivité accrue avec Microsoft Edge, finalisez la configuration de votre navigateur.

Terminer la configuration

Peut-être plus tard

VOTRE INVESTISSEMENT

Type d'investissement

Travaux sur un bien existant ▼

Régime fiscal

Denormandie ▼

Date de début de la simulation

01 / 01 / 2020

Durée de la simulation

12 ▼ ▲ an(s) ▼

Date d'acquisition du bien

15 / 11 / 2019

Date d'achèvement du logement ou des travaux

15 / 06 / 2020

Durée d'engagement de la location

i

6 ans ▼

Montant de l'investissement (acquisition et/ou travaux)

▼

280 000 €

Surface fiscale

80 m²

Commune d'implantation (Zone C)

i

ISSOIRE, 63500

Loyers mensuels hors-charges (dans cette commune, pour la surface renseignée, le loyer plafond est de 682,06€ par mois)

▼

681,6 ▼ ▲ €/m ▼

Date de début de perception des loyers

01 / 01 / 2021

Taux d'indexation annuelle des loyers

1 ▼ ▲ %

Taux de vacance locative

3 ▼ ▲ %

Charges mensuelles

▼

150 ▼ ▲ €/m ▼

🪟 🔍 Taper ici pour rechercher

🔍 📁 📧 📅 📊 📌 📎 📏 📐 📑 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

16:58 04/10/2020 🗨️



Merci de votre attention !

Nous consulter :



En visite rendez-vous



Permanences à Ambert, Cournon, Riom et Thiers



04 73 42 30 75



contact@adil63.org



www.adil63.org



Rejoignez-nous sur  et 

