

E. 25/02-09

annule et remplace la fiche E. 25/03-08

LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER EN 2009

Cette fiche pratique est un inventaire des mesures fiscales applicables en 2009 pour l'immobilier (résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif). Les opérations et revenus concernés par cette fiscalité feront l'objet d'une déclaration en 2010, à l'exception des taxes sur les plus-values qui doivent être acquittées au moment de la vente du bien.

RÉSIDENTIE PRINCIPALE

Selon le code général des impôts, est considéré comme résidence principale du contribuable l'immeuble ou la partie d'immeuble qui constitue sa résidence habituelle et effective. Autrement dit, il doit l'occuper la majeure partie de l'année (résidence habituelle) et cette situation ne doit pas être exceptionnelle ou temporaire (résidence effective).

Taxe sur les plus-values

Les plus-values que réalise un contribuable lors de la vente de sa résidence principale sont totalement exonérées de taxe.

Crédits d'impôt en faveur du développement durable

Il existe cinq crédits d'impôt¹ entrant dans cette catégorie :

- un crédit d'impôt de 25 % pour l'acquisition, dans un logement achevé depuis plus de deux ans, de chaudières à conden-

sation, de matériaux d'isolation thermique ou d'appareils de régulation de chauffage² ;

- un crédit d'impôt de 25 % pour les équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération ;
- un crédit d'impôt de 25 % pour les équipements de récupération et de traitement des eaux fluviales ;
- un crédit d'impôt de 50 % pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, autres que air/air, et dont la finalité essentielle est la production de chaleur³ ;
- un crédit d'impôt de 50 % pour les dépenses, dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans, liées à la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (sauf dans les cas où il est obligatoire).

Ces crédits d'impôt ne concernent que les dépenses d'acquisition et non celles qui sont liées à la pose (main-d'œuvre) ou au

¹ On rappelle ici qu'un crédit d'impôt s'apparente à une prise en charge partielle par l'État d'une dépense, sous la forme d'une réduction d'impôt si le ménage est imposable à l'impôt sur le revenu, ou d'un chèque si le ménage n'est pas imposable. Autrement dit, un crédit de 15 % sur l'acquisition d'une chaudière signifie que l'État finance indirectement 15 % du prix de la chaudière.

² Ce taux est porté à 40 % lorsque les dépenses concernent un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et sont réalisées avant la fin de la deuxième année suivant celle de l'acquisition du logement.

³ Pour les chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses et pour les pompes à chaleur, ce taux est ramené à 40 % pour les dépenses payées en 2009 et à 25 % pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2010.

raccordement. Les équipements doivent être fournis dans le cadre de travaux effectués par une entreprise.

Pour en bénéficier, les dépenses doivent être engagées par l'occupant (propriétaire, locataire ou à titre gratuit) du logement. Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 8 000 € (16 000 € pour un couple soumis à imposition commune) majorés de 400 € par personne à charge. Attention, ce plafond est pluriannuel et comprend toutes les dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

Remarque : dans le cas d'une garde alternée d'enfants, la majoration par personne à charge est divisée par deux.

Éco-prêt à 0 %

Suite au "Grenelle de l'environnement", un prêt sans intérêt est accordé pour financer les dépenses suivantes :

- Les travaux qui correspondent à une combinaison d'au moins deux des catégories suivantes :
 - a) travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
 - b) travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
 - c) travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - d) travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
 - e) travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - f) travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- Les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.
- Les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Cet "éco-prêt" à 0 % ne peut dépasser 30 000 € et ne concerne que les logements utilisés comme résidence principale. Un seul prêt est accordé par logement. En 2009 et 2010 et sous condition de ressources, il est cumulable avec le crédit d'impôt en faveur du développement durable.

Crédits d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Il existe trois crédits d'impôt entrant dans cette catégorie :

- un crédit d'impôt de 15 % pour la réalisation de travaux de protection contre les risques technologiques ;
- un crédit d'impôt de 15 % pour l'acquisition, dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, d'un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence ;
- un crédit d'impôt de 25 % pour les dépenses d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées.

Ces crédits d'impôt ne concernent que les dépenses d'acquisition et non celles qui sont liées à la pose (main-d'œuvre) ou au raccordement. Les équipements doivent être fournis dans le cadre de travaux effectués par une entreprise.

Pour en bénéficier, les dépenses doivent être engagées par l'occupant (propriétaire, locataire ou à titre gratuit) du logement. Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 5 000 € (10 000 € pour un couple soumis à imposition commune) majorés de 400 € par personne à charge. Attention, ce plafond est pluriannuel et comprend toutes les dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts immobiliers

Les contribuables qui réalisent en 2009 une opération de construction ou d'acquisition de leur résidence principale bénéficient d'un crédit d'impôt pour leur prêt immobilier. S'il s'agit d'un logement neuf, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné au respect des caractéristiques thermiques et performances énergétiques définies par la norme RT 2005.

La période durant laquelle les intérêts du prêt donnent droit au crédit d'impôt est de 5 ans dans le cas général et de 7 ans pour les logements neufs respectant la norme BBC 2005 (norme supérieure à la norme minimale existante). La date à partir de laquelle est décomptée cette période est la date de mise à disposition des fonds ou, éventuellement dans le cas d'une construction, la date de livraison du logement.

Ce crédit d'impôt est calculé sur les intérêts payés annuellement, hors primes d'assurance. Il est plafonné en fonction du nombre de personnes à charge.

La première année, il est égal à 40 % du montant des intérêts dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge.

Les quatre années suivantes, il est égal à 20 % du montant des intérêts dans la limite de 750 € pour une personne seule, 1 500 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 100 € par personne à charge.

S'il s'agit d'un logement neuf respectant la norme BBC 2005, le crédit d'impôt est égal la première année et pendant 7 ans à 40 % du montant des intérêts dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge.

Investissements dans les Dom-Tom

Dans les Dom-Tom, pour les logements neufs destinés à l'habitation principale de l'acheteur, ou pour les logements de plus de 40 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation, est prévue une réduction d'impôt de 25 % de l'investissement, étalée sur 10 ans. Le bénéficiaire doit avoir construit, acquis ou réhabilité le logement avant le 31 décembre 2017 et l'occuper pendant au moins cinq ans comme résidence principale.

Le montant de l'investissement sur lequel s'applique cette réduction d'impôt est plafonné à 2 058 €/m² habitable (hors taxes). De plus, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu pouvant être obtenu au titre des investissements outre-mer est limité chaque année à 40 000 € par foyer fiscal ou à 15 % du revenu du foyer.

Taux réduit de TVA sur les travaux

Les règles sont les mêmes que pour une résidence secondaire (voir page ci-contre).

RÉSIDENCE SECONDAIRE

Taux réduit de TVA sur les travaux

L'application d'un taux de TVA réduit à 5,5 %⁴ pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans est maintenue jusqu'au 31 décembre 2010.

Cette mesure vise les locataires ou les propriétaires, pour des travaux effectués dans le logement principal, secondaire ou à usage locatif. Elle concerne les dépenses de main-d'œuvre, mais également les dépenses d'équipement (excepté certaines qui ouvrent droit à un crédit d'impôt) à condition qu'elles soient facturées par l'entreprise effectuant les travaux.

Attention : sont soumis au taux normal de TVA (de 19,6 % en métropole) les travaux portant sur des immeubles existants qui rendent à l'état neuf :

- plus de la moitié des fondations ;
- ou plus de la moitié des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- ou plus de la moitié de la consistance des façades hors ravalement ;
- ou pour, plus des deux tiers, chaque élément de second œuvre (planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons inté-

rieures, installations électriques, systèmes de chauffage, installations sanitaires et plomberie).

Taxes sur les plus-values

D'une manière générale, un bien immobilier vendu moins de 15 000 € ou détenu depuis plus de 15 ans est exonéré de taxe sur les plus-values.

Comment s'effectue le calcul de la taxe ?

- Calcul de la plus-value brute

Il s'agit de la différence entre le prix de vente mentionné dans l'acte notarial et le prix d'achat majoré des frais liés à l'acquisition⁵ et des dépenses de travaux⁶.

- Calcul de la plus-value imposable

Elle est calculée en appliquant à la plus-value brute un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année⁷, plus un abattement forfaitaire de 1 000 €.

- Calcul de la taxe sur la plus-value

Elle correspond à 16 % de la valeur de la plus-value imposable, auxquels s'ajoutent 11 points de prélèvements sociaux, soit 27 % au total.

LOGEMENT À USAGE LOCATIF

A. Règles générales d'imposition des revenus locatifs

Location nue et revenus inférieurs à 15 000 € : le microfoncier

Lorsque les revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 € par an, c'est le régime simplifié du microfoncier qui s'applique de plein droit. Les locations meublées et les immeubles détenus en nue-propriété sont exclus. En outre, les bailleurs bénéficiant des dispositifs spéciaux mentionnés plus loin n'ont pas accès au microfoncier.

Ce régime ouvre droit à un abattement de 30 % sur les revenus fonciers mais ne permet pas de déduire de ces revenus un certain nombre de charges comme dans le cadre du régime réel (voir ci-dessous). Il peut donc être plus intéressant d'opter pour le régime réel si les dépenses déductibles excèdent 30 % des revenus locatifs. Dans ce cas, l'option est exercée pour une durée d'un an, avec tacite reconduction.

Location nue et revenus supérieurs à 15 000 € : le régime réel des revenus fonciers

Lorsque le propriétaire ne peut ou ne souhaite pas bénéficier du microfoncier, il peut déduire de ses revenus fonciers un certain nombre de frais effectivement à sa charge :

- les dépenses de réparations et d'entretien ;
- les primes d'assurance ;
- les dépenses supportées pour le compte du locataire par le propriétaire et dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;

- les provisions pour dépenses de copropriété non déductibles ;
- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- les impôts locaux ;
- les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ;
- les frais de gestion, fixés à 20 € par local, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de procédure et les frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

Si l'on constate au final un déficit foncier résultant de charges autres que les intérêts d'emprunts, celui-ci est déductible du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, à condition que le bien soit loué pendant au moins trois ans. La fraction de déficit excédentaire (au-delà des 10 700 €), ainsi que celle qui provient des intérêts d'emprunts, s'impute sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Location en meublé

La location en meublé relève du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celui des revenus fonciers.

Si les recettes hors taxes ne dépassent pas 32 000 €, le loueur de meublé bénéficie du régime du micro-BIC qui donne droit à un abattement de 50 % sur les recettes.

L'imputation des déficits varie selon que le loueur est professionnel ou non. Si c'est un loueur professionnel (un des membres

⁴ Dans les Dom, le taux réduit de TVA est à 2,1 % alors que le taux normal est à 8,5 %.

⁵ Frais réels ou montant forfaitaire correspondant à 7,5 % du prix d'acquisition.

⁶ Frais réels ou montant forfaitaire correspondant à 15 % du prix d'acquisition. Il s'agit de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration effectuées par une entreprise et n'ayant pas déjà fait l'objet de déduction fiscale.

⁷ Mécaniquement, les biens détenus depuis plus de 15 ans sont exonérés de taxe sur les plus-values.

du foyer fiscal est enregistré à ce titre, les recettes du foyer retirées de cette activité sont supérieures à 23 000 € et elles représentent au moins la moitié du revenu global du foyer), il peut imputer sans limitation son déficit sur son revenu global et le régime des plus-values est celui des plus-values professionnelles. Si c'est un loueur non professionnel, il ne peut imputer son déficit que sur les bénéfices de même nature, et cela pendant dix ans. De plus, les éventuelles plus-values immobilières sont soumises au régime des particuliers.

À noter que lorsqu'un contribuable loue en meublé une partie de son habitation principale, il peut être exonéré d'impôt sur ses revenus locatifs dans les deux cas suivants :

- il s'agit de la résidence principale du locataire et le loyer au mètre carré n'excède pas 167 € pour l'Île-de-France et 121 € pour la province ;
- il ne s'agit pas du domicile du locataire et le revenu locatif annuel n'excède pas 760 €.

B. Dispositifs spéciaux

Le bénéfice d'un des dispositifs décrits ci-après est incompatible avec le micro-BIC ou le microfoncier, même si les revenus fonciers ne dépassent pas 15 000 €. Sauf mention contraire (dispositif "Borloo"), c'est donc le régime réel des revenus fonciers qui s'applique.

D'autre part, un plafonnement global de certains avantages fiscaux est institué à partir de 2009. Les dispositifs ci-dessous sont concernés. Le plafond est de 25 000 € par an, majoré d'une somme égale à 10 % du revenu imposable du foyer fiscal.

Restauration d'immeubles : dispositif "Malraux"

La loi de finances pour 2009 a profondément modifié le dispositif "Malraux". Les nouvelles dispositions concernent les opérations de restauration dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier 2009. Sont visés les immeubles d'habitation, ou originellement destinés à l'habitation⁸, situés dans les secteurs sauvegardés⁹ ou dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le propriétaire doit restaurer complètement l'immeuble et s'engager à le louer nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du locataire, la location devant prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

Sous ces conditions, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt portant à la fois sur certaines charges foncières de droit commun ciblées sur les travaux de restauration ainsi que sur les dépenses spécifiques à la restauration d'immeuble. Le montant des dépenses et charges ouvrant droit à la réduction d'impôt est limité à 100 000 € par an. La réduction d'impôt est égale à 30 % des dépenses pour les logements situés en ZPPAUP, à 40 % pour les logements situés en secteur sauvegardé.

Location en meublé non professionnelle dans certains établissements

Ne sont concernés par ce dispositif que les loueurs de meublé non professionnels, c'est-à-dire ceux dont l'activité ne génère pas plus de 23 000 € de recettes annuelles ou ne représente pas plus de la moitié du revenu global du foyer fiscal.

L'achat d'un logement neuf ou achevé depuis au moins 15 ans en vue de sa réhabilitation et situé dans certains établissements ou résidences (établissements d'accueil des personnes les plus fragiles, logements affectés à l'accueil familial salarié, résidences avec services pour étudiants, résidence de tourisme, établissements de soins) permet d'obtenir une réduction d'impôt. Celle-ci correspond à 5 % du prix de revient annuel du logement et est limitée à 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 25 000 € pour un couple marié. Pour en bénéficier, le contribuable doit s'engager à louer le logement à l'exploitant de la résidence pendant 9 ans.

Immobilier locatif en résidence de tourisme située en ZRR : loi "Demessine"

L'achat d'un logement neuf ou achevé depuis au moins 15 ans en vue de sa réhabilitation, et faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), permet d'obtenir une réduction d'impôt¹⁰. Celle-ci correspond à 25 % du prix d'achat si le logement est neuf et à 20 % s'il a été réhabilité, dans la limite de 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple marié. Elle est répartie sur 6 années (7 sur demande du contribuable). Pour en bénéficier, le contribuable doit s'engager à louer le logement nu à l'exploitant de la résidence pendant 9 ans.

Ce dispositif permet en outre au propriétaire d'utiliser le logement au maximum huit semaines par an, contre paiement d'un loyer réduit (généralement 75 % du prix public). Toutefois, cette occupation n'a pas de répercussion sur le montant des revenus locatifs devant être déclarés.

Immobilier locatif dans les Dom-Tom : loi "Girardin"

Une réduction d'impôt égale à 40 % du prix d'acquisition, répartie sur cinq ans, est accordée aux bailleurs pour les logements construits ou acquis neufs dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna et dans les Terres australes et antarctiques françaises. Cette réduction s'applique dans la limite d'un plafond de 2058 € par mètre carré habitable (hors taxes).

Le logement doit être loué non meublé pendant 6 ans au moins, dans les 6 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement, et doit être la résidence principale du locataire. Ce dernier ne peut être le conjoint ou un membre du foyer fiscal du propriétaire.

Le taux de réduction passe à 50 % lorsque le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Il est encore majoré de 10 points si le logement se situe dans une zone urbaine sensible des départements d'outre-mer ou de Mayotte.

Attention : les réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer sont désormais plafonnées pour un même foyer fiscal à 40 000 € ou, sur demande du contribuable, à 15 % des revenus du foyer.

Dispositif "Robien recentré"

Sont concernés par ce dispositif les logements neufs¹¹, les locaux affectés à un usage autre que l'habitation ainsi que les acquisitions de logements anciens suivies d'une réhabilitation

⁸ La loi de finances 2004 étend la loi "Malraux" aux opérations de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant ensuite été affecté à un autre usage.

⁹ Un secteur est dit sauvegardé lorsqu'il présente « *un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non* ».

¹⁰ Ouvrent également droit à la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, les logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone rurale, autre qu'une zone de revitalisation rurale précitée, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n° 2 prévue à l'article 4 du règlement européen n° 1260/1999 du 21 juin 1999 portant dispositions générales sur les fonds structurels.

¹¹ Sont concernés les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, mais également les locaux ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation de telle sorte que l'acquisition du logement entre dans le champ de la TVA immobilière.

conséquent¹². Une fois les travaux achevés, le logement doit respecter les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques définies par la norme RT 2005.

Pour en bénéficier, le propriétaire doit s'engager à louer pendant au moins neuf ans le logement nu en tant que résidence principale du locataire. Ce dernier ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, mais il peut être un de ses ascendants ou descendants. En outre, le loyer ne doit pas excéder un plafond (voir tableau ci-dessous).

Sous ces conditions, il est accordé une réduction d'impôt correspondant à 25 % du prix de revient du logement dans la limite de 300 000 €, étalée sur 9 ans.

Dispositif "Borloo neuf"

Sont concernés par ce dispositif les logements neufs¹³, les locaux affectés à un usage autre que l'habitation ainsi que les acquisitions de logements anciens suivies d'une réhabilitation conséquente¹⁴. Une fois les travaux achevés, le logement doit respecter les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques définies par la norme RT 2005.

Pour en bénéficier, le propriétaire doit s'engager à louer pendant au moins neuf ans le logement nu en tant que résidence principale du locataire. Ce dernier ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, ni être un de ses ascendants ou descendants. En outre, le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder un plafond (voir les tableaux ci-dessous et page suivante).

Sous ces conditions, il est accordé une réduction d'impôt correspondant à 25 % du prix de revient du logement dans la limite de 300 000 €, étalée sur 9 ans.

Concernant les revenus fonciers, il ouvre droit à un abattement forfaitaire de 30 %.

Dispositif "Borloo ancien"

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines. Pour en bénéficier, le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Le propriétaire s'engage à le louer au titre de résidence principale pour une durée d'au moins 6 ans, ou de 9 ans dans le cas d'une convention avec travaux subventionnés par l'Anah. Il existe deux types de convention :

– la convention dans le secteur intermédiaire, ouvrant droit à une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers ;

– la convention dans le secteur social, ouvrant à une déduction forfaitaire de 45 % sur les revenus fonciers.

Un nouveau bail doit impérativement être signé avec un locataire autre que celui occupant déjà le logement. Il ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, ni être l'ascendant ou le descendant d'un des membres du foyer.

Les ressources du locataire et le loyer ne doivent pas excéder un plafond qui dépend du type de convention choisie (voir les tableaux page suivante).

C. Divers

Taxe annuelle sur les logements vacants

Dans les communes appartenant aux agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes, est instaurée depuis le 1^{er} janvier 1999 une taxe sur les logements vides et non habités (hors logement nécessitant de très gros travaux ou logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire). Cette taxe doit être acquittée par le propriétaire si le logement est vacant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et depuis 2 ans consécutifs. Son montant est respectivement de 10 % la première année, 12,5 % la deuxième année puis 15 % les années suivantes.

Taxes sur les plus-values

Voir p. III les règles applicables aux résidences secondaires.

Taux réduit de TVA sur les travaux

Voir p. III les règles applicables aux résidences secondaires.

Éco-prêt à 0 %

Si le logement est utilisé comme résidence principale du locataire, le bailleur peut bénéficier de l'éco-prêt (voir p. II).

Crédits d'impôt en faveur du développement durable

Pour bénéficier des crédits d'impôt en faveur du développement durable (voir p. I et II), le propriétaire bailleur doit, une fois les dépenses réalisées, s'engager à louer le logement nu comme habitation principale, pour au moins 5 ans, à des personnes n'appartenant pas à son foyer fiscal. Le crédit d'impôt est alors limité à trois logements par an et à 8 000 € par logement.

Emmanuel Masset-Denèvre

¹² Le logement ne doit pas satisfaire initialement aux règles de décence précisées dans le décret n° 2002-120. Une fois les travaux de réhabilitation effectués, le logement doit répondre aux exigences mentionnées par l'arrêté du 19 décembre 2003.

¹³ Sont concernés les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, mais également les locaux ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation de telle sorte que l'acquisition du logement entre dans le champ de la TVA immobilière.

¹⁴ Le logement ne doit pas satisfaire initialement aux règles de décence précisées dans le décret n° 2002-120. Une fois les travaux de réhabilitation effectués, le logement doit répondre aux exigences mentionnées par l'arrêté du 19 décembre 2003.

ANNEXE 1 : DISPOSITIFS "ROBIEN" ET "BORLOO NEUF"

"Robien recentré", "Borloo neuf" : plafonnement des loyers mensuels au 1^{er} janvier 2009 (en euros/m²)

Situation géographique	Robien recentré	Borloo neuf
Zone A	21,65	17,33
Zone B1	15,05	12,04
Zone B2	12,31	9,85
Zone C	9,02	7,22

Zone A : agglomération parisienne, côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français. **Zone B1** : agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), pourtour de la côte d'Azur, Dom, Corse. **Zone B2** : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Île-de-France. **Zone C** : le reste du territoire français.

**“Borloo neuf” : plafonnement des ressources des locataires au 1^{er} janvier 2009
(revenu fiscal de référence en euros)**

	A	B1	B2	C
Personne seule	43 753	32 499	29 791	29 590
Couple	65 389	47 725	43 749	39 771
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	78 702	57 135	52 374	47 612
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	94 153	69 146	63 384	57 622
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	111 459	81 156	74 394	67 630
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	125 421	91 544	83 916	76 287
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13 979	+10 398	+9 531	+8 664

ANNEXE 2 : DISPOSITIF “BORLOO ANCIEN”

**“Borloo ancien” : plafonnement des loyers mensuels au 1^{er} janvier 2009
(en euros/m²)**

	A	B	C
Secteur intermédiaire	17,31	11,31	8,19
Secteur social	6,24	5,68	5,10
Secteur très social	5,91	5,52	4,91

Zone A : agglomération parisienne, côte d’Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français. **Zone B** : agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères à la marge de l’Île-de-France, zones frontalières ou littorales. **Zone C** : le reste du territoire français.

“Borloo ancien” en secteur intermédiaire : plafonnement des ressources des locataires au 1^{er} janvier 2009 (revenu fiscal de référence en euros)

	A	B	C
Personne seule	43 753	33 816	29 590
Couple	65 420	45 155	39 771
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	78 602	54 302	47 612
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	94 153	65 553	57 622
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	111 459	77 113	67 630
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	125 421	86 902	76 287
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 979	+ 9 693	+ 8 664

“Borloo ancien” en secteur social : plafonnement des ressources des locataires au 1^{er} janvier 2009 (revenu net imposable)

	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	24 306	24 306	21 132
2 personnes sans aucune personne à charge (à l’exclusion des jeunes ménages)	36 326	36 326	28 220
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	47 620	43 668	33 937
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	56 855	52 304	40 968
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	67 645	61 919	48 195
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	76 119	69 677	54 314
Personne supplémentaire	+ 8 481	+ 7 764	+ 6 059