



UNE ACTUALITÉ TRÈS RICHE POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Comment s'y retrouver dans le tourbillon des réformes qui touchent l'investissement immobilier depuis quelques années ? Les mesures évoluent au fil des discussions parlementaires, certains décrets d'application se font attendre. La réforme du barème de l'impôt sur le revenu modifie la fiscalité de vos revenus immobiliers. Un tour d'horizon s'impose !

DU NOUVEAU EN MATIÈRE DE FISCALITÉ

La loi de finances pour 2006 engage une réforme profonde de la fiscalité des revenus. Certaines mesures s'appliquent dès cette année, mais l'essentiel concerne les revenus perçus en 2006 qui seront déclarés en 2007.

Dès cette année, un plafonnement de l'impôt

Le « bouclier fiscal » qui plafonne les impôts directs en fonction du revenu s'applique dès cette année. L'ensemble des impôts directs payés en 2006 par un particulier (impôt sur le revenu, impôt de solidarité sur la fortune, taxe d'habitation et taxe foncière) ne pourra dépasser 60 % de ses revenus de 2005. Le trop-payé sera remboursé en 2007.

Autre bonne nouvelle, le projet de plafonnement des « niches fiscales » a été rejeté par le Conseil Constitutionnel. Le dispositif remanié ne pouvant avoir un effet rétroactif, les investissements réalisés en 2006 ne seront donc pas concernés.

Des déductions modifiées à partir de 2007

La principale innovation de la loi de finances pour 2006 est l'intégration dans le barème de l'impôt de l'abattement de 20 % appliqué aujourd'hui aux salaires et traitements. Cette mesure a des répercussions sur l'ensemble du dispositif des déductions et concerne donc tous les propriétaires bailleurs pour leurs revenus locatifs, quel que soit le statut fiscal ou le type d'investissement.

Pour les bailleurs soumis au régime réel d'imposition, la déduction forfaitaire de 14 % est supprimée. En contrepartie, les frais réels pourront être déduits, notamment l'ensemble des primes d'assurances, les honoraires et commissions versées

pour la gestion des biens loués ainsi que les frais de procédure.

Pour le micro-foncier, l'intégration de l'abattement est compensée par une baisse du taux d'abattement forfaitaire qui passe de 40 % à 30 %.

Globalement les déductions forfaitaires dont le taux ne dépasse pas 15 % sont supprimées. Pour les autres déductions, les taux sont adaptés ; par exemple, la déduction forfaitaire de 40 % applicable dans les régimes logement "ancien Besson" ou "neuf Robien social" passe de 40 % à 26 %.

Par ailleurs, **à partir des revenus de l'année 2006, les propriétaires bailleurs privés** (propriétaires physiques ou SCI familiales) **n'auront plus à payer la CRL** (contribution sur les revenus locatifs) de 2,5 %, taxant les loyers d'immeubles achevés depuis plus de 15 ans.



Vers une plus grande information des locataires

Nouvelle incitation en faveur des donations

Deux nouvelles mesures favorisent les transmissions anticipées de patrimoine.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, un contribuable peut transmettre 50 000 € à chacun de ses enfants tous les six ans sans être imposé. Le délai était auparavant de dix ans.

Par ailleurs, les limites d'âge ouvrant droit aux réductions de droits de donation ont été modifiées afin de mieux prendre en compte l'augmentation de l'espérance de vie. Une donation en pleine propriété bénéficie ainsi d'une réduction de droits de 50 % si le donateur a moins de 70 ans (au lieu de 65) et de 30 % s'il a moins de 80 ans (au lieu de 75).

Les multiples déclinaisons du principe de précaution dans le cadre de la copropriété ont d'abord été mises en œuvre pour protéger l'acquéreur - futur occupant - lors des mutations. Elles s'étendent maintenant à l'information des locataires lors de la signature ou du renouvellement des baux.

En plus des mesures qui s'appliquent à tous les propriétaires ou copropriétaires d'immeubles, les bailleurs ont une obligation de délivrance et d'entretien (art 1719 du Code Civil), interprétée aujourd'hui largement. Ils doivent remettre au locataire un logement décent " ne présentant pas de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé. "

Ces obligations se traduisent certes pour le bailleur par des frais supplémentaires, surtout dans la première phase du diagnostic, mais doivent permettre, dans l'avenir, de réduire les conflits et donc les risques de contentieux avec les locataires. La conclusion d'un bail est devenue au fil des années, un acte complexe que les collaborateurs des cabinets ORALIA maîtrisent grâce à la formation permanente dont ils bénéficient et aux procédures

internes du Groupe orientées vers une offre toujours meilleure pour ses clients.

Le point sur les diagnostics

Déjà obligatoire

Le repérage de l'amiante et maintenant le DTA (Dossier Technique Amiante) s'imposent dans les logements loués en vertu des textes relatifs au "logement décent".

A venir prochainement

Un dossier de diagnostic technique devra être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprendra :

- à compter du 1^{er} juillet 2007 un diagnostic de performance énergétique dont le contenu reste à définir,
 - dès juin 2006 un état des risques naturels et technologiques pour les immeubles situés dans des zones délimitées par les préfets.
- A partir du 12 août 2008, le bailleur devra également fournir un constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

En projet

Le bailleur devra en outre faire procéder à un diagnostic de l'installation de gaz (décret en cours d'élaboration) et de l'installation électrique (en projet).

Comment réévaluer les loyers avec l'IRL ?

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la révision des loyers* n'est plus calculée selon l'indice du coût de la construction (ICC) mais selon le nouvel indice de référence des loyers (IRL) publié tous les trimestres par l'INSEE.

La formule à appliquer pour le calcul du nouveau loyer :

loyer actuel x dernier IRL connu au moment de la présente révision

dernier IRL connu lors de la précédente révision.

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS IRL

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2000	90,66	90,99	91,40	92,06
2001	92,66	93,35	94,02	94,45
2002	95,02	95,52	96,00	96,55
2003	97,10	97,69	98,21	98,79
2004	99,33	100,00	100,75	101,45
2005	102,10	102,60	103,07	

* Si le bail prévoit une révision sur la base de l'indice du coût de la construction, le nouvel indice s'applique de plein droit sans qu'il soit nécessaire de rédiger un avenant.

Précision importante : L'IRL ne concerne que les baux à usage d'habitation principale ou mixte régis par la loi du 6 juillet 1989. Les baux commerciaux, les parkings et les meublés resteront indexés sur l'ICC.