



FISCALITÉ ET PATRIMOINE IMMOBILIER

En dix ans, le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté de 71 %. Comme pour compenser cette flambée de la fiscalité locale, le législateur a mis en œuvre une série de mesures destinées à favoriser l'investissement immobilier et à modérer les effets de la taxation.

SIMPLIFICATION, ALLÈGEMENT, RÉFORME...

La cascade de réformes engagée au cours des dernières années crée un véritable bouleversement fiscal qui se concrétise pleinement en 2007 : simplification et allègement du barème de l'impôt sur le revenu, bouclier fiscal, nouveau régime des plus-values immobilières, conséquences fiscales de la réforme des successions... La nouvelle donne fiscale concerne votre patrimoine immobilier aussi bien pendant sa détention qu'en cas de mutation.

Une fiscalité profondément remaniée pour les propriétaires bailleurs

L'intégration de l'abattement de 20 % jusque-là réservé principalement aux salaires dans le barème de l'impôt sur le revenu a des contreparties : l'abattement forfaitaire de 40 % du régime micro-foncier est réduit à 30 %, la déduction forfaitaire de 14 % sur les loyers est supprimée, mais remplacée par la déduction pour leur montant réel de certaines charges. Seuls certains régimes spéciaux conservent leurs déductions spécifiques. La prochaine déclaration des revenus fonciers encaissés en 2006 (n°2044 ou 2044 spéciale) matérialise tous ces changements. Vos frais de gestion (les dépenses engagées pour la recherche de locataires ou les frais de procédure par exemple) et vos primes d'assurances sont maintenant déductibles.

Les nouvelles opportunités de l'investissement locatif

L'année 2006, en particulier dans le cadre de la loi du 13 juillet portant Engagement National pour le Logement (ENL), a été riche en innovations concernant l'investissement immobilier locatif.

Le dispositif Robien, aujourd'hui "recentré" avec des loyers plafonnés à 10 % environ en deçà des prix du marché, permet d'amortir 50 % du prix du bien sur 9 ans. Le "Borloo neuf" (ou Borloo populaire) vise le secteur intermédiaire. Incitatif et prometteur, le "Borloo dans l'ancien" remplace le Besson ancien et permet aux propriétaires de pratiquer une déduction de 30 % sur le revenu brut moyennant un loyer plafonné dans le cadre d'une location conventionnée avec l'Agence Nationale de l'Habitat (qui remplace l'ANAH). La déduction peut même être portée à 45 % dans le secteur social.

N'hésitez pas à demander conseil à votre cabinet Oralia qui peut vous aider dans l'utilisation des nouvelles formules fiscales et se tient à votre disposition pour vous fournir toutes les informations vous permettant de remplir sans difficulté votre déclaration des revenus fonciers.

Un bouclier contre l'inflation fiscale...

Le bouclier fiscal institué par la loi de finances pour 2006 s'applique pour la première fois à partir du 1^{er} janvier 2007 sur les impôts payés en 2006. Il paraît devoir concerner de nombreux contribuables déclarant un revenu moyen, mais affectés par le "syndrome de l'île de Ré". L'inflation sur les prix du mètre carré enregistrée au cours de la dernière décennie se traduit en effet par une très forte valorisation des patrimoines immobiliers, avec pour conséquence directe une augmentation du nombre de contribuables assujettis à l'impôt

Coup de pouce fiscal à l'écologie

de solidarité sur la fortune, l'ISF.

En pratique, si le total de vos impôts payés en 2006 (impôt sur le revenu + taxe d'habitation et taxe foncière sur votre résidence principale + impôt sur la fortune) est supérieur à 60 % de vos revenus de 2005, vous pouvez demander la restitution de la part d'impôt qui excède de cette limite de 60 %.

Simplification et allègement pour les plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2005, le régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers a été simplifié. L'imposition est désormais établie au taux forfaitaire de 16 % auquel s'ajoutent les 11 % de prélèvements sociaux. Les formalités sont effectuées par le notaire lors de la vente. La plus-value réalisée bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention du bien au-delà de 5 ans ; elle est donc totalement exonérée après 15 ans. Par ailleurs, la plus-value réalisée sur la vente de votre résidence principale est également exonérée.

L'impact fiscal de la réforme des successions

La loi de finances rectificative pour 2006 a tiré les conséquences fiscales de la réforme des successions et libéralités. Par exemple, lors d'une donation-partage, les enfants bénéficient d'un abattement de 50 000 € et les petits-enfants de 30 000 €. De plus, chacun bénéficie du tarif des droits applicables

en ligne directe.

En cas de libéralité graduelle ou résiduelle (ce qui est une innovation), le légataire ou donataire en second n'est redevable d'aucun droit ; il n'en sera redevable qu'au décès du premier donataire ou légataire après déduction des droits acquittés par ce dernier.

Savez-vous que les économies d'énergie peuvent vous permettre de diminuer aussi vos impôts ?

La loi de finances pour 2005 a institué un crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable pouvant atteindre jusqu'à 50 % du prix d'achat des équipements. Cet avantage est réservé à votre habitation principale et vous devez recourir à un professionnel pour réaliser les travaux.

A partir de 2008, les communes pourront exonérer pendant 5 ans de taxe foncière les logements anciens dans lesquels le propriétaire aura engagé un montant minimum de dépenses destinées à économiser l'énergie.

Le crédit d'impôt en pratique

Concrètement, le crédit d'impôt est calculé sur le seul prix d'achat des équipements, matériaux et appareils achetés et installés par le professionnel. Le montant des dépenses est plafonné, pour l'ensemble des travaux payés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, à 8.000 € pour une personne seule et à 16.000 € pour les couples soumis à imposition commune.

Le taux du crédit d'impôt varie de 15 % pour l'installation d'une chaudière à basse température à 25 % (ou 40 % sous certaines conditions) pour une chaudière à condensation et pour les matériaux d'isolation thermique, tels que double vitrage ou volets isolants, et les appareils de régulation de chauffage et même à 50 % pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et certaines pompes à chaleur.

Nouvelles règles d'application pour la TVA à taux réduit

La TVA au taux réduit de 5,5 % a été prorogée jusqu'au 3 décembre 2010 pour les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. La loi de finances pour 2006 en a redéfini de manière restrictive les critères d'application.

L'application de la TVA réduite exclut expressément toute nouvelle construction, surélévation ou augmentation de plus de 10 % de la surface de l'habitation. Les travaux ne peuvent contribuer à une remise à neuf de plus de 50 % sur deux ans du gros œuvre (fondations, éléments hors fondations et façades) et à plus des deux tiers du second œuvre (par exemple les planchers, la plomberie ou les installations électriques).

Pour bénéficier de la TVA à taux réduit, que vous soyez propriétaire occupant, bailleur ou locataire, vous devez désormais remplir une attestation détaillant la nature des travaux et en remettre un exemplaire à chacun des entrepreneurs avant la facturation.

