

# DÉFICIT FONCIER D'IMMEUBLES

## Déduction fiscale

### Environnement & présentation générale

**Biens concernés :** Tout bien immobilier ancien à usage locatif.

**Investisseurs concernés :** Propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur impôt.

**Processus :** L'investisseur acquiert un bien immobilier à rénover pour lequel il engage des travaux, dont le coût viendra en déduction des revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs.

### Avantage fiscal

**Description :** En contrepartie des travaux d'entretien qu'il entreprend sur certains immeubles, l'investisseur peut « gommer » tout ou partie de l'impôt et des prélèvements sociaux sur l'ensemble de ses revenus fonciers, voire créer un déficit foncier déductible de son revenu global, dans certaines limites, et reportable.

**Durée :** Les travaux sont déductibles des revenus fonciers sans limitation dans le temps. Le report des déficits fonciers inutilisés sur le revenu global, est autorisé pendant 10 ans maximum.

**Limites et plafonds :** Le déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. La part du déficit supérieure à 10 700 euros, ainsi que les intérêts d'emprunt, ne sont imputables que sur les seuls revenus fonciers, et ce pendant 10 ans.

**Conditions :** Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans.

**Plafonnement global :** Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

### Produits

**Types d'immeubles :** Biens généralement anciens pouvant offrir, après une rénovation rapide, charme, cachet et rentabilité locative.

**Atouts du dispositif :** L'avantage fiscal ne résulte pas d'un dispositif de « niche fiscale » spécifique avec ses conditions et restrictions, mais d'un simple droit commun aux revenus fonciers : il est donc facile à appliquer.

Document non contractuel - Tous droits de reproduction réservés - Copyright 2015- Histoire & Patrimoine - [www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr) / [contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)

# LOI GIRARDIN

## Réduction d'impôt

### Environnement & présentation générale

- Biens concernés :** Logements neufs situés dans un territoire, un département ou une communauté d'outre-mer (TOM, DOM ou COM).
- Objectif public :** Répondre à la pénurie de logements en outre-mer.
- Processus :** L'investisseur acquiert un logement locatif neuf dans les DOM, TOM ou COM et déduit de ses impôts une partie de son investissement.

### Avantage fiscal

- Description :** L'investisseur déduit de ses impôts 26% du prix d'acquisition. Les loyers ainsi que les ressources du locataire sont plafonnés
- Durée :** La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans, soit 5,2% par an.
- Plafond :** L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 2 448 € HT/m<sup>2</sup>.
- Conditions :** Engagement de location pendant 6 ans en secteur intermédiaire. Le bien non meublé doit constituer la résidence principale du locataire. Le permis de construire doit avoir été obtenu avant le 1er janvier 2013.
- Plafonnement global :** La réduction d'impôt "Girardin" participe au plafonnement global des avantages fiscaux de 18 000€ par an. Si la déclaration d'ouverture de chantier est antérieure à 2013, le plafonnement global est de 18 000€ + 4% du Revenu Global.

### Les produits

- Types d'immeubles :** Immeubles neufs répondant aux normes françaises en vigueur (environnement, accessibilité, construction anticyclonique, etc.)
- Atouts du dispositif :** Acquisition d'un logement locatif neuf pour un coût final très inférieur à son prix, grâce à une forte défiscalisation.

Document non contractuel - Tous droits de reproduction réservés - Copyright 2015- Histoire & Patrimoine - [www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr) / [contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)



# LOCATION MEUBLÉE

## Dispositif Censi-Bouvard

### Réduction d'impôt

#### Environnement & présentation générale

- Biens concernés :** Les logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, ou résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou non dépendantes.
- Processus :** Les propriétaires du logement loué à un exploitant bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 9 ans.

#### Avantage fiscal

- Description :** Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont imposés dans une catégorie spécifique (LMNP).  
Durant les 9 années à partir de l'achèvement du bien, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 1/9<sup>ème</sup> de la réduction totale (prix immobilier + frais d'acquisition), laquelle représente : **11% du prix, plafonné à 300 000€**

Dans le cas des résidences avec services, la TVA est récupérable si des services «hôtelières» (accueil, ménage, petit déjeuner, etc...) sont procurés

- Durée :** L'avantage fiscal est étalé sur 9 ans.

- Plafond :** L'investisseur a la possibilité d'acquérir plusieurs lots. L'assiette de la réduction fiscale est plafonnée à 300 000€.

- Conditions :** Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.  
Investissement en direct seulement (pas d'E.U.R.L., de S.N.C. ni de S.A.R.L. de famille...).

- Plafonnement global :** La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de 10 000€ par an.

#### Produits

- Types d'immeubles :** Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences médicalisées pour personnes âgées et les résidences hôtelières.

**Atouts du dispositif :**

Un statut fiscalement attractif. La pérennité des revenus locatifs.

Document non contractuel - Tous droits de reproduction réservés - Copyright 2015- Histoire & Patrimoine - [www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr) / [contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)



# LOCATION MEUBLÉE non professionnelle

## Régime fiscal

### Environnement & présentation générale

**Biens concernés :** Les logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, ou résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou non dépendantes ; les logements usuels destinés à l'habitation, principale ou non.

**Processus :** Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont imposés dans une catégorie spécifique ( LMNP), sous-catégorie des BIC.

### Avantage fiscal

**Description :** Récupération de la TVA pour les résidences offrant certains services.  
Amortissement du bien avec report illimité dans tous les cas.  
Plus-value : régime des plus-values immobilières des particuliers.

**Durée :** Non limitée

**Plafond :** Néant

**Conditions :** Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.  
Investissement en direct ou au travers d'E.U.R.L., de S.N.C., de S.A.R.L. de famille...  
(Nota bene : l'investissement Censi-Bouvard exclut l'investissement indirect)

### Produits

**Types d'immeubles :** Résidences avec services : immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés.  
Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences pour personnes âgées médicalisées ou non et les résidences hôtelières.  
Autres immeubles : logements adaptés à la location meublée.

**Atouts du dispositif :** La pérennité des revenus locatifs.  
La pratique des amortissements diminue la pression fiscale.

# LOCATION MEUBLÉE professionnelle

## Statut fiscal

### Environnement & présentation générale

**Biens concernés :** Résidences de Tourisme, résidences pour étudiants, résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non dépendantes.

**Processus :** Les revenus issus de la location meublée professionnelle sont imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).  
Dans le cas des résidences avec services, la TVA est récupérable.

### Avantage fiscal

**Description :** Les charges occasionnées par l'activité de loueur en meublé professionnel (frais de gestion et charges de propriété) sont déductibles des revenus de même nature. Les déficits sont imputables sur le revenu global.  
Les plus-values sont exonérées après 5 ans et si les recettes HT sont inférieures à 90 000 euros.

**Durée :** Non limitée.

**Plafond :** Néant

**Conditions :** Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.  
Les recettes doivent être supérieures à 23 000 € par an, et au montant total des autres revenus d'activité : salaires, revenus de gérance, revenus BNC et BIC professionnels et retraites.  
Le loueur doit être inscrit au R.C.S.

**Plafonnement global :** Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

### Produits

**Types d'immeubles :** Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences médicalisées pour personnes âgées et les résidences hôtelières.

**Atouts du dispositif :** Un statut fiscalement attractif. La pérennité des revenus locatifs.

# LOI MALRAUX

## Réduction d'impôt

### Environnement & présentation générale

**Biens concernés :** L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble affecté à l'habitation ou à un usage professionnel situé :

- soit dans un secteur sauvegardé,
- soit dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- soit dans un quartier ancien dégradé ressortant du programme national (PNRQAD)

**Objectif public :** Réhabiliter, préserver et repeupler les centres historiques des villes.

**Processus :** L'ensemble de l'immeuble est réhabilité par ses copropriétaires ou bien par le promoteur de l'opération.

### Avantage fiscal

**Description :** Chaque copropriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de réhabilitation effectués dans ses parties privatives et au prorata de ses tantièmes de copropriété dans les parties communes de l'immeuble.

**Plafond :** Les dépenses ouvrant droit à la réduction sont retenues dans la limite annuelle de 100.000€.

**Réduction d'impôt :** La réduction d'impôt s'élève à :

- 30% du montant des travaux (soit 30 000 € maximum par an) pour les immeubles situés en secteur sauvegardé et pour les quartiers anciens dégradés,
- 22% (soit 22 000 € maximum par an) pour les immeubles situés en ZPPAUP

**Durée :** Les paiements effectifs des travaux faits une année, ouvrent droit à une réduction de l'impôt payé l'année suivante.  
La durée de l'avantage fiscal pour un immeuble est limitée à l'année de délivrance du permis de construire et aux trois années suivantes.

**Conditions :** Engagement de location du bien (non meublé) pendant 9 ans, soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités).  
La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

**Plafonnement global :** Les immeubles dont le permis de construire est déposé avant le 1er janvier 2013 sont soumis au plafonnement global de 18 000€ + 4 % du Revenu Global.  
Ceux dont le permis de construire est déposé après le 1er janvier 2013 ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

# MONUMENT HISTORIQUE

## Déduction fiscale

### Environnement & présentation générale

**Biens concernés :** Immeubles classés Monuments Historiques.

**Objectif public :** Réhabiliter et préserver le patrimoine architectural français.

**Processus :** Les dépenses liées à l'entretien et aux réparations d'un Monument Historique sont déductibles du revenu global de son propriétaire<sup>(1)</sup>. L'avantage fiscal diffère selon les cas, le bien pouvant être soit loué, soit occupé par son propriétaire, ou encore ouvert aux visites du public<sup>(2)</sup>.

### Avantage fiscal

**Description :** Les dépenses de travaux (entretien et réparations) d'un Monument Historique sont déductibles du revenu global de son propriétaire<sup>(1)</sup>. Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont déductibles<sup>(1)</sup> à 100% si le bien est loué ou ouvert au public<sup>(2)</sup>, à 50% s'il est occupé par son propriétaire.

**Durée :** Les travaux effectués au cours d'une année n sont déductibles des revenus de l'année n. Si le bien engendre des recettes locatives, ou reste ouvert au public<sup>(2)</sup>, les autres charges sont déductibles à 100%.

**Plafond :** Néant.

**Conditions :** Les immeubles mis en copropriété depuis le 1er janvier 2009 doivent recueillir un agrément préalable du Ministère du Budget. Les biens doivent être conservés pendant au moins 15 ans dans le patrimoine des propriétaires.

**Plafonnement global :** Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

### Produits

**Types d'immeubles :** Biens présentant un intérêt architectural ou historique.

**Atouts du dispositif :** L'avantage fiscal est lié à la nature du bien, et non à sa destination : le propriétaire occupant peut donc déduire de ses revenus une partie des charges d'entretien.

<sup>(1)</sup> Les charges MH s'imputent en priorité sur les éventuels bénéfices fonciers.

<sup>(2)</sup> La loi fixe un nombre minimum de jours d'ouverture au public : soit 50 jours par an dont 25 dimanches et jours fériés entre avril et septembre, soit 40 jours pendant les mois de juillet et août.

# DISPOSITIF PINEL

## Métropole

### Réduction d'impôt

#### Environnement & présentation générale

- Biens concernés :** Logements locatifs BBC neufs ou réhabilités et locaux transformés en habitation, situés dans certaines zones en déficit de logements.
- Objectif public :** Résorber la crise du logement et promouvoir la défense de l'environnement à travers de nouvelles exigences de basse consommation énergétique.
- Processus :** Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 6, 9 ou 12 ans.

#### Avantage fiscal

**Description :** La réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement neuf ou sur le prix de revient (foncier + travaux) du logement réhabilité ou du local transformé.

**Plafond :** La défiscalisation est applicable à l'acquisition de 2 biens par an maximum pour une assiette globale de 300 000€.

| Réduction d'impôt : | Engagement de location     | 6 ans  | 9 ans  | 12 ans                             |
|---------------------|----------------------------|--------|--------|------------------------------------|
|                     | Réduction d'impôt          | 12 %   | 18 %   | 21%                                |
|                     | Réduction d'impôt annuelle | 2 %/an | 2 %/an | 2%/an sur 9 ans<br>1%/an sur 3 ans |

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5 500 €/m<sup>2</sup>.

**Conditions :** Engagement de location pendant une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans. Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 sur agrément spécifique) où se trouve le bien. La location doit prendre effet, pour les biens neufs, dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Pour les biens anciens réhabilités ou transformés, la location doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du bien. La location à un ascendant ou un descendant est possible si ce locataire respecte les conditions usuelles de plafond de loyer et de ressources.

**Plafonnement global :** Le locataire est soumis à un plafond de ressources déterminé en fonction de la zone où se situe le bien. La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de 10 000€ par an.

Document non contractuel - Tous droits de reproduction réservés - Copyright 2015- Histoire & Patrimoine - [www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr) / [contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)



# DISPOSITIF PINEL

## Outre-Mer

### Réduction d'impôt

#### Environnement & présentation générale

- Biens concernés :** Logements neufs situés dans un territoire, un département ou une communauté d'outre mer (TOM, DOM ou COM).
- Objectif public :** Répondre à la pénurie de logements en outre-mer.
- Processus :** Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 6, 9 ou 12 ans.

#### Avantage fiscal

**Description :** La réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement.

**Plafond :** La défiscalisation est applicable à l'acquisition de 2 biens par an maximum pour une assiette globale de 300 000€.

**Réduction d'impôt :**

|                            |           |           |                                       |
|----------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Engagement de location     | 6 ans     | 9 ans     | 12 ans                                |
| Réduction d'impôt          | 23%       | 29 %      | 32%                                   |
| Réduction d'impôt annuelle | 3,83 %/an | 3,22 %/an | 3,22%/an sur 9 ans<br>1%/an sur 3 ans |

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5.500 €/m<sup>2</sup>.

**Conditions :** Engagement de location pendant une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans. Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé par décret, en fonction de la zone où se situe le bien. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement du logement ou son acquisition. La location à un ascendant ou un descendant est possible si ce locataire respecte les conditions usuelles de plafond de loyer et de ressources.

**Plafonnement global :** La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de 18 000€ par an.