

Les incidences fiscales des rénovations d'immeubles

Frédéric JAUSSAN • Délégué régional • Habitat & Développement Union Rhône-Alpes

Thème complexe et récurrent, la fiscalité immobilière a fait l'objet d'un colloque organisé par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement et animé par Messieurs SOUBEYRAN et PERROT des services fiscaux, le 28 mars dernier.
Tour de piste des incidences fiscales des rénovations d'immeubles.

FISCALITÉ DES REVENUS IMMOBILIERS POUR LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Les bénéfices tirés de la location d'un bien immobilier loué nu sont imposés dans la catégorie des "revenus fonciers".

PART IMPOSABLE DES REVENUS IMMOBILIERS DU PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Les montants à déclarer correspondent aux recettes effectivement encaissées au cours de l'année (*loyers, subventions ANAH*) finançant les dépenses déductibles. Les charges réglées au cours de l'année d'imposition sont à déduire de ce revenu brut, quelle que soit la période de l'année à laquelle elles se rapportent. Il s'agit de :

- **La déduction forfaitaire** qui couvre les frais de gestion, frais d'assurance et amortissement du capital immobilier. Elle est calculée sur le revenu brut. Le taux de déduction forfaitaire est de 14 % dans le droit commun. Il est porté à :

6 % pour les logements loués dans le cadre de l'investissement Besson neuf

40 % dans le cadre du dispositif "intermédiaire Besson ancien" (*il était de 25 % pour les revenus 2002*)

60 % dans le cadre du dispositif "Besson social ancien ou Lienemann".

- Les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Les frais de gérance
- Les impôts locaux
- Les intérêts d'emprunt.

COMMENT PROCÉDER EN CAS DE DÉFICIT FONCIER ?

Le déficit foncier est constaté lorsque les charges sont supérieures aux recettes. Pour la part qui ne résulte pas des intérêts d'emprunt, il est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. La partie du déficit qui excède 10 700 € ou qui résulte d'intérêts d'emprunt peut être reportée sur les déclarations foncières des dix années suivantes. Toutefois, ce report ne pourra pas générer un nouveau déficit imputable sur le revenu global. Au mieux, il rendra nul les revenus fonciers.

Exemple	
Loyers encaissés en 2002	20 000 €
Déduction forfaitaire de 14 %	2 800 €
Intérêts d'emprunt	23 000 €
Travaux déductibles	10 000 €
Déficit foncier	- 15 800 €
Déficit provenant des intérêts d'emprunt	- 3 000 €
Déficit déductible du revenu global	- 10 700 €
Déficit imputable sur revenus fonciers	- 5 100 €

QUELS TRAVAUX SONT DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS ?

- Les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sont déductibles. En revanche, les dépenses engagées pour des travaux de construction ou de reconstruction ne le sont pas.

suite

LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION OU "MICRO-FONCIER"

Il est devenu le régime de droit commun en 2002 et s'applique désormais de plein droit, dès lors que le revenu foncier brut total du propriétaire n'excède pas 15 000 € par foyer fiscal, quelle que soit la durée de location. Ce régime permet d'être dispensé de déposer une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Ce régime n'est néanmoins intéressant que si l'ensemble des charges déductibles est inférieure à 26 % (40 % - 14 %) des revenus bruts fonciers.

Exemple

Revenus déclarez	5 400 €
Abattement de 40 %, soit	- 2 160 €
Base de votre imposition	3 240 €

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX DES TROIS DISPOSITIFS DE LA LOI BESSON ?

STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

BESSON NEUF

LOGEMENTS ACQUIS NEUFS À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 1999

Le propriétaire s'engage à louer le logement nu, à titre de résidence principale, pendant 9 ans. Le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés. Dans ces conditions, l'avantage fiscal pour le propriétaire consiste en une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % sur les cinq premières années, et à 2,5 % pendant une période maximum de dix ans.

En contrepartie, la déduction forfaitaire est ramenée à 6 % pendant la période d'amortissement. La possibilité de louer un logement au profit d'un ascendant ou d'un descendant ne faisant pas partie du foyer fiscal, est ouverte (pour les logements acquis ou construits après le 2 octobre 2002).

BESSON ANCIEN

LE DISPOSITIF CONCERNE LES BAUX CONCLUS
À PARTIR DU 1^{er} JANVIER 1999 POUR UN NOUVEL OCCUPANT

Le propriétaire s'engage à louer son logement ancien à titre de résidence principale pendant 6 ans. Le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés. En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier d'une déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % (au lieu de 14 %).

Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2003. La déduction pour les revenus 2002 reste de 25 %.

BESSON SOCIAL LIENEMANN

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires de logements neufs comme anciens. Il a été mis en place par la loi de finances 2002, afin de faciliter le développement d'une offre locative privée sociale.

Dans ce cadre, le taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est porté de 14 % à 60 % pour les revenus des trois premières années de location. Le propriétaire s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pendant une durée de trois ans.

	LOGEMENT NEUF (BESSON NEUF)	LOGEMENT ANCIEN (BESSON ANCIEN)
Nature de l'avantage fiscal	Amortissement du prix d'acquisition	Majoration de la déduction forfaitaire
Taux de l'avantage fiscal	8 % pendant 5 ans 2,5 % pendant les 4 années suivantes (prorogeable sur 6 ans maximum)	25 % de déduction forfaitaire pendant 6 ans (prorogeables)
Date d'effet	Acquisition à compter du 01/01/1999	Bail conclu à compter du 01/01/1999
Durée de location	9 ans maximum	6 ans maximum
Montant du loyer	Plafonné	Plafonné
Ressources du locataire	Plafonnées	Plafonnées

TAXE D'HABITATION ET TAXE FONCIÈRE

MISE À JOUR DE LA VALEUR LOCATIVE

- Pour les constructions nouvelles ou reconstructions
- Pour les changements de consistance ou d'affectation
- Pour les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement

EXONÉRATIONS

Taxes foncières

les personnes âgées, handicapées ou de condition modeste bénéficient d'exonérations spéciales pour leur habitation principale.

Taxe d'habitation

certaines personnes de condition modeste peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe d'habitation pour leur habitation principale.

TVA 5,5 %

Le taux réduit de 5,5 % s'applique sur l'ensemble des travaux d'amélioration portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Il peut aussi s'appliquer sur des transformations d'usage, comme, par exemple, la transformation d'un grenier en chambre ou encore d'une grange en salle de séjour.

Par ailleurs, l'application de la TVA à taux réduit à certains services à forte intensité de main d'œuvre est prorogée jusqu'au 31 décembre 2003.

Depuis le 3 avril 2003, le nouveau dispositif en faveur de l'amortissement locatif privé proposé par Gilles de ROBIEN s'applique sur les logements neufs acquis dès cette date.

Les innovations majeures portent sur :

- L'augmentation des plafonds de loyers plus adaptés aux secteurs de marchés tendus,
- La suppression des plafonds de ressources pour les locataires.

