

Regards sur la Fiscalité 2016



Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Afin d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme, n'hésitez pas à consulter le site www.impot.gouv.fr. Vous pourrez calculer en ligne votre impôt sur le revenu à l'aide du simulateur et poser des questions relatives à votre situation particulière.

Le plafonnement des avantages fiscaux

En plus des plafonds individuels appliqués à chaque déduction fiscale, un plafond global est fixé chaque année pour l'ensemble des avantages bénéficiant à un même foyer fiscal afin d'éviter que certains contribuables n'échappent, en tout ou partie, à l'impôt sur le revenu. **Pour l'imposition de vos revenus 2015, le plafonnement global annuel est de 10 000 € (ou 18 000 € en cas d'investissement outremer ou de Sofica).**

édito

Une fois encore, il a fallu attendre les derniers jours de l'année pour avoir confirmation des nouveautés égrenées au fil des déclarations officielles depuis l'automne. La loi de finances pour 2016 contient quelques mesures phares pour accompagner la politique du logement et encourager la rénovation énergétique. Comme toujours, ces aides sont limitées dans le temps et assorties de multiples conditions. C'est pourquoi nous vous proposons de faire le point sur les nouveautés qui pourraient orienter vos choix ou avoir un impact sur la gestion de votre patrimoine immobilier.

Propriétaire de votre logement Plus facile avec le PTZ 2016

Bonne nouvelle pour tous ceux qui rêvent d'acheter leur logement. En renforçant le **prêt à taux zéro (PTZ)**, la loi de finances pour 2016 donne un coup de pouce à vos projets.

Le prêt à taux zéro vous permet de financer en partie l'acquisition de votre logement, neuf ou ancien à rénover, à condition de ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale, à aucun moment au cours des deux années précédant votre demande de prêt. Un décret du 29 décembre 2015 précise, comme chaque année, les modalités pratiques des prêts.

Les prêts émis depuis le 1^{er} janvier 2016 bénéficient de plusieurs nouveautés

■ La possibilité de financer l'acquisition d'un **logement ancien à réhabiliter** est étendue à l'ensemble du territoire et non plus limitée à quelques communes en zone tendue. Les conditions relatives aux travaux restent les mêmes qu'en 2015. Elles concernent le montant (au minimum un tiers du prix d'achat du bien, soit 25 % du coût total de l'opération), mais aussi la nature des travaux. Les travaux retenus concernent la modernisation, l'aménagement, l'assainissement des surfaces habitables ou annexes et la création de surfaces nouvelles. Les travaux destinés à réaliser

des économies d'énergie sont pris en compte s'ils ne sont pas déjà financés à l'aide d'un éco-prêt à taux zéro.

- Les **plafonds de ressources** pour bénéficier d'un PTZ sont relevés. Ils varient toujours selon la zone géographique et le nombre de personnes destinées à occuper le logement.
- Le PTZ pourra désormais couvrir jusqu'à 40 % du coût TTC de l'opération (pour un logement neuf comme pour un logement ancien à réhabiliter).
- Les conditions de remboursement varient toujours selon les ressources de l'emprunteur, la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont l'occuper. Pour les PTZ émis en 2016, le **remboursement peut être différé de 5 à 15 ans** selon la durée totale du prêt et les revenus de la famille.
- Autre nouveauté majeure, la loi de finances pour 2016 réduit **l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale** aux six années qui suivent le premier déblocage des fonds.



Votre patrimoine

Votre patrimoine immobilier se construit et se valorise sur la durée. Il vous apporte la sécurité d'un toit pour votre famille, un complément de revenu quand arrive la retraite, un capital à transmettre à vos enfants... L'avantage fiscal n'est pas une fin en soi, mais il doit vous inciter à réfléchir sur la gestion de votre patrimoine, sur l'opportunité d'alléger le coût de vos travaux, en particulier de rénovation énergétique, ou sur l'intérêt de conserver ou pas certains biens inutilisés.

Nous vous donnons ici un éclairage rapide sur quelques nouveautés de la loi de finances pour 2016, mais rien ne vaut le dialogue avec un professionnel attentif. N'hésitez pas à contacter votre agence CENTURY 21 pour des conseils et un accompagnement personnalisés.

N'oubliez pas les certificats d'économie d'énergie

Les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, carburants) ont une obligation en matière d'économies d'énergie dont ils peuvent s'acquitter en aidant financièrement leurs clients à réaliser leurs travaux. Pour en bénéficier, vous devez impérativement déposer votre demande AVANT même d'accepter les devis. Plus complexe que le crédit d'impôt, ce dispositif a l'avantage de ne pas être réservé à l'habitation principale. Vous pouvez donc en profiter pour réduire le coût de travaux d'économies d'énergie dans une résidence secondaire ou un local commercial, mais il vaut mieux préparer votre dossier avec l'aide d'un conseiller.

TVA réduite pour les travaux

Le taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique des habitations de plus de 2 ans et aux équipements qui respectent les caractéristiques techniques et les critères de performance exigés pour bénéficier du crédit d'impôt. Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans un logement de plus de 2 ans peuvent bénéficier du taux intermédiaire de TVA à 10 %.

RENOVER

Un logement plus économe et confortable

Ne laissez pas passer les aides qui vont booster vos projets

L'amélioration des logements existants est une des priorités de la loi de transition énergétique. Les obligations se précisent, mieux vaut donc ne pas laisser passer les dernières mesures d'incitation qui pourront vous aider à financer vos travaux. Tous les avantages fiscaux ou aides financières sont soumis aux mêmes conditions de performance des équipements et matériaux ainsi qu'à l'obligation de recourir à une entreprise « Reconnue garant de l'environnement » (RGE).

Comme ces dispositifs sont parfois complexes et soumis à de multiples conditions, un dispositif d'accompagnement a été mis en place au niveau national via un **numéro Azur : 0810 140 240** et un portail Internet : **www.renovation-info-service.gouv.fr**.

Le conseil de CENTURY 21 : pour éviter les déconvenues, il est important de préparer votre projet avec un conseiller AVANT de vous lancer dans vos travaux.

Un crédit d'impôt aménagé pour la transition énergétique

Comme annoncé par le Premier Ministre à l'automne, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a bien été prolongé d'un an par la loi de finances pour 2016 qui a confirmé le **taux unique de 30 % dès la première opération** et apporté quelques aménagements.

Le montant de dépenses éligibles est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge.

Le crédit d'impôt est toujours réservé aux propriétaires occupants et aux locataires qui font réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur **résidence principale**. Le logement doit être achevé depuis plus de deux et les travaux réalisés et facturés par des professionnels qualifiés RGE qui interviennent directement ou dans le cadre d'un contrat de sous-traitance.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le bénéfice du CITE est subordonné à la réalisation par l'entreprise ou par son sous-traitant d'une **visite préalable** à la réalisation des travaux. Cette visite est réalisée avant l'établissement du devis afin de valider l'adéquation au logement des équipements, matériaux ou appareils dont l'installation est envisagée.

Les systèmes de fourniture d'électricité utilisant l'énergie éolienne ne bénéficient plus du CITE et les équipements solaires sont strictement encadrés afin de limiter les abus. Les chaudières « à condensation » sont remplacées par les chaudières « à haute performance énergétique ».

Un éco-prêt à taux zéro assoupli

La loi de finances pour 2016 prolonge l'éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2018 et assouplit les modalités d'attribution.

Plafonné à 30 000 euros, l'éco-PTZ individuel ou collectif permet de financer la réalisation, dans un délai de deux ans, des travaux de rénovation énergétique des logements anciens. Il est réservé au financement d'un bouquet de deux catégories de travaux ou des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale. Désormais, il peut également être accordé aux ménages bénéficiant d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Les modalités d'attribution de l'éco-PTZ sont également assouplies afin de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique lors de l'acquisition d'un logement ancien.

La loi de finances pour 2016 crée un Eco-PTZ complémentaire destiné aux copropriétaires occupants ou bailleurs souhaitant financer leur quote-part de travaux réalisés dans les parties communes ou dans leur lot privatif, même s'ils ont déjà bénéficié d'un premier Eco-PTZ pour le même logement, à condition de respecter le plafond global de 30 000 euros.



immobilier en 2016

INVESTIR

Pour votre investissement locatif

Jusqu'au 31 décembre 2016, le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu étalée sur 6, 9 ou même 12 ans pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location.

L'investissement Pinel est réservé aux agglomérations qui connaissent une forte demande locative (zones A et B1) et aux logements respectant les normes environnementales en vigueur.

Vous pouvez investir dans un ou deux logements au maximum la même année, sans dépasser 300 000 € au total et avec un plafond de 5 500 € au m². Un plafond est également fixé pour le loyer appliqué ainsi que pour le niveau de ressources du locataire.

Le dispositif Pinel permet de s'engager pour 6 ou 9 ans et même jusqu'à 12 ans. Le taux de la réduction d'impôt varie en conséquence : 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. La réduction d'impôt est incluse dans le plafonnement global des avantages fiscaux (10 000 € pour 2015).

La possibilité de louer à ses enfants

Grande nouveauté par rapport aux dispositifs précédents, vous pouvez louer le logement à vos descendants ou ascendants tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal. Il faut bien sûr respecter les conditions d'application du dispositif et notamment les plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Le conseil de CENTURY 21 : pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement doit rester loué sur toute la durée d'engagement prévue. Il est donc indispensable de bien s'informer sur l'état du marché locatif local en s'appuyant sur les conseils d'un vrai professionnel de l'immobilier.

N'oubliez jamais qu'il s'agit avant tout d'un investissement immobilier, pas d'un simple produit de défiscalisation. N'hésitez pas à demander conseil à votre agence CENTURY 21.

En bref

A noter pour vos investissements immobiliers

L'évolution de la fiscalité peut orienter vos choix et ouvrir des perspectives pour développer votre patrimoine immobilier ou améliorer le rendement de vos investissements.

Exonération de la taxe foncière pour les bureaux transformés en logements

Afin d'encourager la création de nouveaux logements en zone tendue, les logements créés en 2016 dans d'anciens bureaux peuvent être dispensés de taxe foncière pendant 5 ans s'ils sont occupés à titre de résidence principale.

Encore 2 ans pour profiter de la réduction d'impôt « Malraux »

La réduction d'impôt dite « Malraux » au titre des investissements réalisés dans les quartiers anciens dégradés est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 et étendue dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % des dépenses de restauration des immeubles, dans une limite annuelle de 100 000 euros.

Les moins bonnes nouvelles

■ **Fin de l'abattement exceptionnel sur les plus-values** pour les cessions de terrains à bâtir

■ **Majorations de la taxe foncière révisées à la baisse :** La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m² pour l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire. La taxe foncière est désormais calculée après une déduction de 20 % sur la valeur locative. En zone tendue, la valeur locative sera ensuite majorée de 3 € par m².

COUPON RÉPONSE à retourner à votre agence

Prénom : Nom :

Adresse :

Tél. : E-mail :

Je désire être contacté par un conseiller CENTURY 21 pour :

- Une information complémentaire sur la fiscalité immobilière
- L'évaluation d'un bien immobilier

Je cherche un bien immobilier pour :

- Acheter
- Louer

Pour en savoir plus, contactez dès maintenant votre agence CENTURY 21 ou connectez-vous sur notre site

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr

Century 21
Qui s'y connaît aussi bien ?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



Viellissement ou handicap : profitez du crédit d'impôt pour adapter votre logement

Jusqu'au 31 décembre 2017, vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes pour l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Ce crédit d'impôt de 25 % est calculé sur les dépenses TTC, dans la limite d'un plafond de 5 000 € pour une personne seule et 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 € par personne à charge.

Pour les travaux prescrits dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques, le plafond est fixé, sur une période de trois ans, à 20 000 € par logement quel que soit le nombre d'occupants.

A noter : ce crédit d'impôt n'est pas concerné par le plafonnement global des avantages fiscaux.





Propriétaire bailleur

Optimisez la fiscalité de vos revenus locatifs 2015



Le choix du régime fiscal de vos revenus fonciers est important pour optimiser la rentabilité de votre investissement locatif. Lorsque votre revenu brut foncier est inférieur à 15 000 €, vous relevez de plein droit du régime micro foncier. Dans ce cas, l'administration fiscale calcule le montant imposable après déduction d'un abattement forfaitaire de 30 % représentant les frais de gestion, ce qui ne couvre pas forcément la totalité de vos frais en cas de travaux ou d'emprunt.

Le régime réel d'imposition nécessite une déclaration plus détaillée, mais il vous permet de déduire la totalité de vos dépenses (y compris les travaux et les intérêts d'emprunt) et, le cas échéant, de reporter un déficit. Pour vous aider à choisir les options susceptibles d'alléger vos impôts, CENTURY 21 vous guide, étape par étape, dans la déclaration de vos revenus fonciers.

Calculez d'abord votre revenu brut foncier ?

Vous devez **déclarer tous les loyers effectivement perçus en 2015** pour la location de vos biens immobiliers **non meublés**.

Vous n'avez pas à déclarer les impayés si votre locataire est défaillant, mais vous devrez être en mesure **d'apporter la preuve de vos relances et démarches** pour récupérer les sommes dues, car **les « abandons » de loyers constituent des revenus taxables**. Ceci est vrai également si vous décidez de loger gratuitement un proche.

Quel est le régime fiscal de votre location ?

■ Location non meublée = revenus fonciers

Le régime réel vous permet de déduire vos charges et travaux.

■ Location meublée = bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Vous devez tenir une comptabilité spécifique de vos recettes et de vos charges.

■ **Le statut de loueur en meublé professionnel** exige d'être inscrit au registre du commerce en qualité de loueur professionnel et d'avoir des recettes annuelles de location en meublé à la fois supérieures à 23 000 € et supérieures au total des revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Vous devez ajouter :

- les recettes exceptionnelles telles que l'indemnité de résiliation de bail versée par votre locataire ou bien la partie du dépôt de garantie non restituée pour compenser des dégradations ou des loyers impayés au départ du locataire ;
- les dépenses mises à la charge du locataire alors qu'elles incombent de droit au propriétaire ;
- les indemnités d'assurance et les subventions reçues (en particulier les aides de l'Anah pour vos travaux de rénovation).

Déduisez vos charges, la clé de la rentabilité

Dans le régime réel d'imposition, les charges déductibles comprennent, pour leur montant réel TTC, les dépenses effectivement payées en 2015 (sauf si la location est soumise à la TVA) : frais de gestion et rémunération des gardiens et concierges, primes d'assurance (y compris l'assurance loyers impayés), honoraires de gestion, frais de procédure en cas de difficultés avec votre locataire, taxes foncières et taxes locales annexes.

En revanche, la taxe spéciale perçue depuis 2012 sur les loyers de logements de moins de 14 m² n'est pas déductible des loyers imposables.

Vous pouvez également déduire :

- les **intérêts des emprunts** contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation et l'amélioration du bien mis en location ;
- les **dépenses d'entretien et de réparation** ;
- certaines dépenses d'amélioration, notamment les **travaux de rénovation énergétique**. Dans un local commercial, seuls les travaux favorisant l'accueil des handicapés ou liés à la présence d'amiante sont déductibles.

Le conseil de CENTURY 21 : Même lorsque votre revenu foncier est inférieur à 15 000 €, prenez le temps de calculer vos charges déductibles si vous avez réalisé des travaux importants ou souscrit un emprunt. Vous aurez intérêt à opter pour le régime réel si vos charges représentent plus de 30 % de votre revenu brut foncier. **Ce calcul s'effectue de manière globale et non immeuble par immeuble.** Votre option sera irrévocable pendant 3 ans et vous devrez remplir une déclaration n°2044 avant de reporter le résultat sur la déclaration n°2042.

Reportez vos déficits, l'avantage stratégique

L'administration fiscale distingue le déficit généré par les intérêts d'emprunt et celui qui résulte des autres dépenses déductibles.

Le revenu brut est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunt. En cas de déficit, celui-ci est déductible uniquement de vos **revenus fonciers des 10 années suivantes** et ne peut s'imputer sur votre revenu global.

Les autres dépenses déductibles pourront être déduites de votre revenu global 2015 dans la limite de 10 700 €. Si votre revenu global est insuffisant, vous pourrez reporter le solde sur votre revenu global des six années suivantes.

La part du déficit qui excède les 10 700 € sera déductible uniquement de vos revenus fonciers des dix prochaines années.

Important : le déficit foncier n'est pas inclus dans le calcul de niches fiscales soumises au plafonnement global.