

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

CARACTERISTIQUES

Conditions

- Ne pas être inscrit au RCS en qualité de Loueur en Meublé Professionnel
- Être inscrit au RCS mais ne pas retirer de cette activité un montant de recettes annuelles supérieur ou égal à 23 000 € ou représentant au moins 50% du revenu global du foyer fiscal. Au-delà de ces sommes, le loueur acquiert la qualification de Loueur en Meublé Professionnel.

Amortissement

- Les biens mobiliers et immobiliers font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :
- le mobilier est amorti selon la règle des amortissements différés sur une durée comprise entre 5 et 10 ans
 - les immeubles sont amortis selon la règle des amortissements différés pour leur valeur hors terrain (non amortissable) sur une durée comprise entre 20 et 30 ans.

Les déficits

Les déficits subis ne sont pas déductibles du revenu net global du foyer fiscal. Les déficits d'une année ainsi que les déficits restant à reporter se déduisent de l'ensemble des bénéfices provenant d'activités industrielles ou commerciales exercées à titre non professionnel par l'un des membres du foyer fiscal, durant la même année et les 5 années suivantes.

Les Lauréades du 9^{ÈME} - Lyon (69009)

PROMOTEUR : ICADE CAPRI

SITUATION : Le 9^{ÈME} arrondissement de Lyon, situé au Nord-Ouest de la Métropole, compte à ce jour 47 578 habitants pour une superficie de 749 hectares. Il est délimité à l'est par la courbe de la Saône, au sud et à l'ouest par le 5^{ÈME} arrondissement, et au nord par les communes d'Ecully et de Tassin-la-Demi-Lune. Situé rue Sergent Michel Berthet, à 100m seulement de la Place Valmy et de la médiathèque, les Lauréades Lyon 9^{ÈME} sont au cœur du pôle universitaire de Vaise qui accueille plus de 5 000 étudiants.

CONCEPTION : Étudiés dans les moindres détails, tous les appartements de la résidence sont confortables et parfaitement aménagés : kitchenette et salle de bains entièrement équipées, chauffage individuel électrique, placards aménagés, portes palières d'entrée sécurisées par des serrures 3 points.

Des espaces détente : accueil et informations, salon petits déjeuners, salon TV, terrasse extérieure et espaces paysagers, fitness. Des espaces pratiques : réseau câblé haut débit, photocopie, courrier, bagagerie, laverie automatique, stationnements sécurisés en sous-sol pour voitures et deux-roues.

glf L'exigence de la qualité



édito

La lettre

Fiscalité :
logés à quelle enseigne ?

• La fiscalité occupe une place de choix en ce début d'année.

La réforme amorcée l'an dernier se concrétise aujourd'hui par une série de nouveautés importantes. Avec le nouveau barème de l'impôt sur le revenu, les déductions forfaitaires disparaissent ou se réduisent et font place à la déduction de frais réels. Les dépenses engagées pour la gestion active d'un bien immobilier sont désormais déductibles. Ce changement majeur ouvre de nouvelles opportunités !

L'offre de logement fait déjà l'objet de nombreux débats, dans la perspective des prochaines échéances électorales. La question annonce sans doute de nouvelles réformes plus ou moins rapides, au terme de ces élections, et la remise en cause, dans un sens ou dans un autre, de certains dispositifs fiscaux.

En attendant, comme tout au long de l'année, mais sans doute avec une attention toute particulière, vous savez que nous sommes à vos côtés pour vous conseiller dans vos choix et vous soutenir dans la gestion de votre bien immobilier.

Loïck Fouchet

Le point
sur les crédits
d'impôt pour
les propriétaires
occupantsDes avantages réservés
à votre habitation principale

Les crédits d'impôt "développement durable" et "aide à la personne" sont réservés à l'équipement de votre habitation principale et soumis à plusieurs conditions : vous devez notamment être fiscalement domicilié en France, engager les dépenses entre 2005 et 2009.

Les dépenses réalisées dans un logement destiné à devenir votre résidence principale peuvent également bénéficier du crédit d'impôt à condition que vous habitiez le logement dans les 6 mois suivant le paiement de la facture.

En pratique : Le crédit d'impôt est calculé sur le seul prix d'achat des équipements, matériaux et appareils achetés

et installés par le professionnel. **Il vous faudra donc une facture ou une attestation détaillée** et précise, mentionnant en particulier les caractéristiques et les critères de performance des équipements, matériaux et appareils installés.

Le crédit d'impôt
"développement durable"

Dans une habitation principale achevée depuis plus de 2 ans :

- le crédit d'impôt est de 15 % pour l'installation d'une chaudière à basse température et de 25 % pour une chaudière à condensation* ;
- les matériaux d'isolation thermique (double vitrage, volets isolants) et les appareils de régulation de chauffage

bénéficient d'un crédit de 25 %*.

Quelle que soit l'ancienneté du logement :

- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou les pompes à chaleur ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3 bénéficient d'un crédit d'impôt de 50 %, au lieu de 40 % auparavant ;
- les équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté en majorité par des énergies renouvelables ou par une installation de co-génération donnent également droit à un crédit d'impôt de 25 %*.

* Le taux de 25 % est porté à 40 % si l'installation est réalisée dans les 2 ans suivant l'acquisition d'un logement achevé avant 1977.

>>

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

CARACTERISTIQUES

Régime juridique

Le nu propriétaire est libre de disposer de son droit de nue propriété, elle peut donc être cédée ou hypothéquée ou encore transmise. Il ne peut pas occuper l'immeuble sans le consentement de l'usufruitier ni le donner en location. La vente en pleine propriété est soumise à l'accord respectif de l'usufruitier et du nu propriétaire.

Régime fiscal

L'immeuble étant loué par l'usufruitier, le nu propriétaire ne perçoit pas de loyers et n'a donc pas de revenus à déclarer au titre de cet immeuble. L'usufruitier est redevable de la taxe foncière. Il peut cependant déduire du revenu foncier de ses autres immeubles les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition de la nue propriété. Cette opération fait apparaître un déficit foncier sur les revenus de même nature.

I.S.F.

Dans le cas d'acquisition de la nue propriété d'un actif immobilier, l'immeuble démembré doit être compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété (Art 885 G du CGI). L'I.S.F. étant assis sur les mêmes règles que les droits de succession (Art 885 D du CGI), les dettes grevant le patrimoine sont déductibles pour un montant au capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition. Le crédit contracté pour l'acquisition de la nue propriété sera donc déductible de l'actif taxable à l'I.S.F.

Carte Transaction n° T11199 délivrée par la Préfecture de PARIS - Garantie Financière délivrée par Rothschild et Compagnie Banque

glf 

» **A noter :** 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 (majorés de 400 € par personne à charge ou de 200 € pour les enfants en garde partagée.)

Le crédit d'impôt "aide à la personne"

Un crédit d'impôt de 25% est accordé pour l'acquisition ou le remplacement d'un équipement conçu pour les personnes âgées ou handicapées. Par ailleurs, l'installation de certains ascenseurs électriques dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans et les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques bénéficient d'un crédit d'impôt de 15 %.

Pour toute la période 2005 à 2009, le montant des dépenses retenu pour un même contribuable et une même habitation ne peut excéder 5.000 € pour une personne seule et 10.000 € pour un couple soumis à imposition commune. Ce plafond est indépendant de celui du crédit d'impôt "développement durable".

Abattement forfaitaire ou déduction des frais réels ?

Si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15.000 € en 2006 et si vous avez jusqu'à présent opté pour le régime micro-foncier, il est peut-être temps d'en sortir.

A moins que votre priorité soit la simplicité avant tout !

L'intégration de l'abattement de 20 % dans le barème de l'impôt sur le revenu a en effet considérablement modifié la donne en matière de déductions.

Dans le régime micro-foncier, l'abattement forfaitaire de 40 % est réduit à 30 % alors que dans le régime réel d'imposition, l'ancienne déduction forfaitaire de 14 % sur les loyers est remplacée par la déduction des frais pour leur montant réel.

Faites vos comptes.

Si vos frais représentent plus de 30 % de vos loyers, mieux vaut passer au régime réel d'imposition. Mais n'oubliez pas que le choix d'un régime fiscal s'applique à la totalité de vos revenus fonciers : vous ne pouvez pas choisir un régime différent pour un immeuble particulier.



La suppression de la CRL

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) est supprimée pour les personnes physiques et les sociétés de personnes (SCI) dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. Vous n'aurez donc pas à la payer sur les revenus 2006, mais vous pourrez déduire la CRL payée en 2006 sur vos revenus 2005, qui s'élevait à 2,5 % du montant des recettes locatives nettes encaissées.

Oubliez la déduction forfaitaire de 14 % !

Vous pouvez maintenant déduire pour leur montant réel les primes d'assurance relatives aux biens loués ainsi que vos frais d'administration et de gestion. Cette déduction concerne en particulier la totalité des frais engagés pour la gérance de vos biens, la recherche de locataires, la rédaction de vos contrats de location ou la rédaction de vos déclarations fiscales, mais aussi les rémunérations des gardiens et concierges et les frais de procédure. Les autres "petits" frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par bien donné en location.

Le crédit d'impôt pour assurance "loyers impayés"

Ce crédit d'impôt égal à 50% de la prime payée en 2006, imputable sur le montant de votre impôt est soumis à deux conditions :

- votre contrat d'assurance destiné à couvrir le risque d'impayés de loyers a été souscrit après le 28 juillet 2005 ;
- vous louez un ou plusieurs logements à vocation sociale dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, qui doit fixer notamment la durée du bail, la nature des travaux d'amélioration à réaliser et le plafond de loyer à respecter.

Au lieu du crédit d'impôt, vous pouvez choisir de déduire de vos revenus fonciers le montant réel de la prime, mais vous ne pouvez pas cumuler les deux avantages.

En plus de nos produits,

nous sommes à même de vous proposer en participation

avec SELECTION R IMMOBILIER (filiale de ROTHSCHILD & Cie) les produits suivants

Contact : Pierre Fouchet (06-72-94-82-47)

DISPOSITIF ROBIEN RECENTRÉ

CARACTERISTIQUES

Amortissement annuel	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans
Engagement de location	9 ans
Abattement forfaitaire sur les loyers perçus	Non
Limite d'imputation sur le revenu global	10 700 €
Plafonds de ressources des locataires	Pas de conditions de ressources du locataire
Qualité du locataire	Le locataire peut être un descendant, un ascendant ou un membre du foyer fiscal
Plafonds de loyers	Zone A : 20,45 €/m ² Zone B1 : 14,21 €/m ² Zone B2 : 11,62 €/m ² Zone C : 8,52 €/m ²

Le Clos des Tournelles - Chessy (77144)

PROMOTEUR : Les Nouveaux Constructeurs

SITUATION : Chessy fait partie des 5 communes qui composent Marne La Vallée - Val d'Europe et sur lesquelles s'est réalisée la station touristique " Disneyland Resort ".

Ce nouveau pôle d'attraction de l'Est parisien doit son succès à un urbanisme respectueux de l'environnement et du plaisir de vivre, à des équipements et des infrastructures complets, et à une situation idéale qui place " Le Clos des Tournelles " à moins de 35 minutes de Paris et permet de gagner rapidement les grandes métropoles françaises et européennes.

Moov'up - Lyon 8^{ème}

PROMOTEUR : ICADE CAPRI

SITUATION : Ce programme est situé au cœur du 8^{ème} arrondissement, face à la Mairie, à deux pas de la Maison de la Danse (où se produisent les plus grands artistes actuels) dans le quartier Monplaisir, vivant et convivial, urbain et authentique, véritable village dans la ville avec ses 200 commerces traditionnels et ses rues bordées d'arbres centenaires. Ce quartier est centré autour de la place Ambroise Courtois (anciennement place de Monplaisir) sur laquelle se trouve l'Institut Lumière, un musée consacré au cinéma installé dans la grande maison qu'avaient fait construire les Frères Lumière.

DISPOSITIF BORLOO POPULAIRE

CARACTERISTIQUES

Amortissement annuel	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans 2,5% pendant 6 ans (option)
Engagement de location	9 ans Prolongation possible sur 15 ans
Abattement forfaitaire sur les loyers perçus	30%
Limite d'imputation sur le revenu global	10 700 €
Plafonds de ressources des locataires	Les plafonds de ressources des locataires ne doivent pas dépasser ceux qui sont imposés dans le cadre des PLI
Qualité du locataire	La location ne peut être consentie à un descendant, un ascendant ou un membre du foyer fiscal. Toutefois les contribuables qui le souhaitent peuvent mettre le logement à la disposition d'un descendant ou ascendant non rattaché au foyer fiscal pendant une durée qui ne peut excéder 9 ans.
Plafonds de loyers	Zone A : 16,37 €/m ² Zone B1 : 11,37 €/m ² Zone B2 : 9,30 €/m ² Zone C : 6,82 €/m ²

Les Demeures de Salanganes Bruges (33520) - (Prochainement)

PROMOTEUR : COGEDIM

SITUATION : Commune de la Gironde, la commune de Bruges est située à 5 km au nord ouest de Bordeaux, sur les rives de la Jalle de Blanquefort, et compte plus de 14.000 habitants.

Bordée par la réserve naturelle au Nord et par le lac de Bordeaux à l'Est, Bruges bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel. L'opération est située dans le quartier Tasta - Petit Bruges, qui s'étend du futur Parc Ausone jusqu'au Petit Bruges (limite du Bouscat). Quartier à vocation maraîchère, le Tasta est en plein développement depuis les années 70.

Le Séquoia - Montpellier (34000)

PROMOTEUR : Kaufman & Broad

SITUATION : L'opération est située dans la ZAC OVALIE. Ce nouveau quartier de Montpellier est situé à 5 mn au sud ouest du centre ville, entre l'avenue de Toulouse, l'avenue de Vanières et le ruisseau de Rieucoulon.

Il fait partie des grands projets de développement urbain de l'ouest montpelliérain. L'objectif de la ville est de créer dans le cadre de la Coupe du Monde de Rugby 2007 un quartier d'habitation autour d'un nouveau complexe sportif de premier plan entièrement dédié au rugby, avec notamment le stade Yves du Manoir (12 000 places), 2 stades d'entraînement, un centre de formation et un centre d'hébergement pour stagiaires et professionnels.



L'exigence de la qualité