



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

La fiscalité des revenus locatifs

- 1 Généralités.
- 2 Le Micro-foncier.
- 3 Autres déductions.
- 4 Qui est imposable ?
- 5 Comment déclarer son revenu foncier ?
- 6 Imposition des plus-values immobilières.
- 7 Réduction d'impôts.
- 8 Questions / Réponses.

1 - Généralités sur la fiscalité et l'investissement immobilier locatif.

Les revenus de locations meublées sont imposés au titre des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

➤ La location de locaux vides est imposée au titre de l'impôt sur le revenu comme revenu foncier.

2 - Le Micro-foncier.

C'est une mesure fiscale simplifiée qui concerne les contribuables qui perçoivent des revenus fonciers peu élevés. Les propriétaires d'immeubles ayant un revenu brut foncier annuel inférieur à 15 000€ peuvent également en bénéficier. Le contribuable reporte ses revenus fonciers sur sa déclaration de revenus sauf s'il a opté pour le régime réel d'imposition.

De quoi se compose le revenu brut ?

Il se compose :

- Des sommes encaissées par le propriétaire pendant l'année d'imposition
- Du montant des loyers que les immeubles et autres parties hors habitation que le propriétaire pourrait encaisser s'il les louait mais qu'il réserve à son usage personnel.
- Du montant des dépenses qui incombent au propriétaire.
- Du montant des recettes comme la location du droit d'affichage, du droit de chasse ou du droit d'exploitation de carrières.

Les charges directes déductibles

Cela concerne les charges :

- D'immeubles ou parties d'immeubles dont le revenu est déclaré comme revenu foncier.
- Qui ont été payées par le propriétaire pendant l'année d'imposition.
- Qui sont justifiables sur présentation de factures.

- Qui ont réellement été payées par le propriétaire (sauf les charges revenant au propriétaire mais incombant au locataire par convention).
- Les primes d'assurance pour les revenus fonciers imposés à l'IR.

3 - Autres déductions aux revenus locatifs.

Les charges de copropriété

Les propriétaires peuvent déduire la totalité des provisions pour dépenses versées au syndic mais ils devront réintégrer le montant des provisions déduites l'année précédente.

Les intérêts d'emprunts

Ces intérêts peuvent être déduits du revenu brut total dans le cadre d'une acquisition, d'une construction, d'une reconstruction, de l'agrandissement ou de la réparation d'un immeuble loué ainsi que dans le cadre de l'achat d'un terrain sur lequel sera construit un bien destiné à la location.

Les amortissements

Les amortissements varient selon le programme de défiscalisation.

Les déductions spécifiques

Ces déductions remplacent certaines déductions forfaitaires de l'impôt sur le revenu.

Mobilité professionnelle du bailleur :

10% des revenus bruts fonciers perçus de l'ancienne habitation principale.

Besson-ancien et Lienemann :

26% et 46%.

Robien-ZRR :

26%.

Robien-SCPI recentré et Borloo-SCPI :

30% qui s'ajoute à l'amortissement Robien-SCPI recentré.

Borloo-ancien :

30% dans le cadre d'une convention 'loyer intermédiaire' et 45% dans le cadre d'une convention 'loyer social'.

Mise en location de logements vacants :

30% des revenus perçus jusqu'au 31/12 de la seconde année après la signature du bail.

Le déficit foncier

Le déficit foncier correspond à des dépenses déductibles différentes des intérêts d'emprunt. Le bien doit être maintenu à la location jusqu'au 31/12 de la troisième année de l'imputation du déficit sur le revenu global. Le montant annuel est plafonné à 10 700€ et 15 300€ si c'est un investissement Perissol. Il existe certains cas particuliers pour lesquels le plafonnement n'existe pas.

Note : L'investisseur doit être fiscalement domicilié en France.

4 - Qui est imposable ?

Tous les propriétaires fonciers :

- Les propriétaires indivis ;
- Les usufruitiers ;
- Les associés de SCI ou SCIP.

Bien indivis :

Bien qui appartient à plusieurs personnes et qui ne peuvent le vendre sans l'accord des autres.

5 - Comment déclarer son revenu foncier ?

- Si vous dépendez du régime micro-foncier, vous le déclarez à la ligne BE de la déclaration de revenus 2042.
- Si vous dépendez du régime réel, vous le déclarez soit sur la déclaration de revenus 2044 ou 2044S pour les régimes spéciaux.
- Si vous êtes associés dans une société transparente ou non transparente, vous utiliserez le formulaire 2071.

➤ Si vous avez une SCI d'attribution, vous utiliserez le formulaire 2072.

6 - Imposition des plus-values immobilières.

➤ Si vous vendez un bien plus cher que vous ne l'avez acheté, vous réalisez une plus-value. Vous devez alors vous acquitter de l'impôt sur les plus-values, payable directement chez le notaire le jour de la signature de l'acte de vente.

L'imposition est de l'ordre de 27%. Une déduction forfaitaire de 15% du prix d'achat est possible si vous avez fait réaliser des travaux par un professionnel dans les cinq années suivant l'acquisition. Enfin, sachez que vous êtes exonéré de cet impôt si vous détenez votre bien depuis plus de 15 ans.

7 - Réduction d'impôts.

Depuis le 1er janvier 2006 et jusqu'au 31 décembre 2009, un crédit d'impôts est accordé pour les dépenses en faveur des énergies renouvelables dans les habitations principales. Le taux varie en fonction de l'équipement (40% pour les matériaux d'isolation et 50% pour certaines pompes à chaleur).

8 - Posez vos questions sur la défiscalisation en investissement locatif.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.