

# NOUVELLES mesures fiscales

Supplément tiré de la Nouvelle République et Centre Presse, Jeudi 7 février 2011. Rédaction: Magritte - MR Communication, AZ Actu, FCV.

Crédit d'impôts | Fiscalité | Patrimoine  
 Investissement locatif | Primo-accession

## 2011 : les principales évolutions



**AU CRÉDIT MUTUEL, JE FAIS FRUCTIFIER MON CAPITAL, SANS RISQUE DE MAUVAISE SURPRISE.**

Vous disposez d'une somme d'argent à placer à horizon de 4, 6 ou 8 ans ?

Vous recherchez la sécurité et un rendement intéressant ?

Avec Capital Expansion, votre capital est 100 % sécurisé et vous connaissez son rendement dès la souscription.

**UNE BANQUE QUI PRIVILÉGIE VOTRE INTÉRÊT, ÇA CHANGE TOUT.**

Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire-Atlantique et du Centre-Ouest - Société Coopérative de Crédit à Capital Variable  
 Diplôme n° 236 912 - 35 euros - Informations d'urgence: N° OPIAS 07 003 758 (Information consignée auprès  
 de l'OPAC, 1 rue Jules Lelobre 75009 Paris, www.opas.fr) - Siège social: 46 rue Frédéric Boyer BP 92 856 44 32C NANTES  
 Cedex 3 - SIREN 870 800 289 RCS NANTES - TVA intracommunautaire: FR 04870000289 - CCP Nantes 7-08 U.

**Crédit & Mutuel**  
 La banque à qui parler  
 www.creditmutuel.fr

# Logement et actus fiscales

Un train de nouveautés fiscales viennent, en ce début d'année, bousculer quelques « niches » liées aux dépenses des particuliers pour leur logement. Le point sur les principaux changements.



Le gouvernement a fait le ménage dans les incitations fiscales et remis de l'ordre dans une offre jusque là pléthorique. Si certaines niches disparaissent, les mesures en vigueur restent néanmoins attractives.

## Investir dans l'immobilier

La chasse aux niches fiscales s'est poursuivie jusqu'en fin d'année dernière avec, à la clé, la suppression de bon nombre d'avantages fiscaux. Dernière condamnée en date, la réduction d'impôt dite « Demessine » a été rayée de la loi de finances 2011. Ce dispositif qui consistait en une réduction d'impôt pour les particuliers qui investissaient dans un logement situé dans une résidence de tourisme implantée en zone de revitalisation rurale (ZRR) n'a pas rempli son rôle selon le Sénat qui a estimé, en outre, qu'elle faisait double emploi avec la loi Scellier-Bouvard. Car cette dernière reste d'actualité même si ses avantages ont été rabotés. Elle consiste à investir dans un bien immobilier neuf ou réhabilité de moins de 15 ans destiné à la location, en contrepartie de réductions d'impôts substantielles.

**Améliorer sa résidence : c'est plus que jamais le moment...**

De l'investissement locatif au nouveau prêt à taux zéro, des crédits d'impôts aux plus-values immobilières, d'importants changements sont au programme de la loi de finances 2011



## Terrains à bâtir

libres de constructeurs  
à Montamisé, éligibles loi

# SCELLIER

à partir de **41 300 €**

prix hors frais notariés et taxes

**05 49 000 600**  
**poitou-terrains.com**

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'achat de la résidence principale est mort, vive le crédit d'impôt vert ! Ce crédit d'impôt écolo s'adresse à tous ceux qui font le choix de doter leur maison d'installations écologiques. Cette mesure n'est pas nouvelle, mais elle devrait rester en vigueur jusqu'en 2012. Autant dire que dans le contexte actuel, il est urgent d'en profiter ! Elle porte sur les équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ou sur les pompes à chaleur (hors air/air). Elle concerne également les équipements de récupération des eaux pluviales. Mais, si le principe du crédit d'impôt n'est pas remis en cause, les montants ont parfois été revus à la baisse. Il est donc prudent de se renseigner auprès de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie avant de planifier des travaux.

Si vous hésitez à vous lancer, sachez que le gouvernement a bien voulu conserver la cerise sur le gâteau de la TVA à 5,5 % pour les travaux d'aménagement ou de réparation des logements !

**5,5 %... 5 sur 5 !**

le point



La TVA à 5,5 % sauve la mise ! Un temps menacée, elle a été maintenue pour 2011.

Cette mesure, particulièrement appréciée à la fois des particuliers et des professionnels, peut se cumuler avec le crédit d'impôt « développement durable ». D'autres aides viennent aussi soutenir le mouvement. Ainsi, l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat, ou Anah, attribue des subventions, sous condition de ressources et, localement, les Conseils régionaux, généraux et les communes sont susceptibles de participer. Les aides financières sont répertoriées par l'agence régionale de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ([www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)).

# Une petite baisse... d'énergie

Le crédit d'impôt en faveur des énergies renouvelables sont, depuis plusieurs mois, reconsidérés. Emblématiques de cette actualité fiscale, les avantages liés à l'énergie solaire domestique... ont bel et bien fondu

**L**e crédit d'impôt « développement durable » reste en vigueur, même s'il ne cesse d'être rogné au fil des différentes lois de finances. En 2011, il a de nouveau enregistré une baisse de 10 %. Il permet de financer des travaux dans l'habitation principale ou dans un bien non meublée destiné à la location pour une durée minimale de 5 ans. Le montant maximum de dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 8 000 € pour un propriétaire (16 000 € pour un couple, majoré de 400 € par personne à charge) ou bailleur pour un même logement (avec un maximum de 3 logements destinés à la location par année).

Le crédit d'impôt est calculé sur le montant des dépenses éligibles, déduction faite des aides et subventions reçues par ailleurs. Le crédit d'impôt est soit déduit du montant de votre impôt, soit rem-

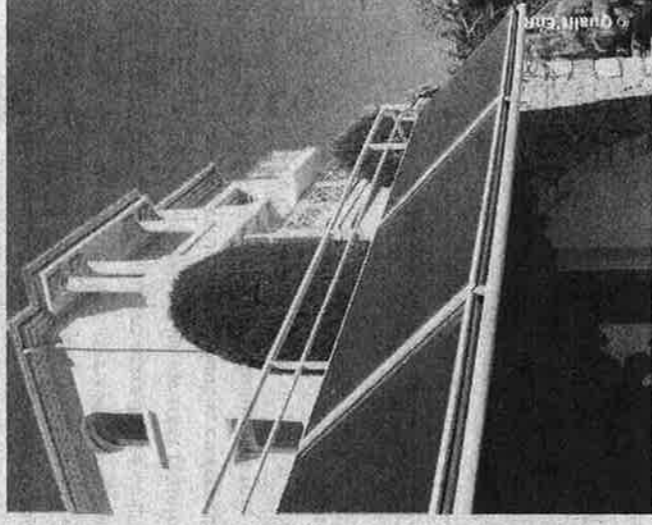
boursé pour les personnes non imposables.

Celui-ci s'élève à 45 % pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique, éolienne ou hydraulique sous condition de performance et de certification. Il s'élève à 22 % pour les panneaux photovoltaïques. Les appareils de chauffage au bois ou biomasse bénéficient d'un crédit d'impôt de 22 % qui peut atteindre 36 % pour le remplacement d'un système existant. Les chaudières, poêles et cheminées à bois doivent afficher un rendement supérieur à 70 % et des émissions de monoxyde de carbone inférieures ou égales à 0,3 %. Les chaudières à énergies fossiles sont éligibles avec un rendement supérieur ou égal à 85 %. En matière de pompes à chaleur, le crédit d'impôt passe à 36 % pour les versions géothermiques à 22 % pour les PAC air/Eau sous condition d'un COP supérieur ou égal à 3,4. Les PAC air/air sont exclues du dispositif. Sont également éligibles au dispositif les frais engagés pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.

## L'aide au solaire perd de l'éclat

Jusqu'en octobre dernier, le crédit d'impôt applicable à l'installation domestique d'énergie solaire correspondait à 50% du montant total de l'investissement hors main-d'œuvre, avec un plafond de 16 000 euros pour un couple et 8 000 euros pour un célibataire - montant majorable en fonction du nombre de personnes au foyer. Le nouveau taux du

crédit d'impôt a été réduit de moitié. L'impact de cette réduction du crédit d'impôt sur la rentabilité d'une installation photovoltaïque est, bien sûr, important, les frais d'installation devenant mécaniquement plus élevés. Cependant, le prix de rachat de l'électricité par EDF rend toujours intéressant l'investissement dans le solaire à la maison. Le « revenu » généré par le rachat permet d'adoucir la facture et d'apporter du souffle à l'amortissement de l'installation.



• PATRIMOINE • DÉFISCALISATION • RETRAITE •

## Investissez dans la pierre !

**VOTRE RÉDUCTION D'IMPÔT** jusqu'à

**7 333 €/an**

et pendant 9 ans à 15 ans

Pour votre investissement locatif, bénéficiez d'une réduction d'impôt allant de 22% à 34% du prix de revient du logement (investissement plafonné à de 300 000 €).

Aide fiscale gouvernementale soumise à conditions.

**NOUS TROUVONS VOTRE TERRAIN**

Consultez notre sélection de terrains dans les départements de la Vienne, Deux-Sèvres, Charente et Vendée.

**LOI SCCELLIER**  
NOUVEAU  
DISPOSITIF 2011

PORQUEROLLES

FÉROÉ

Une maison clés en main  
Cuisine aménagée 8 éléments,  
électroménager 3 éléments (hotte,  
plaque de cuisson et four), sanitaires,  
meuble de salle de bains, miroir et  
porte de douche, peintures intérieures  
deux couches, carrelage sur l'ensemble  
de la surface habitable, faïence...

☎ Pour tout renseignement ou réaliser une simulation chiffrée de votre investissement, n'hésitez pas à nous contacter :

**Tél. 0 800 640 625**

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

[www.investissime.fr](http://www.investissime.fr)

**invest**  
issime

Constructeur de valeurs sûres

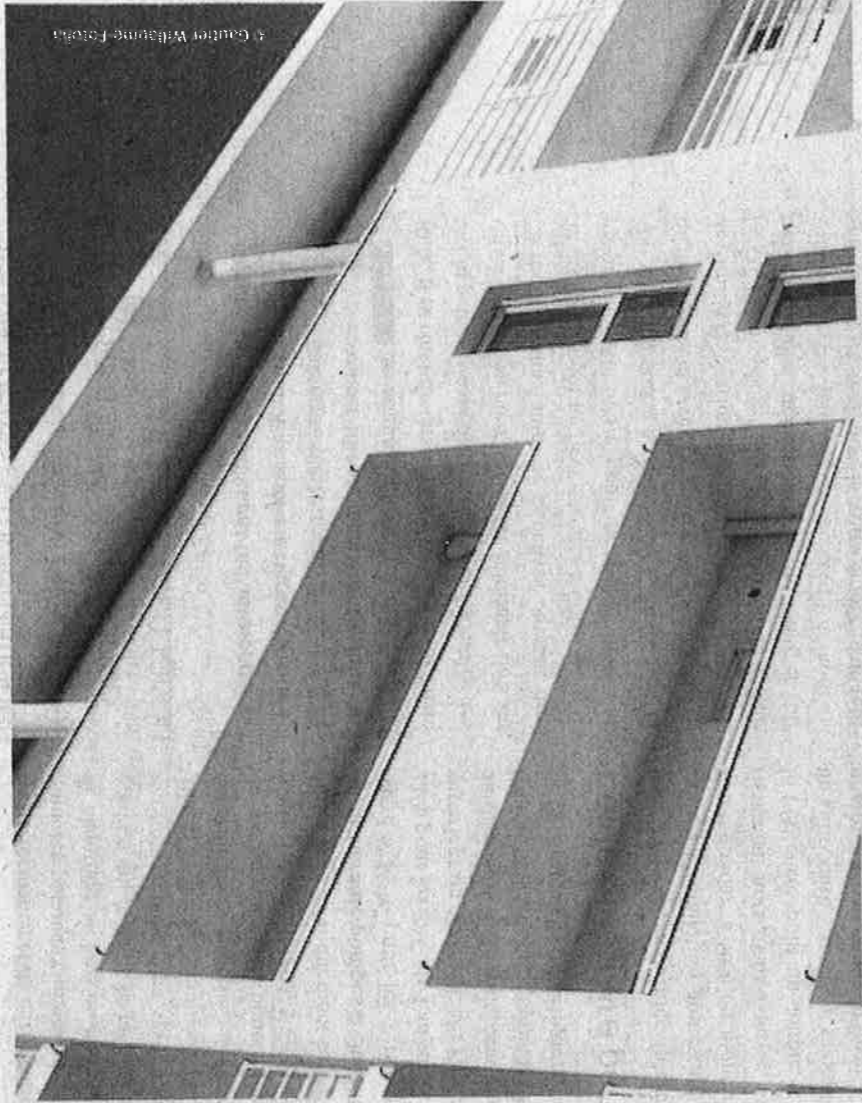
# Scellier 2011 : la part verte


Le secteur de l'investissement locatif a traversé la crise sans accroc, ou presque. Sa botte secrète : la loi Scellier qui a viré au vert en 2011 !

**L**a loi Scellier a représenté à elle seule 70 % des ventes immobilières dans le neuf en 2010. Et la tendance devrait se maintenir en 2011 à condition d'investir écolo ! Le principe reste le même. Ce dispositif de défiscalisation permet au contribuable, quelle que soit sa tranche marginale d'imposition, de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à un pourcentage du montant du bien immobilier qu'il a acquis dans une zone géographique caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette fleur fiscale n'est toutefois accordée que si le bien est loué non meublé, en respectant un plafond de loyer, pendant 9 ans minimum, à titre de résidence principale du locataire. Et le dispositif est d'autant plus généreux que le logement respecte certaines caractéristiques thermiques.

## Scellier « environnemental »

La loi nouvelle loi Scellier 2011 ambitionne de participer au développement de bâtiments plus respectueux de l'environnement, tout en r nouant avec la rentabilité pour les investisseurs. Révision des pourcentages. Le ministère de l'Économie veut faire passer la part des BBC dans le logement neuf de 12 % actuellement à 30 % dès 2012. Alors, pour





**CEDIF**  
INGÉNIERIE IMMOBILIERE

**Le Clos Saint-Cyprien**  
Ancien hôpital du XVIII<sup>e</sup> siècle au cœur de Poitiers

**DU T2 AU T3 + 2 LOFTS**  
Ascenseurs, parking, terrasses et caves

**PLUS QUE 9 APPARTEMENTS**

**INVESTISSEMENT LOCATIF**  
**ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ - BUREAUX**

**RÉDUCTION**  
**SCELLIER 23%**

aspairier@cedif.com

www.cedif-espaceGd.fr

N° Indigo 0 820 62 01 63

encourager cet investissement vertueux, la réduction d'impôt s'établit à 22 % pour les logements « basse consommation » (BBC) acquis ou construits en 2011, mais plafonné à 13 % pour les autres. Elle peut même atteindre 34 % dans le cadre du Scellier social. Dans ce cas, l'acheteur doit s'engager à louer le logement pendant 9 ans minimum en respectant un plafond de loyer et un plafond de ressources pour le locataire. Cerise sur le gâteau : en plus de la réduction d'impôt, Bercy accorde une déduction spécifique de 30 % sur le revenu foncier imposable. Et pour achever de convaincre les plus hésitants, le législateur a même prévu une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % du prix de revient à condition de louer le logement pendant deux périodes successives de 3 ans au-delà de la période minimale de 9 ans.

## Révision des loyers

D'autre part, le gouvernement a fait le choix d'abaisser les plafonds de loyers applicables dans le Scellier afin de renouer avec les réalités du marché. En effet, certains promoteurs auraient profité du succès de la loi pour écouler des stocks de logements neufs invendus dans des zones où la demande de location était faible et où les loyers ne correspondaient pas aux tarifs pratiqués. De fait, nombre d'investisseurs auraient été déçus par la rentabilité moins élevée que prévue des biens mis en location. Pour « rentrer dans les clous », le gouvernement a donc décidé une diminution de 26 à 14 % selon les zones du territoire. Et le zonage est, lui aussi, modifié. En zone A (hors A bis : Paris et la périphérie couronne) le plafond est fixé à 16,10 euros du m<sup>2</sup>, en zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants) le plafond s'établit à 13 euros/m<sup>2</sup> et à 10,60 euros/m<sup>2</sup> en zone B2 (agglomérations de plus de 50 000 habitants). La zone C qui correspond aux communes non classées dans les zones A bis, A, B1 et B2, soit le reste du territoire, plafonne à 6,10 euros. Un agrément ministériel est d'ailleurs nécessaire pour investir dans cette zone moins tendue.

## Faites vite !

L'exonération passera à 18 % dans le cas des logements « verts » acquis ou construits à compter de l'année 2012, et à 9 % pour les logements ne respectant pas la norme BBC. 2013 sonnera le glas de ce dispositif d'incitation à l'investissement immobilier.

# Du plus pour le PTZ

La mutation du prêt à taux zéro représente la nouveauté fiscale en matière d'immobilier la plus « visible » des mesures entrant en vigueur cette année. Place au PTZ version plus...

**M**esure phare du Grenelle de l'environnement, l'éco-PTZ a été mis en place en avril 2009. Destiné à financer les travaux d'économie d'énergie dans les logements achevés avant le 1er janvier 1990, ce dispositif a rencontré un grand succès en 2009 et connu un fléchissement en 2010. Accessible sans condition de ressources, il n'a essentiellement intéressé que les propriétaires de maisons individuelles et les ménages à revenus conséquents alors que ceux à revenus modestes étaient prioritairement ciblés. 150 000 éco-

PTZ ont été signés en 2010 contre 200 000 prévus. Jugé « un peu compliqué pour les banques qui le distribuent », le prêt à taux zéro vient de subir une mue, qui le rend aujourd'hui plus accessible à tous les nouveaux propriétaires : résolument orienté vers l'habitat économe, le PTZ+ remplace l'ancien dispositif.

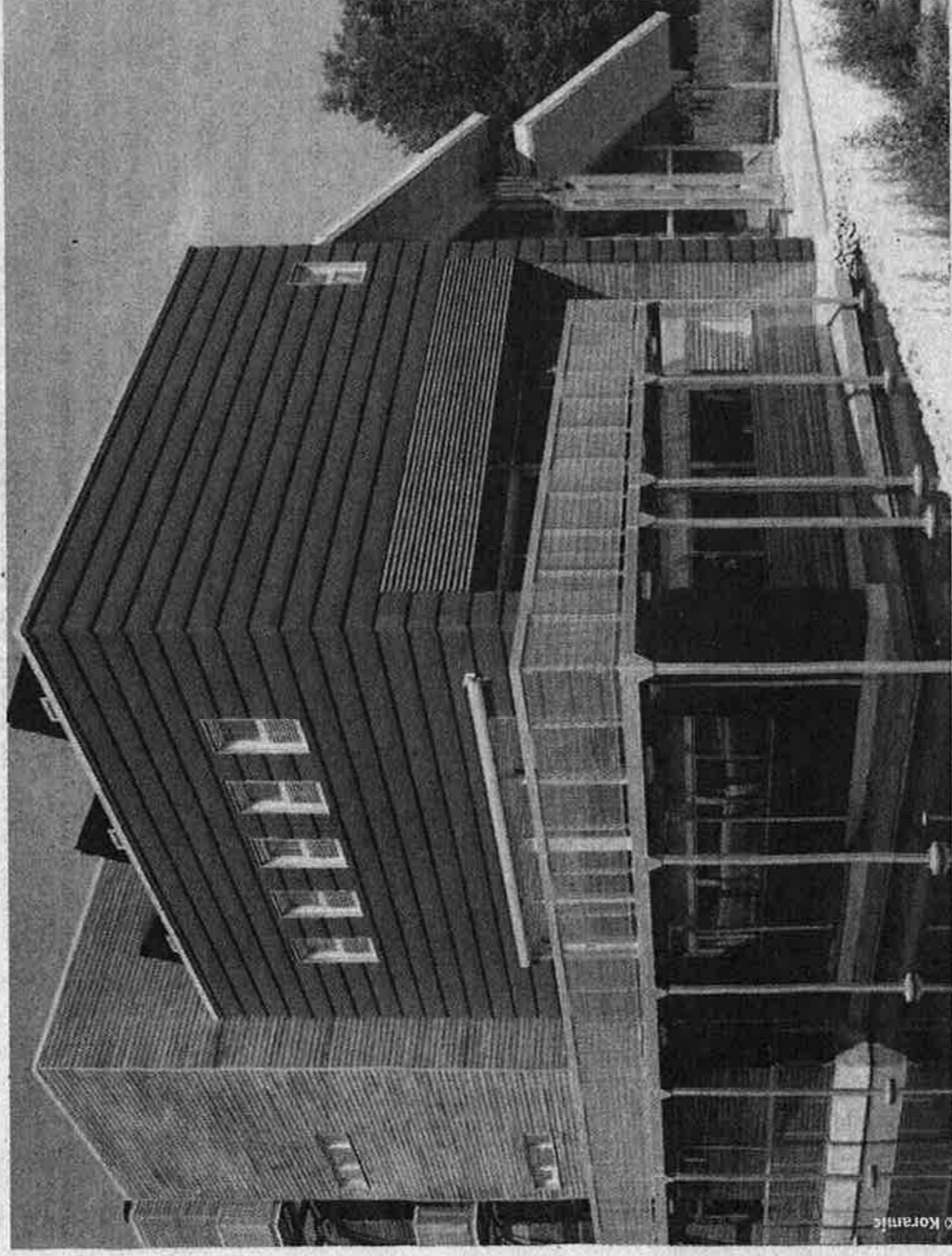
## Les grands principes du PTZ nouvelle version

Prêt réglementé, le Prêt à taux zéro+ (PTZ+) permet de financer l'acquisition ou la construction de la première résidence principale, neuve ou ancienne. Son

principe : l'emprunteur ne rembourse que le capital emprunté, sans aucun intérêt à payer. Ce prêt ne peut financer à lui seul le logement : il doit être complé-mentaire à un ou plusieurs autres prêts (prêt épargne logement, prêt bancaire classique...). Nouveauté par rapport à l'ancien dispositif, le nouveau prêt à taux zéro+ est accessible à toute personne désirant devenir propriétaire de sa première résidence principale - ou ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la nouvelle acquisition. Le niveau de ressources du demandeur n'est plus un critère d'éligibilité.

Plusieurs critères déterminent le montant du Prêt à taux zéro+ accordé par l'établissement bancaire ou de crédit : le nombre de personnes au foyer, la nature du bien, son emplacement géographique (le territoire national a été découpé en 4 zones), et la performance énergétique du logement à acquérir.

En fonction de ces critères, un pourcentage déterminant le montant du prêt auquel vous aurez droit est appliqué au coût de votre bien immobilier, dans la limite de deux type de plafonds : 5 à 20 % dans l'ancien, toutes zones confondues, et 15 à 40 % dans le neuf, selon les zones. Une majoration du prêt de 5 % est proposée, sous certaines conditions, aux acquéreurs d'un logement HLM. Enfin, le PTZ+ ne peut être obtenu que si certaines exigences sur les performances énergétiques du logement sont respectées. Dans le neuf, la performance s'apprécie selon qu'il s'agit d'un logement BBC ou non. La qualité énergétique des logements anciens est évaluée en fonction du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) à l'achat (sans prise en compte d'éventuels travaux susceptibles d'améliorer la performance) et se traduit par une étiquette énergétique classée de A à G. Ce document doit être fourni lors de la mise en vente du logement et l'emprunteur devra le remettre à sa banque pour l'instruction de son dossier de prêt.



le point

## PTZ+ et types de logement concernés



### L'acquisition d'un logement neuf.

- Sont concernés par le PTZ+ :
- Les logements clé en main.
  - La construction d'un logement accompagnée le cas échéant de terrains destinés à la construction de ce logement (VEFA, CCI, contrat d'entreprise, contrat maître d'œuvre, les opérations d'auto-construction).
  - L'acquisition et l'aménagement, ou l'aménagement seul, à usage de logement, de locaux non destinés à l'habitation sont assimilés à la construction de logements.
  - Les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. A noter : si le prêt à taux zéro+ ne peut financer la construction d'un logement déjà commencée par le client, il peut, par

contre, financer le rachat de construction en cours commencée par un tiers dès lors que le bien concerné n'a encore jamais été occupé. Les travaux de construction doivent alors être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

### L'acquisition d'un logement ancien avec ou sans travaux.

Le PTZ+ peut financer l'acquisition de logements anciens et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires. Le financement d'opérations d'autoréhabilitation est possible. Lorsque l'acquisition est accompagnée de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance.

# Plus-values, du changement

2011 voit augmenter le taux d'imposition des plus-values immobilières : il est passé de 16 % à 17 % (hors prélèvements sociaux) pour les ventes réalisées au 1<sup>er</sup> janvier.



**A** chaque transaction immobilière, il faut passer par la case « fiscalité ». La revente, comme l'achat, n'échappe pas à la vigilance de Bercy. Tout savoir sur la réglementation de cette imposition. La revente d'un bien immobilier ou de terrain à bâtir (et même de parts de SCI) donne lieu à une imposition pour le vendeur sur une partie de la plus-value réalisée, autrement dit sur la différence entre le prix d'achat du bien (prix d'acquisition) et celui obtenu lors de la revente (prix de vente). La déclaration et le paiement de cette taxe ont lieu au moment de la vente chez le notaire.

## Calcul savant

La portion de la plus-value qui fait l'objet d'une imposition est déterminée en fonction d'un certain nombre de paramètres qui majorent et diminuent la somme en question. Dans un premier temps, la plus-value est calculée en fonction du prix de vente corrigé diminué du prix d'acquisition corrigé. Principe : le prix de vente corrigé est égal au prix de vente figurant sur l'acte duquel sont retranchés les frais supportés par le vendeur comme la commission de l'agence immobilière, les frais de diagnostics obligatoires, les frais de mainlevée d'hypothèque, la TVA acquittée, etc. Le prix de vente peut également être majoré si l'acquéreur s'est engagé, dans l'acte d'achat, à verser au vendeur une somme supplémentaire, par exemple pour du mobilier. Le prix d'acquisition cor-

rigé est celui auquel le bien a été acheté, majoré du montant des travaux réalisés (sur justificatif de factures). En l'absence de justificatif une majoration forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition peut être fixée. Cette somme peut également être augmentée des frais de notaire au réel, s'ils sont supérieurs à 7,5 %. S'ils sont inférieurs à 7,5 %, vous pouvez les évaluer forfaitairement à 7,5 % du prix. Avant de passer à la caisse, la plus-value est encore rognée. Elle bénéficie d'un abattement de 10 % par année complète de détention au-delà de la cinquième. Enfin, un second abattement de 1 000 euros est ensuite appliqué sans condition. Cet abattement est doublé si le bien est détenu par des époux.

La plus value imposable est désormais égale à la plus-value moins l'abattement par année de détention, moins 1 000 euros.

## Montant de l'imposition

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, cette plus-value est imposée à hauteur de 31,30 % (19 % de prélèvement forfaitaire pour le gain lui-même, et 12,30 % pour les prélèvements sociaux), soit une augmentation totale de 3,20 % par rapport à 2009, sauf lorsque la vente concerne la résidence principale du vendeur. Dans ce cas, la vente est actuellement totalement exonérée d'impôt sur la plus-value, indépendamment de la nature du bien et du prix de vente. Pour tenir compte de la réalité du marché et notamment de l'allongement des délais de vente, depuis 2009, le fisc autorise un délai de deux ans, entre le déménagement et la vente du bien. Mais attention à ne pas louer ni prêter le bien en question sous peine de voir cette exonération disparaître en fumée.

**PROFITEZ DES AVANTAGES SPECIAL INVESTISSEURS**

- 1 • PROFITER DE LA LOI SCCELLIER  
Jusqu'à 22,5% de réduction d'impôts sur le revenu sur 9 ans<sup>(1)</sup>
- 2 • PRÊT À 0% « MAISON D'EN FRANCE »  
(du 7 février au 15 avril)
- 3 • SE CONSTITUER UN PATRIMOINE
- 4 • BÉNÉFICIER D'UN COMPLÈMENT RETRAITE

Maisons d'en France vous prête jusqu'à

**20 000 €**

à 0%

<sup>(1)</sup>Voir conditions Maisons d'en France

**TÉL. 05 49 00 48 05**

[www.maisonsdenfrance-coh.com](http://www.maisonsdenfrance-coh.com)

17 rue Salvador Allende • 86000 POITIERS

# Revenus fonciers : à savoir

Les propriétaires bailleurs doivent choisir le régime fiscal le mieux adapté à leurs revenus et au type de bien qu'ils donnent en location. Récapitulatif.

**P**our leurs revenus tirés de la location, les propriétaires bailleurs peuvent choisir entre deux régimes d'imposition. Si l'un joue la carte de la simplification à l'extrême, l'autre peut, dans certains cas, alléger sensiblement la contribution fiscale. Les revenus fonciers sont constitués des loyers et revenus provenant de la location de vos biens immobiliers non meublés (maison, appartement, garage, local commercial et même votre résidence secondaire) ou de vos parts de sociétés civiles immobilières. Deux régimes d'imposition coexistent.

## Micro-foncier, la facilité

Le régime dit « microfoncier » vous est ouvert de droit, uniquement si votre revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 € charges non-comprises. Ainsi, si le loyer perçu est de 600 € par mois dont 100 € de charges, l'imposition porte sur les 500 € effectivement perçus au titre du loyer. Au terme d'une année de location, ce sont donc 6 000 € qu'il convient de déclarer. Le régime microfoncier se caractérise par sa simplicité. Il ne nécessite aucun formulaire particulier puisqu'il suffit de reporter le montant des loyers perçus, sur votre déclaration de revenus en ligne BE. Un abattement for-



faitaire de 30 %, réputé couvrir les frais d'entretien du bien ou les charges d'acquisition, est automatiquement appliqué par l'administration fiscale. Les contribuables concernés ne peuvent donc plus imputer aucune charge puisqu'ils bénéficient d'un abattement forfaitaire global.

## Frais réels

Si vos revenus dépassent 15 000 € par an, vous êtes tenus de passer par le régime réel. Mais même en deçà, vous avez peut-être intérêt à opter pour ce régime si vos frais et charges d'entretien dépassent les 30 % d'abattement du micro foncier. C'est notamment le cas si vous avez effectué des travaux, que vous avez confié la gestion de votre bien à une agence immobilière, si vous participez au traitement du concierge, ou encore si vous avez fait le choix de vous assurer contre les loyers impayés. Il vous faut alors remplir l'imprimé n° 2044 et le joindre à votre déclaration des revenus. Seule contrainte, cette option est irrévocable pendant 3 ans. À l'issue de ces trois années, elle est renouvelée tacitement sauf renonciation expresse de votre part. Enfin, si vos charges sont supérieures aux loyers perçus, vous constatez un déficit foncier. Vous pouvez alors l'imputer sur votre revenu imposable global dans la limite de 10 700 € par an.

# Meublés et imposition

Les bailleurs de meublés bénéficient d'avantages fiscaux, qui sont revus à la baisse cette année. Revue de détail des conditions applicables aux loueurs professionnels et non professionnels.

**S**elon les revenus tirés de vos locations en meublé, vous opterez pour le statut non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP). Pour bénéficier de ce dernier, deux conditions doivent être remplies. D'une part, vous devez être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur meublé professionnel et d'autre part, votre activité de loueur doit

vous permettre de réaliser un chiffre d'affaires supérieur à 23 000 € ou représentant au moins 50 % du revenu global du foyer fiscal. La location meublée est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non celle des revenus fonciers. Ce choix locatif présente plusieurs avantages. Il permet de déduire l'amortissement du bien des revenus, d'opter pour le régime du micro BIC et, si vous relevez du LMP, d'imputer des déficits sur le revenu global sans limite de montant. D'autre part, ce statut permet d'être exonéré des plus-values de cession après 5 ans et d'ISF dans certains cas. Voilà pour les avantages historiques, mais depuis 2009, si aucun d'entre eux n'a été remis en cause, leur étendue a été sensiblement rognée.

## Recettes et déficits

Ainsi le micro-BIC n'est désormais applicable que si les recettes sont inférieures à 32 000 € contre 76 300 € antérieurement et l'abattement forfaitaire sur les revenus, en ce cas, n'est plus que de 50 % contre 71 % auparavant. En ce qui concerne le LMP, l'exonération des plus-values de cession après 5 ans d'exploitation demeure mais les revenus locatifs annuels ne doivent pas dépasser 90 000 € au lieu de 250 000 € antérieurement. En revanche, l'exonération d'ISF n'a pas été modifiée. Pour en bénéficier, il convient toujours d'être inscrit au registre du commerce, d'avoir des recettes annuelles supérieures à 23 000 €, recettes qui représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (hors pensions de retraite). L'imputation des déficits éventuels sur le revenu global sans limitation n'a pas été modifiée pour la LMP. Pour le LMNP, le déficit n'est pas imputable sur le revenu global, mais il est désormais reportable pendant 10 ans contre 6 ans auparavant. Par ailleurs, une nouvelle réduction d'impôt a été instituée en faveur des investissements dans les résidences meublées pour étudiant, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées.

