

Lois de Finances 2015 en faveur de l'investissement locatif

Rappel des anciens plafonds : 2013 => 10.000 € / 2012 => 18.000 € + 4% / 2011 => 18.000 € + 6% / 2010 => 20.000 € + 8% / 2009 => 25.000 € + 10%

L'AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DE L'IMPOT SUR LE REVENU

<p>PINEL</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 10.000 €</p>	<p>Investissement dans des logements neufs, assimilés ou changement d'affectation.</p>	<p>Réduction d'impôts répartie sur 6, 9 ou 12 ans et respectivement de 12 %, 18% et 21%. 2 logements max/an et dans la limite de 5.500 €/m² de surface habitable sans dépasser 300.000 € Possibilité de louer à un membre de sa famille (hors foyer fiscal)</p> <p>1 - <u>Plafonds des loyers</u></p> <p>Zones A bis (16.72 €), A (12.42 €), B1 (10 €) et B2 (8.69 €) pour les baux conclus en 2014 Il convient d'appliquer à ces plafonds un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0.7 + (19 / \text{Surface du logement})$ Le coefficient obtenu est arrondi et ne peut excéder 1.2</p> <p>2 - <u>Plafonds de ressources des locataires</u></p> <table border="1" data-bbox="919 528 1906 774"> <thead> <tr> <th>Composition du foyer locataire</th> <th>Zone A Bis</th> <th>Reste de la zone A</th> <th>Zone B1</th> <th>Zone B2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td> <td>36 831</td> <td>38 831</td> <td>30 019</td> <td>27 017</td> </tr> <tr> <td>Couple</td> <td>55 045</td> <td>55 045</td> <td>40 089</td> <td>36 079</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge</td> <td>72 159</td> <td>66 169</td> <td>48 210</td> <td>43 389</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge</td> <td>86 152</td> <td>79 257</td> <td>58 200</td> <td>52 380</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge</td> <td>102 503</td> <td>93 826</td> <td>68 465</td> <td>61 619</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge</td> <td>115 344</td> <td>105 584</td> <td>77 160</td> <td>69 443</td> </tr> <tr> <td>Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième</td> <td>+ 12 851</td> <td>+ 11 764</td> <td>+ 8 608</td> <td>+ 7 746</td> </tr> </tbody> </table>	Composition du foyer locataire	Zone A Bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2	Personne seule	36 831	38 831	30 019	27 017	Couple	55 045	55 045	40 089	36 079	Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 159	66 169	48 210	43 389	Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 152	79 257	58 200	52 380	Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 503	93 826	68 465	61 619	Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115 344	105 584	77 160	69 443	Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 851	+ 11 764	+ 8 608	+ 7 746
Composition du foyer locataire	Zone A Bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2																																						
Personne seule	36 831	38 831	30 019	27 017																																						
Couple	55 045	55 045	40 089	36 079																																						
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 159	66 169	48 210	43 389																																						
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 152	79 257	58 200	52 380																																						
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 503	93 826	68 465	61 619																																						
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115 344	105 584	77 160	69 443																																						
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 851	+ 11 764	+ 8 608	+ 7 746																																						
<p>LMNP LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL NEUF - ANCIEN REHABILITE</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 10.000 €</p>	<p>Résidence services avec bail commercial. Revenus BIC Assujettissement TVA</p> <p>option BOUVARD Location meublée pendant 9 ans minimum Logements neufs</p>	<p>Plusieurs investissements autorisés / Possibilité de cumuler avec un investissement Pinel</p> <p>Réduction d'impôts = 11 % du prix de revient de l'immobilier HT (hors mobilier) plafonnée à 300 000 €/an + 20 % de récupération TVA soit un total de 31% de gain d'impôts pour un investissement neuf</p> <p>Amortissement linéaire de l'immobilier et du mobilier au-delà du plafond de 300 000 €</p>																																								
<p>GIRARDIN NEUF OUTRE-MER</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 18.000 €</p> <p>si déclaration d'ouverture de chantier antérieure au 01/01/2013</p>	<p>Location nue 6 ans mini</p> <p>Pour les sociétés soumises à l'IS Se retranche du RI</p>	<p>Réduction d'impôts = 26 % du prix de revient sur 5 ans, plafonnée à 2.438 € HT / m² (+ TVA 8,5%), varangue incluse dans la limite de 14 m². Plafond mensuel de loyers : 156 € / m² hors charges</p> <p>Si la résidence est équipée d'énergie renouvelable : 29% de réduction d'impôts</p> <p>Le montant de l'investissement est directement déduit du résultat. Tout report déficitaire est possible pendant 5 ans. Le bien doit être inscrit à l'actif du bilan pour son montant TTC.</p>																																								
<p>PINEL - DOM NEUF OUTRE-MER</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 18.000 €</p>	<p>Location nue 6 ans mini</p>	<p>Réduction d'impôts sur 9 ans et taux de RI variable en fonction de l'engagement de location 23 % (6 ans), 29% (9 ans) et 32% (12 ans)</p> <p><u>Plafond des loyer</u> : 10,02 €</p> <p>Il convient d'appliquer à ce plafond un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0.7 + (19 / \text{Surface du logement, varangue incluse dans la limite de 14 m}^2)$ Le coefficient obtenu est arrondi et ne peut excéder 1.2</p>																																								
<p>LOI MALRAUX ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>PC déposé APRES le 1er janvier 2009 Immeuble ancien à rénover en totalité</p> <p>Situé en secteur sauvegardé ou ZPPAUP Location : 9 ans minimum.</p> <p>Non soumis au plafond des niches si PC déposé en 2013</p>	<p>Réduction d'impôts = 30% plafonnés à 100 000 € de travaux par an en secteur sauvegardé 22% plafonnés à 100 000 € de travaux par an en ZPPAUP</p>																																								

L'AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DU REVENU IMPOSABLE SANS PLAFONNEMENT

<p>DEFICIT FONCIER ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble avec travaux. Location : 3 années civiles au minimum.</p>	<p>Imputation sur les revenus fonciers du déficit lié aux travaux et aux intérêts d'emprunt. A défaut, imputation sur le revenu global dans la limite de 10.700 €/an hors intérêts d'emprunt. Un déficit foncier est reportable 10 ans.</p>
<p>MALRAUX ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>PC déposé AVANT le 1er janvier 2009 Immeuble ancien à rénover en totalité et situé en secteur sauvegardé. Location : 6 ans au minimum.</p>	<p>Le déficit lié aux travaux est déductible du revenu global sans limitation. Les intérêts d'emprunt sont déductibles uniquement des revenus fonciers.</p>
<p>MONUMENTS HISTORIQUES ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble classé ou inscrit à l'ISMH, murs et toitures au minimum. Location 3 ans min. Détenion 15 ans min.</p>	<p>Non soumis au plafond des niches fiscales, Déduction du déficit sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt</p> <p>Exonération des droits de succession si une convention de visite est passée par la copropriété avec le Ministère de la Culture et des Finances.</p>
<p>LMNP LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL NEUF OU ANCIEN</p>	<p>Résidence services avec bail commercial. Revenus BIC Assujettissement TVA</p> <p>option Amortissement Location meublée pendant 9 ans minimum Logements neufs ou anciens.</p>	<p>Récupération linéaire de TVA sur l'immobilier neuf ou sur les travaux pour l'ancien.</p> <p>Amortissement de l'immobilier hors terrain sur 20/25 ans et du mobilier sur 5/10 ans sur les revenus BIC seuls</p> <p>Micro BIC : abattement de 50% avant imposition.</p>