

Édito

Priorité à l'efficacité des aides publiques

Pour cette année 2018, la loi de finances maintient les dispositifs de déduction fiscale les plus appréciés, mais elle les recentre pour qu'ils contribuent plus efficacement à la politique du logement comme le Prêt à Taux Zéro et de la transition énergétique avec le CITE qui est prolongé jusqu'au 31 décembre 2018 mais avec de nouvelles conditions.

Nous vous proposons un aperçu des principales nouveautés afin de vous aider à y voir plus clair dans ces mesures fiscales qui sont autant d'opportunités pour valoriser votre patrimoine immobilier.

Rénovation énergétique : profitez du Crédit d'Impôt

Vous avez jusqu'au 31 décembre 2018 pour profiter du Crédit d'Impôt et ainsi réduire le coût de certains travaux de rénovation énergétique pour votre résidence principale et, si vous réalisez simultanément plusieurs travaux, en financer une partie à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro car les deux dispositifs sont cumulables.

Du changement pour le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le CITE est recentré sur les actions considérées comme les plus efficaces. Certains équipements sont déjà exclus ou le seront prochainement.

Les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles depuis 1^{er} janvier 2018. Les matériaux d'isolation des parois vitrées peuvent encore bénéficier du crédit d'impôt à 15 %, pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018 et seulement en remplacement de simple vitrage.

Les chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie ne sont plus éligibles au crédit d'impôt ; seules les chaudières à très haute performance énergétique le sont encore, mais au taux de 15% pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018.

À noter : même s'ils ne sont plus éligibles au crédit d'impôts, ces équipements et travaux continueront de bénéficier de la TVA réduite à 5,5 %.

Le taux de 30 % réservé pour les actions les plus efficaces

Jusqu'au 31 décembre 2018, les travaux d'isolation des parois opaques, toitures, combles, murs et planchers bas bénéficient toujours du crédit d'impôt de 30 %. Ce taux s'applique aussi aux chaudières gaz, pompes à chaleur et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable, équipements de régulation, d'individualisation des frais de chauffage ou de raccordement à certains réseaux de chaleur et aux systèmes de recharge de véhicules électriques.

Pour les chauffe-eau thermodynamiques (fonctionnant avec une pompe à chaleur), les dépenses prises en compte pour le calcul du crédit d'impôt sont plafonnées à 3 000 €.

Nouveauté l'audit énergétique avant travaux bénéficie d'un crédit d'impôt de 30 %

Afin d'encourager la rénovation énergétique globale à partir de

propositions de travaux visant à atteindre un très haut niveau de performance énergétique, la réalisation d'un audit énergétique en dehors des cas où il est obligatoire (vente ou location) peut désormais bénéficier du crédit d'impôt de 30 %.

N'oubliez pas

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 CITE est réservé aux propriétaires occupants et aux locataires, pour leur **résidence principale**. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans. **En copropriété**, les travaux peuvent porter aussi bien sur le logement que sur les équipements et parties communes de l'immeuble.

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise « Reconnue Garant de l'Environnement » (RGE) qui aura effectué une **visite préalable**, avant l'établissement du devis, afin de valider l'adéquation au logement des équipements, matériaux ou appareils proposés, qui doivent par ailleurs respecter des critères techniques précis afin d'assurer leur efficacité.

Prorogation et modifications du crédit d'impôt pour la transition énergétique (LF : art. 79 / CGI : art. 200 quater et art. 278-0 bis A)

L'accompagnement indispensable

Chaque dispositif d'aide répond à des règles précises et il nous est impossible dans cette lettre de mentionner toutes les modalités de manière exhaustive.

Avant de vous lancer dans des travaux de rénovation énergétique, n'hésitez pas à prendre **rendez-vous avec un conseiller du Point Rénovation Info Service** proche de chez vous en appelant le **0 808 800 700 (Service gratuit + prix de l'appel)** ou sur le site **www.renovation-info-service.gouv.fr**. Le conseiller vous accompagnera gratuitement dans votre projet de rénovation et vous indiquera les aides nationales et locales à votre disposition en fonction de votre situation personnelle.

Bénéficiez du Prêt à Taux Zéro pour votre premier logement

Si, pour la première fois, vous décidez de devenir propriétaire de votre résidence principale, vous pourrez encore compléter votre prêt immobilier par un prêt sans intérêt.

La loi de finances 2018 prolonge le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'au 31 décembre 2021, mais les modalités seront différentes selon la localisation du logement et la nature de l'acquisition (logement neuf ou ancien à rénover).

Pour le neuf, priorité aux zones tendues

À condition de choisir une commune souffrant d'une pénurie de logements (zones A et B1), le prêt à taux zéro (PTZ) pourra toujours financer jusqu'à 40 % de l'acquisition d'un logement neuf.

Si la commune est située en zone non tendue (B2 ou C), vous pourrez encore obtenir un PTZ jusqu'à fin 2019, mais il ne pourra financer que 20 % de votre acquisition. À compter du 1^{er} janvier 2020, les logements neufs situés dans les zones B2 et C ne pourront plus bénéficier du PTZ.

L'ancien à rénover, réservé aux zones non tendues

Depuis le 1^{er} janvier 2018, vous ne pouvez bénéficier d'un PTZ pour l'acquisition et la rénovation d'un logement ancien qu'en dehors des grandes agglomérations (en zone B2 ou C). Le montant de travaux doit représenter au moins un tiers du prix d'achat du bien.

Des conditions liées à votre situation familiale

Vous pouvez bénéficier d'un PTZ 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 (sauf si le bénéficiaire du prêt justifie d'une invalidité). Les **plafonds de ressources** varient selon la zone géographique et le nombre de personnes destinées à occuper le logement. Les **conditions de remboursement** varient selon les ressources de l'emprunteur, la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont l'occuper. Le **remboursement peut être différé de 5 à 15 ans** selon la durée totale du prêt et les revenus de la famille. **L'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale est limitée** aux six années qui suivent le premier déblocage des fonds.

Prorogation et réforme du prêt à taux zéro (LF : art.83 / CCH : L.31-10-2 et L.31-10-3)

Avec le dispositif Pinel augmentez votre patrimoine locatif

La loi de finances pour 2018 maintient pour quatre ans de plus, jusqu'en 2021, la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif intermédiaire dite "Pinel". Mais, elle la recentre pour favoriser la construction dans les zones géographiques les plus tendues (zones A, A bis et B1) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (affectées par le départ des militaires).

Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2018, les opérations d'acquisition et de construction dans les communes situées dans les zones B2 et C ne sont plus éligibles à la réduction fiscale. Cependant, pour assurer la transition, les programmes en cours dans les communes exclues du dispositif restent éligibles si les logements ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et que l'acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

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.impots.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.

RICHTER

groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17
contact@richtergroupeimmobilier.com

www.richtergroupeimmobilier.com

Estimation
gratuite
sous
48H

Consultez-nous
pour toute information
concernant
la location, la gestion,
la transaction, le syndic

Suivez notre actualité sur

[facebook](#) RICHTER GROUPE IMMOBILIER

Des nouveautés à suivre

- Les **aides personnelles au logement pour l'accession à la propriété** sont supprimées pour les prêts signés depuis le 1^{er} février 2018 et pour les contrats de location-accession. Cette suppression ne concerne pas les contrats en cours et ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2020 pour les prêts et contrats location-accession concernant des logements anciens en zones non tendues.
- L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est remplacé par **l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**. Vous êtes concerné si votre patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 €. *Création de l'impôt sur la fortune immobilière (LF : art. 31 / CGI : nouvel art. 964 et suivants)*
- **Le taux de la CSG** applicable aux revenus fonciers de l'année 2017 et aux plus-values immobilières générées en 2018 augmente de 1,7 %, ce qui porte le taux global des prélèvements sociaux à 17,2%. *Évolution de l'imposition des plus-values et des revenus fonciers (LFSS : art. 8 / CSS : L.136-6, L.136-7 et L.136-8)*
- **Un abattement exceptionnel de 70 % pourra être appliqué sur les plus-values** provenant de la cession de terrain à bâtir ou de biens immobiliers si l'engagement est pris d'y réaliser de nouveaux logements. Le taux de l'abattement est porté à 85 % si les logements sociaux ou intermédiaires représentent au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire. *Mise en place d'un régime d'abattement exceptionnel sur les plus-values lors de cessions dans les territoires tendus (LFR : art. 28, II / CGI : art. 150 V à 150 VD)*
- **Le prélèvement à la source** devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2019.