

Édito

Les bonnes nouvelles de la loi de finances pour 2017

Une fois n'est pas coutume, la loi de finances pour 2017 multiplie les bonnes nouvelles pour votre patrimoine immobilier. Les dispositifs qui ont fait leurs preuves sont maintenus en particulier pour faciliter la rénovation énergétique de votre habitation principale ou vous aider à devenir propriétaire pour la première fois. 2017 sera également une bonne année pour investir et diversifier votre patrimoine locatif.

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.

Cumulez les aides pour économiser l'énergie

Bonnes nouvelles pour la rénovation énergétique de votre résidence principale

La loi de finances pour 2017 a prolongé d'un an le **crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**. Elle a également supprimé les conditions de ressources pour **cumuler ce crédit d'impôt avec l'éco-prêt à taux zéro** si vous réalisez un bouquet de plusieurs travaux.

Les deux dispositifs peuvent également être cumulés avec la TVA au taux réduit de 5,5 % et les aides des fournisseurs d'énergie dans le cadre des certificats d'économie d'énergie. Ils sont soumis aux mêmes conditions : les entreprises doivent être qualifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), les équipements et matériaux doivent respecter des critères techniques et être fournis par l'entreprise (ou son sous-traitant) qui effectue leur installation et doit réaliser une visite préalable avant d'établir son devis.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Jusqu'au 31 décembre 2017, vous pouvez bénéficier d'un **crédit d'impôt au taux unique de 30 % dès la première opération** lorsque vous faites réaliser des travaux améliorant la performance énergétique de votre habitation. Ces travaux concernent principalement l'isolation des murs, toitures, fenêtres et planchers bas, la fourniture d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables et l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Le montant de dépenses éligibles est plafonné (sur une période de 5 années consécutives) à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique 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.

Prorogation du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (LF : art. 23 / CGI : art. 200 quater, 224 quater U et 199 ter S)

L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro est accessible, sans condition de ressources, aux propriétaires occupants, aux bailleurs s'ils louent le logement comme résidence principale ainsi qu'aux SCI dont au moins un des associés est une personne physique. Son montant maximal est de 30 000 € par logement selon les travaux réalisés.

Jusqu'au 31 décembre 2018, il permet de financer essentiellement des travaux d'isolation et certains systèmes de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire. Ces travaux doivent constituer un « bouquet de travaux » (combinaison d'au moins deux catégories de travaux éligibles) ou bien permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques.

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » permet de financer les travaux d'économie d'énergie réalisés dans les parties communes de l'immeuble ou les travaux d'intérêt collectif réalisés dans les parties privatives. Les copropriétaires peuvent désormais souscrire un **éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire, dans la limite du plafond global de 30 000 €, pour financer d'autres travaux dans leur logement.**

Suppression de la condition de ressources lors du cumul CITE et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) (LF : art. 23 / CGI : art. 200 quater, 224 quater U et 199 ter S)



Renforcez votre patrimoine locatif

Un an de plus pour le dispositif Pinel

Jusqu'au 31 décembre 2017 vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition d'un logement destiné à la location, neuf ou réhabilité pour respecter les normes environnementales en vigueur.

Initialement réservé aux agglomérations qui connaissent une forte demande locative (zones A et B1 - A bis et B2), le dispositif Pinel est étendu, après agrément préfectoral, aux "communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière" situées en zone C.

Vous pouvez **investir jusqu'à 300 000 €** au total sur une année, dans un ou deux logements au maximum, avec un plafond de 5 500 € au m². Un plafond est également fixé pour le loyer appliqué ainsi que pour le niveau de ressources du locataire.

Le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la **durée d'engagement à louer le bien** : 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. Le logement doit rester en location sur toute la période et peut être loué à vos descendants ou ascendants.

Prorogation du dispositif fiscal « Pinel » en faveur de l'investissement locatif (LF : art. 68 / CGI : art. 199 novovicies)

Investir dans une résidence meublée

En 2017, vous pourrez encore bénéficier de la réduction d'impôt dite « Censi-Bouvard » pour l'acquisition d'un logement dans un établissement de santé à vocation sociale ou une résidence à destination des personnes âgées, handicapées ou pour étudiants. La réduction de 11 % est calculée sur un prix de revient du logement plafonné à 300 000 € et étalée sur 9 ans.

Les résidences de tourisme en sont désormais exclues, mais un nouvel avantage est réservé aux travaux de grande ampleur (rénovation énergétique ou accessibilité) portant sur l'ensemble de la résidence. Le taux applicable est de 20 % du montant des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 22 000 € par logement. Les travaux devront être votés en assemblée générale de copropriété avant fin 2019.

Prorogation du dispositif Censi-Bouvard et création d'un volet relatif à la réhabilitation des résidences de tourisme (LF : art. 69 / CGI : art. 199 sexvicies et 199 decies G bis)

Investir dans une réhabilitation

La déduction fiscale de 22 % prévue dans le cadre du régime « Malraux » a été aménagée pour tenir compte des nouvelles dispositions de la loi liberté de création, architecture et patrimoine, qui crée notamment des « sites patrimoniaux remarquables » (SPR). Le taux de réduction peut être porté à 30 % dans certains secteurs faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Le plafond désormais unique est de 400 000 € sur une durée de 4 ans. *Déduction fiscale « Malraux » : adaptation aux dispositions de la loi liberté de création, architecture et patrimoine (LFR : art. 40 / CGI : art. 199 tervicies)*

Régime des BIC pour toutes les locations meublées

Jusqu'à présent, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, les loyers étaient considérés comme des **revenus fonciers** si la location meublée avait un caractère occasionnel mais relevaient de la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC) si la location meublée était effectuée à titre **habituel**.

A compter de 2017, les revenus tirés d'une activité de **location meublée occasionnelle ou habituelle**, que le logement soit loué directement ou indirectement, relèveront tous de la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC).

RICHTER

groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

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

www.richtergroupeimmobilier.com

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



Estimation
gratuite
sous
48H

Suivez notre actualité sur

facebook RICHTER GROUPE IMMOBILIER

Profitez du Prêt à Taux Zéro

La loi de finances pour 2017 prolonge le prêt à taux zéro (PTZ) aux mêmes conditions qu'en 2016. Bonne nouvelle pour tous ceux qui rêvent d'acheter leur logement.

Le prêt à taux zéro vous permet de financer en partie l'acquisition de votre logement, **neuf ou ancien à réhabiliter**, 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.

Pour l'acquisition d'un **logement ancien à réhabiliter**, les conditions relatives aux travaux concernent le montant (au minimum un tiers du prix d'achat du bien, soit 25 % du coût total de l'opération), mais aussi la nature des travaux : modernisation, aménagement, assainissement des surfaces habitables ou annexes et création de surfaces nouvelles. Les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie sont pris en compte s'ils ne sont pas déjà financés à l'aide d'un éco-prêt à taux zéro.

- Les **plafonds de ressources** varient selon la zone géographique et le nombre de personnes destinées à occuper le logement.
- Le PTZ peut couvrir jusqu'à **40 %** du coût TTC de l'opération.
- Les conditions de remboursement varient toujours selon les ressources de l'emprunteur, la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont l'occuper. Depuis 2016, le remboursement **peut être différé de 5 à 15 ans** selon la durée totale du prêt et les revenus de la famille.
- Enfin, **l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale est limitée** aux six années qui suivent le premier déblocage des fonds.