



Édito

Quoi de neuf pour votre Patrimoine Immobilier ?

Une fois encore, il a fallu attendre les derniers jours de l'année pour avoir confirmation des nouveautés égrenées au fil des déclarations officielles depuis l'automne. La loi de finances pour 2016 contient quelques mesures phares pour accompagner la politique du logement et encourager la rénovation énergétique. Comme toujours, ces aides sont limitées dans le temps et assorties de multiples conditions. C'est pourquoi nous vous proposons de faire le point sur les nouveautés qui pourraient orienter vos choix ou avoir un impact sur la gestion de votre patrimoine immobilier.

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.

Bienvenue au club des nouveaux propriétaires occupants

Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour financer en partie l'acquisition de votre logement, neuf ou ancien à rénover.

Pour cela vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale, à aucun moment au cours des deux années précédant votre demande de prêt.

Les prêts émis depuis le 1^{er} janvier 2016 bénéficient de plusieurs nouveautés. Les modalités pratiques sont précisées par un décret du 29 décembre 2015.

■ La loi de finances pour 2016 réduit l'**obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale** aux six années qui suivent le premier déblocage des fonds afin de lever les freins à la mobilité professionnelle.

■ La possibilité de financer l'acquisition d'un **logement ancien à réhabiliter** est étendue à l'ensemble du territoire. Le montant des travaux doit représenter au minimum un tiers du prix d'achat du bien, soit 25 % du coût total de l'opération. Les travaux retenus concernent la modernisation, l'aménagement, l'assainissement des surfaces habitables ou annexes et la 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.

■ Le PTZ pourra désormais couvrir jusqu'à **40 %** du coût TTC de l'opération (pour un logement neuf comme pour un logement ancien à réhabiliter).

■ Les **plafonds de ressources** pour bénéficier d'un PTZ sont relevés et varient toujours selon la zone géographique et le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

■ 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. Pour les PTZ émis en 2016, le **remboursement peut être différé de 5 à 15 ans** selon la durée totale du prêt et les revenus de la famille.

(LF 2016 : art. 107 / CCH : L.31-10-2 à L.31-10-4, L.31-10-6 et L.31-10-9)

N'hésitez pas à vous faire accompagner

Les dispositifs d'aides fiscales et financières sont complexes. Il nous est impossible dans cette lettre d'en préciser toutes les modalités de manière exhaustive.

Avant de vous lancer dans des travaux de **rénovation énergétique**, mieux vaut prendre **rendez-vous avec un conseiller du Point Rénovation Info Service** proche de chez vous en appelant le **0 810 140 240** 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 à votre disposition en fonction de votre situation personnelle.

En matière **fiscale**, n'hésitez pas à **poser vos questions en ligne sur le site www.impots.gouv.fr ou interrogez directement votre centre des impôts par écrit.**

Pour votre investissement locatif

Jusqu'au 31 décembre 2016, le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu étalée sur 6, 9 ou même 12 ans pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location.

L'investissement Pinel est réservé aux agglomérations qui connaissent une forte demande locative (zones A et B1) et aux logements respectant les normes environnementales en vigueur.

Vous pouvez investir dans un ou deux logements au maximum la même année, sans dépasser 300 000 € au total et 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 dispositif Pinel permet de s'engager pour 6 ou 9 ans et même jusqu'à 12 ans. Le taux de la réduction d'impôt varie en conséquence : 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. La réduction d'impôt est incluse dans le plafonnement global des avantages fiscaux (10 000 € pour 2015).

La possibilité de louer à ses enfants

Grande nouveauté par rapport aux dispositifs précédents, vous pouvez louer le logement à vos descendants ou ascendants tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal. Il faut bien sûr respecter les conditions d'application du dispositif et notamment les plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Le conseil des Professionnels : Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement doit rester loué sur toute la durée d'engagement prévue. Il est donc indispensable de bien s'informer sur l'état du marché locatif local en s'appuyant sur les conseils d'un vrai professionnel de l'immobilier. N'oubliez jamais qu'il s'agit avant tout d'un investissement immobilier, pas d'un simple produit de défiscalisation. N'hésitez pas à demander conseil à votre agence Richter Groupe Immobilier



Vieillissement ou handicap : profitez du crédit d'impôt pour adapter votre logement

Jusqu'au 31 décembre 2017, vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes pour l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Ce crédit d'impôt de 25 % est calculé sur les dépenses TTC, dans la limite d'un plafond de 5 000 € pour une personne seule et 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 € par personne à charge.

Pour les travaux prescrits dans le cadre d'un **plan de prévention des risques technologiques**, le plafond est fixé, sur une période de trois ans, à 20 000 € par logement quel que soit le nombre d'occupants.

A noter : ce crédit d'impôt n'est pas concerné par le plafonnement global des avantages fiscaux.

R I C H T E R
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

A noter pour vos investissements immobiliers

L'évolution de la fiscalité peut orienter vos choix et ouvrir des perspectives pour développer votre patrimoine immobilier ou améliorer le rendement de vos investissements.

Exonération de la taxe foncière pour les bureaux transformés en logements

Afin d'encourager la création de nouveaux logements en zone tendue, les logements créés en 2016 dans d'anciens bureaux peuvent être dispensés de taxe foncière pendant 5 ans s'ils sont occupés à titre de résidence principale.

Encore 2 ans pour profiter de la réduction d'impôt « Malraux »

La réduction d'impôt dite « Malraux » au titre des investissements réalisés dans les quartiers anciens dégradés est prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 et étendue dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % des dépenses de restauration des immeubles, dans une limite annuelle de 100 000 euros

Les moins bonnes nouvelles

- Fin de l'abattement exceptionnel sur les plus-values pour les cessions de terrains à bâtrir
- Majorations de la taxe foncière révisées à la baisse : La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m² pour l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire. La taxe foncière est désormais calculée après une déduction de 20 % sur la valeur locative. En zone tendue, la valeur locative sera ensuite majorée de 3 € par m².