

SPÉCIAL FISCALITÉ 2017 - LOI DE FINANCES

LYON CENTRE

50, cours Franklin Roosevelt
69006 Lyon
Tél : 04 72 75 40 00

LYON EST

74, rue Francis de Pressensé
69100 Villeurbanne
Tél : 04 72 69 97 20

LYON OUEST

1, place Bénédict Teissier
69005 Lyon
Tél : 04 78 15 02 20

LYON SUD

249, avenue Jean-Jaurès
69007 Lyon
Tél : 04 37 65 47 47

www.immodefrance-rhone.fr

GRENOBLE

29, cours Berriat
38000 Grenoble
Tél : 04 76 86 69 70

BOURGOIN-JALLIEU

13 bis rue Pontcottié
38300 Bourgoin-Jallieu
Tél : 04 74 43 89 48

www.immodefrance-isere.com

EN bref

■ Un crédit d'impôt pour adapter votre logement

Certains aménagements peuvent s'avérer nécessaires dans votre logement afin de vous permettre de rester chez vous malgré l'âge ou le handicap.

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 sanitaires, de sécurité et d'accessibilité, spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. En copropriété, les dépenses peuvent porter aussi bien sur le logement que sur les parties communes de l'immeuble. 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. (CGI art. 200 quater A : CGI ann.IV. art. 18 ter)

edito

Les bonnes nouvelles de la loi de finances pour 2017

Une fois n'est pas coutume, la loi de finances pour 2017 et la loi de finance rectificative pour 2016 multiplient 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.

Jean-Luc DEMEURE

Directeur Régional Immo de France Rhône-Alpes

[Propriétaires bailleurs]

Renforcez votre patrimoine locatif

L'immobilier reste une valeur sûre.

Avec des taux d'intérêts toujours très bas et la prolongation de dispositifs fiscaux avantageux, 2017 offre des conditions favorables pour investir et booster le rendement de vos biens locatifs.

Un an de plus pour profiter du 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 aux 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 désormais étendu, après agrément préfectoral, à certaines communes de la 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 pour la période 2017 - 2019. 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 sevicies 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. De plus, le plafond de 100 000 € prévu chaque année pendant 4 ans est remplacé par un plafond unique 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)

[Le bon plan]

Prêt à taux zéro pour votre premier logement

En 2017, vous pourrez encore financer en partie l'acquisition de votre logement, **neuf ou ancien à rénover**, à l'aide d'un **prêt à taux zéro (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.

Le PTZ est un prêt sans intérêts, aidé par l'Etat, accordé sous certaines conditions, notamment de ressources, pour l'achat de la résidence principale. Il peut couvrir jusqu'à **40 %** du coût TTC de l'acquisition. Dans le cas d'un **logement ancien à réhabiliter**, 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 conditions de remboursement du PTZ varient selon les ressources de l'emprunteur, la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont l'occuper. Depuis 2016, l'emprunteur a la possibilité de **décaler de 5 à 15 ans le début du remboursement**, selon la durée totale du prêt et les revenus de la famille.

Autre assouplissement introduit en 2016, **l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale** est désormais réduite aux six années qui suivent le premier déblocage des fonds afin de lever les freins à la mobilité professionnelle.

QUOI DE NEUF EN 2017 POUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ?

[Propriétaires]

Cumulez les aides pour économiser l'énergie

Bonnes nouvelles pour la rénovation énergétique dans 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.

Pour alléger le coût de vos travaux de rénovation énergétique, vous bénéficierez du taux réduit de TVA à 5,5 % et pourrez faire appel aux aides des fournisseurs d'énergie dans le cadre des certificats d'économie d'énergie. Sous certaines conditions, vous pourrez peut-être également bénéficier d'une aide financière locale en plus de ces dispositifs nationaux.

Toutes ces aides sont soumises aux mêmes conditions : le logement doit être achevé depuis plus de deux ans, 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, si vous êtes propriétaire occupant ou locataire, 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 résidence principale. 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.

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 5)

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.

[Habiter Mieux]

Quand l'Anah vous aide à financer votre projet

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.

Les aides du programme « Habiter Mieux » sont accordées par l'Anah (Agence nationale de l'Habitat) aux propriétaires occupants sous conditions de ressources et aux propriétaires bailleurs acceptant de signer une convention avec cette dernière. En contrepartie, vous devrez céder vos certificats d'économie d'énergie à l'Anah et non pas à un fournisseur d'énergie.

Réservées aux logements de plus de quinze ans ces aides sont en revanche cumulables avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique et l'éco-prêt à taux zéro. Des aides spécifiques sont également destinées aux copropriétés pour financer des travaux de rénovation énergétique dans les parties communes de l'immeuble.

Propriétaire occupant : maximisez les économies

L'Anah prend en charge **35 % à 50 % du montant de vos travaux** sous deux conditions : vos travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25% et vos ressources ne dépassent pas un plafond actualisé chaque année. Vous pourrez ainsi obtenir jusqu'à 10 000 € d'aides et jusqu'à 2 000 € de prime en fonction du coût de vos travaux. Une aide locale pourra vous être accordée en complément.

Propriétaire bailleur : optimisez le confort de votre logement

Vous pourrez profiter des aides « Habiter Mieux » pour améliorer l'étiquette énergie de votre bien à condition de signer avec l'Anah une convention fixant notamment un montant de loyer maximal. Vous vous engagez également à louer votre bien pour une durée d'au moins 9 ans et à ne pas louer à des personnes de votre famille proche.

L'aide de l'Anah pourra atteindre 25 % du montant HT des travaux (dans la limite de 15 000 € par logement et 187,50 € par m²) et vous pourrez recevoir jusqu'à 1 500 € de prime. A condition d'obtenir un gain énergétique d'au moins 35 %, vous pourrez bénéficier en plus d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 a créé un nouveau dispositif d'incitation fiscale qui remplacera les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien ».

Sous conditions, un abattement fiscal est accordé dans le cadre d'une convention avec l'Anah. Il varie de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique où se situe son logement, du niveau de loyer appliqué et des modalités de gestion du bien.

Nouveau dispositif d'incitation fiscale dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah (LFR : art. 46 / CGI : art. 31 et 32)



Directeur de la publication

José de Juan MATEO

Rédaction

Michel de CERTEAU

Réalisation

SIC

[Bloc-notes]

Demandez conseil avant de vous lancer

Chaque dispositif d'aide répond à des règles précises et il nous est impossible dans cette lettre de les mentionner toutes 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 **0 808 800 700** (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 à votre disposition en fonction de votre situation personnelle.

En copropriété, votre gestionnaire Immo de France vous dira ce que vous avez le droit de faire ou non et saura vous guider pour coordonner vos travaux avec ceux de l'immeuble et optimiser vos financements.