

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2021 - 2022

MASTER 2
DROIT DE L'IMMOBILIER

Bruno DESZCZ
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

REVENUS FONCIERS



DETERMINATION ET STRATEGIE FISCALE DES REVENUS FONCIERS AU 1^{er} JANVIER 2021

TYPE

ARTICLE CGI

AVANTAGES FISCAUX

CONDITIONS

Cadre général

Micro foncier	32	Abattement forfaitaire de 30 %	Recettes ≤ 15 000 €
Régime réel	29	Déduction justifiée effective	Recettes >15 000 € ou option spéciale

Dispositions de faveur

Immeubles urbains			
NEUFS			
Régime DUFLOT – PINEL - DENORMANDIE	199 novovicies	Sur prix de revient du logement : Sur base de 300 000 € (5500 € par M2) à 100 % sur PP (95 % sur SCI) - Réduction d'impôt de 12 % (engagement de 6 ans) à 18 % (engagement de 9 ans), par parts égales (Métropole) – Quota de logements	Sur immeuble neuf (ou rénovation totale) avec niveau de performance énergétique Location nue d'habitation principale, par personne physique ou associé de SCI, engagement 6 ou 9 ans prorogable 3 ans, à loyer plafonné à tout locataire depuis 01.01.2015, à conditions de ressources, acquisition entre 01.01.13 au 31.12.2021,
Régime DUFLOT OUTRE MER : DOM, Mayotte, St Barthélémy, St Martin, St Pierre & Miquelon Nouvelle Calédonie, Polynésie, Wallis & Futuna	199 novovicies	Réduction d'impôt de 23 % (6 ans) à 29 % (9ans) sur un plafond total de 300 000 € annuel, Quota de logement	Sur immeuble neuf (ou rénovation totale) avec niveau de performance énergétique réduit, Location nue d'habitation principale, par personne physique ou associé de SCI, engagement 9 ans, à loyer plafonné à tout locataire depuis 01.01.2015 à conditions de ressources, acquisition entre 01.01.13 au 31.12.2021,
« ANCIENS »			
Immeuble Historique	156.1.3 et II.	Déduction totale des charges et déficit imputable sur le revenu global	Immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire, agréé ou labellisé avec engagement de conservation de 15 an, sans mise en copropriété et absence détention indirecte
Opération de restauration immobilière MALRAUX	199 tervicies	Sur dépenses Réduction d'impôt de 22 % (ZPPAUP) à 30 % (Secteur sauvegardé et quartier ancien), plafonné à 100 000 € annuel,	Immeuble rénové dans le cadre secteur sauvegardé, ZPPAU, quartier dégradé, pour location de 9 ans, à personne autre que foyer fiscal, ascendant ou descendant
Opération BORLOO Ancien (Convention ANAH)	31-I 1M	Abattement complémentaire 30 % (Secteur Intermédiaire), 60 % (Secteur Social) ou 70 % (location à organisme, pour défavorisés),	Immeuble neuf ou ancien, location autre que familiale avec convention 6 ans (9 si travaux), loyer et revenus plafonnés
Immeubles « ruraux »			
Droit commun	31.1.2	Déduction des travaux de construction de bâtiment d'exploitation et d'amélioration	Location agricole
Investissements forestiers	199décies H	Réduction d'impôt de 18 % sur 11400 € de dépenses maximum pour marié, sur 5700 € célibataire pour achat 12 500 € mariés et 6250 € célibataires pour travaux	Engagement de détention de 15 ans et plan de gestion (15 ans), sur 4 hectares pour achat et 10 H pour travaux

Locations meublées : Régime professionnel activité commerciale si recettes > 23 000 € + > aux revenus salariaux et inscription au RCS & non professionnel : BIC (pas revenu global si professionnel, plus-value des particuliers si non professionnel).

Régime Article 199 Sexvicies dit « BOUVARD »: Location meublée au titre BIC dans 4 cas : Etablissement de santé, touristique, retraite, pour handicapé (Résidences Services): Réduction impôt de 25 % (2009, 2010), 18 % (2011) et 11 % (2012) sur une base de 300 000 €, sur 9 ans, engagement locatif - Réduction prorogée par LF 2013 : 11 % jusqu'en 2016 & LF 2017 jusqu'en 2018

Nota:

Investissement locatif en 2009 & 2010 dans les résidences meublées (Article 199décies I CGI) à vocation sociale (soins ou santé), services aux étudiants : Engagement de location de 9 ans à l'exploitant, plafond de réduction d'impôt à 25 % du prix de revient (sur 50000 € célibataires, 100 000 € pour mariés) réparti sur 6 ans Le régime PERISSOL est supprimé depuis 1999, LIENEMAN sur l'immeuble neuf est supprimé depuis le 02.07.2003 et sur l'immeuble ancien depuis le 01.01.2005. Les dispositifs BESSON sur les immeubles neufs et anciens n'existent plus depuis le 01.10.2006. L'avantage « réhabilitation de logements en zones franche urbaine » est supprimé à compter du 01.01.2006. Les régimes ROBIEN, BORLOO ne trouvent plus à s'appliquer depuis 2009. Le régime SCELLIER disparaît le 31.12.2012, sauf pour le 1^{er} trimestre en 2013, à condition de l'engagement d'investissement avant cette date

Régime de Faveur DUFLOS

1- Secteurs géographiques limités et 2- Plafonds

* Loyers (Base / M2) avec coefficient multiplicateur 0.7+19/S (Max 1.2)

Les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2015, à 16,82 € en zone A bis, 12,49 € dans le reste de la zone A, 10,06 € en zone B 1 et 8,74 € en zone B 2 et pour 2014 à 16,72 € en zone A bis, 12,42 € dans le reste de la zone A, 10 € en zone B 1 et 8,69 € en zone B 2. Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'article 2 duodécies

* Plafonds de revenus des occupants

LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)
Personne seule	36912 €	36912 €	30085 €	27076 €
Couple	55166 €	55166 €	40177 €	36158 €