

# FINANCIERE CUJAS

***L ' INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF***

***OPTIMISATION FISCALE ET PATRIMONIALE***

*Route d 'Orléans 18230 SAINT-DOULCHARD*

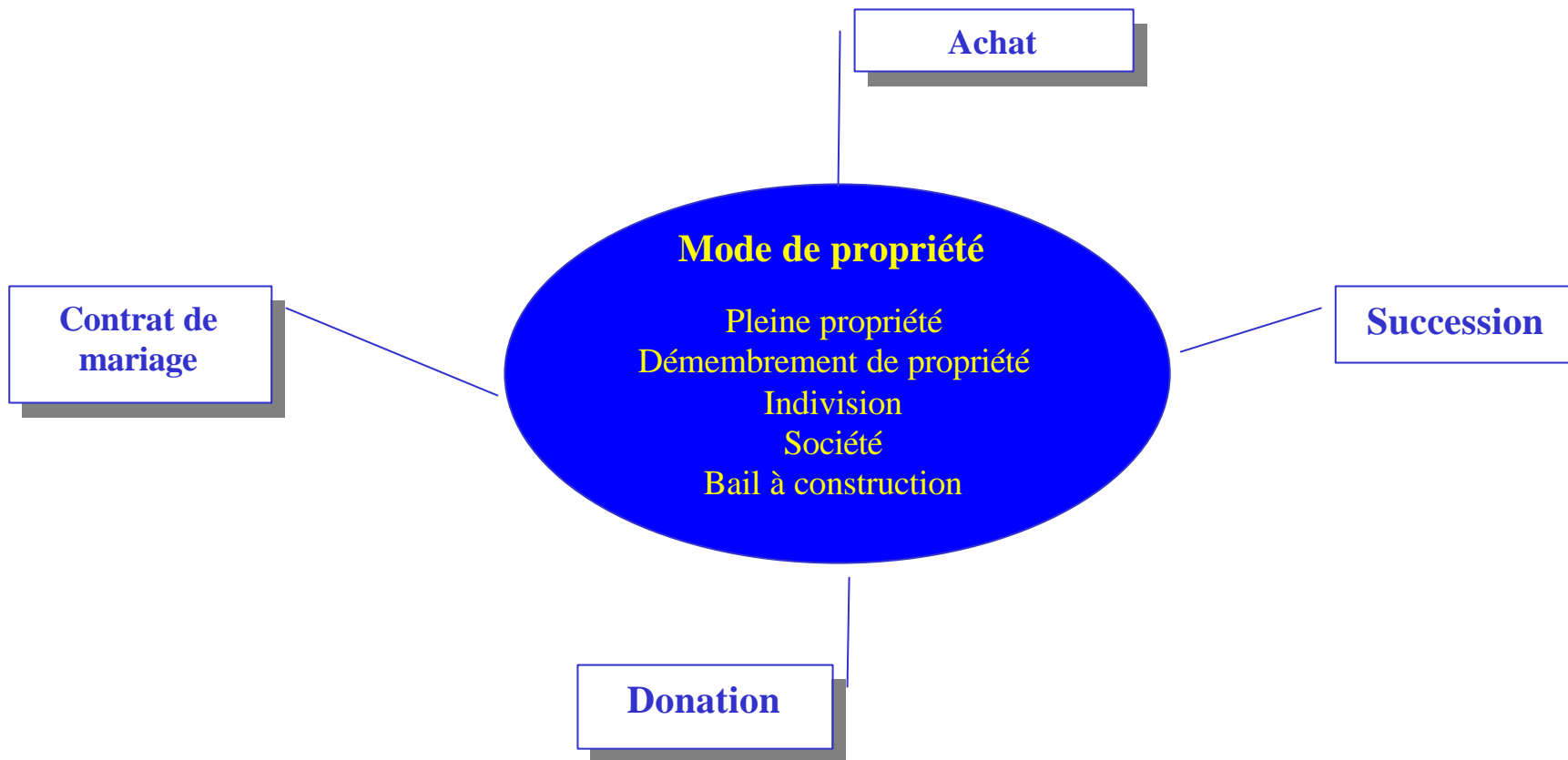
*Tel: 02 48 68 83 43*

*Fax: 02 48 68 83 31*

*E-mail: [cujas@groupe-cogep.fr](mailto:cujas@groupe-cogep.fr)*

# *L'immobilier*

# *Les modes d'accession à la propriété*



# Les régimes immobiliers

## REVENUS FONCIERS CLASSIQUES

### Avantages fiscaux

Déduction des travaux sur le revenu global

Déduction RF des autres déficits (intérêts d'emprunt)

Report possible pendant 10 ans

### Plafond des déficits imputables

10 700 €(sur RG)

### Déduction forfaitaire des loyers

14%

### Obligations

Location pendant 3 ans à compter du dernier déficit imputé sur RG

# *Les régimes immobiliers*

## LE MICRO FONCIER

### **Obligations**

Applicable de plein droit si les recettes brutes annuelles sont inférieures à 15 000 euros (art 32 CGI)

### **Déduction forfaitaire des loyers**

Déduction de 40% des loyers

### **Plafond des déficits imputables**

Aucun déficit ne peut être constaté  
Mais conservation des déficits des années antérieures

### **Option pour le régime réel**

Option s'applique pour une période de 3 ans et est irrévocable

# *Les régimes immobiliers*

## BESSON NEUF

### Avantages fiscaux

Déduction sur le revenu global

8% les 5 premières années

2,5% les 10 suivantes

### Plafond des déficits imputables

10 700 €(sur RG)

### Déduction forfaitaire des loyers

6% pendant amortissement et 14% ensuite

### Obligations

Location pendant 9 ans

# *Les régimes immobiliers*

## MALRAUX

### **Avantages fiscaux**

Déduction sur revenu global

Tous les travaux

### **Plafond des déficits imputables**

Aucun

### **Déduction forfaitaire des loyers**

14%

### **Obligations**

Location pendant 6 ans

# *Les régimes immobiliers*

## MONUMENTS HISTORIQUES

### **Avantages fiscaux**

Déduction sur revenu global de tous les travaux et de tous les intérêts d'emprunts (acquisition et travaux)

### **Plafond des déficits imputables**

Aucun

### **Déduction forfaitaire des loyers**

14%

### **Obligations**

Location pendant 6 ans et visite du site

# Les régimes immobiliers

## ZRR

### Avantages fiscaux

Réduction d'impôts 15% sur 4 ans avec limite de 6 864 € pour 1 personne et de 13 728 € pour 1 couple

### Plafond des déficits imputables

10 700 €

### Déduction forfaitaire des loyers

6% pendant 9 ans et 14% ensuite

### Obligations

Location pendant 9 ans

# *Loi de finances pour 2003*

## *Fiscalité des particuliers*

## Réductions et crédits d'impôt sur le revenu

Catégories	Montant de la réduction d'impôt	Plafond des dépenses pour 2002	Plafond des dépenses pour 2003	Particularités
<b>Emploi d'un salarié à domicile</b>	50 %	7 400 €	10 000 €	Plafond de <b>13 800 €</b> si <b>invalidité</b>
<b>Travaux dans l'habitation principale</b> (avantage reconduit jusqu'au 31/12/2005)	15 %	Pour l'ensemble de la période du 01/01/2003 au 31/12/2005, le plafond global pluriannuel de dépenses est fixé à 4 000 € pour une personne seule / 8 000 € pour un contribuable marié (+ 400 € pour le premier enfant ou pers. à charge + 500 € pour le second enfant + 600 € par enfant à partir du troisième)		

# Mesures en faveur de l'investissement immobilier

## Besson neuf

### Ouverture du dispositif aux ascendants et descendants du contribuable :

La loi de finances autorise le contribuable à bénéficier du régime de l'amortissement BESSON pour les logements donnés en location, sous condition de loyers et de ressources, à l'un des ses ascendants ou descendants. Il est toutefois exclu que le locataire, ascendant ou descendant du contribuable, appartienne au foyer fiscal de ce dernier. Cet assouplissement est réservé aux seuls logements acquis neufs et assimilés à compter du 09 octobre 2002.

### Relèvement du taux de 25 % à 40 %

Pour le calcul des revenus fonciers, les frais de gestion, l'amortissement et les primes d'assurance (hors assurance pour loyers impayés) sont pris en compte au moyen d'une déduction forfaitaire fixée à 40 % à compter de l'imposition des revenus de 2003 et à condition de ne pas louer le bien à un ascendant ou à un descendant.

### Régime applicable de droit, depuis l'imposition des revenus 2001, aux contribuables dont les recettes brutes n'excèdent pas 15 000 €

## Régime microfoncier

Si le mode de calcul forfaitaire des charges dans le régime microfoncier lui est défavorable, le propriétaire peut demander que son revenu imposable soit déterminé dans les conditions de **droit commun** des revenus fonciers. L'**option** irrévocable est désormais exercée pour une période de trois ans au lieu de cinq ans.

# Mesures en faveur de l'investissement immobilier

LMP

## Assujettissement à la TVA des locations meublées : assouplissement lié à l'exercice de prestations para hôtelières

\* Jusqu'au 01.01.2003: la location de logements meublés est soumise à la TVA si l'exploitant est immatriculé au RCS et s'il fournit les prestations para hôtelières suivantes: petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture du linge, accueil de la clientèle

\* A compter du 01.01.2003: Mise en conformité avec la 6<sup>ème</sup> directive européenne.

Désormais, les locations meublées seront assujetties à la TVA, avec la possibilité corrélative de récupérer cette taxe, dès lors que la location sera effectuée de manière habituelle, à titre onéreux et s'accompagnant d'au moins trois des prestations para hôtelières ci-dessus mentionnées; ces prestations devant être rendues dans des conditions similaires à celles proposées dans des établissements professionnels.

# *LA LOCATION MEUBLEE*

*OUTIL DE STRATEGIE PATRIMONIALE*

# LA LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE: DEFINITION (1)

- Absence de définition légale.
- Définition par la doctrine administrative dans la *réponse ministérielle DESANLIS* (JO.AN.28/01/1980):
  - « *La location d 'un local d 'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d 'habitabilité* ».
- Pour être regardé comme loueur en meublé professionnel, il convient donc que les immeubles donnés en location répondent aux conditions suivantes:

# CONDITIONS D'OBTENTION DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (ARTICLE 151 SEPTIÈMES DU CGI)

## 1/ Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés en tant que loueur en meublé professionnel

Nature de l'activité de LMP:

- au plan juridique: civile
- au plan fiscal: commerciale

Refus de l'immatriculation par certains greffes du fait de la nature civile de l'activité de LMP

Conditions d'immatriculation au RCS remplies dès lors que l'investisseur apporte la preuve du refus de l'immatriculation par le greffier

## 2/ Condition alternative liée au revenu de l'activité de L.M.P.

### A) Seuil annuel de recettes de 23 000 € TTC

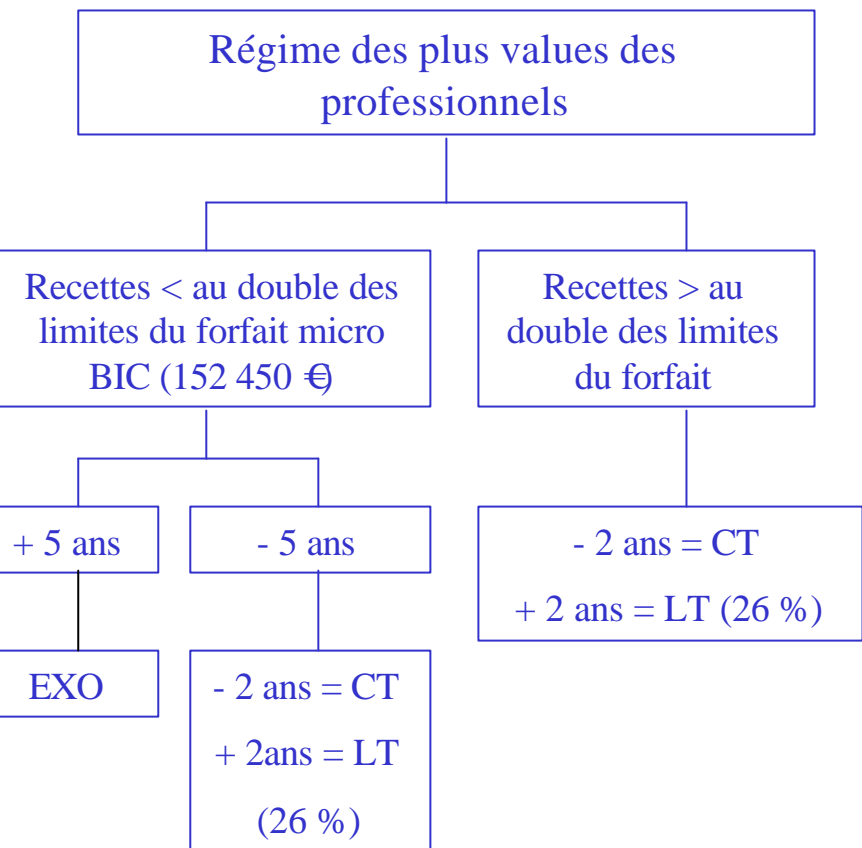
- Tenir compte des loyers acquis et non des loyers encaissés
  - En cas de démarrage de l'activité en cours d'année, utilisation de la règle du prorata temporis
  - En cas de perception des loyers de LMP par plusieurs membres du même foyer fiscal, on en effectue la somme
- En cas de gestion des immeubles en LMP dans le cadre d'une société, on apprécie les limites de revenus au niveau de chaque associé

### B) Retirer de l'activité de LMP au moins 50 % de son revenu global

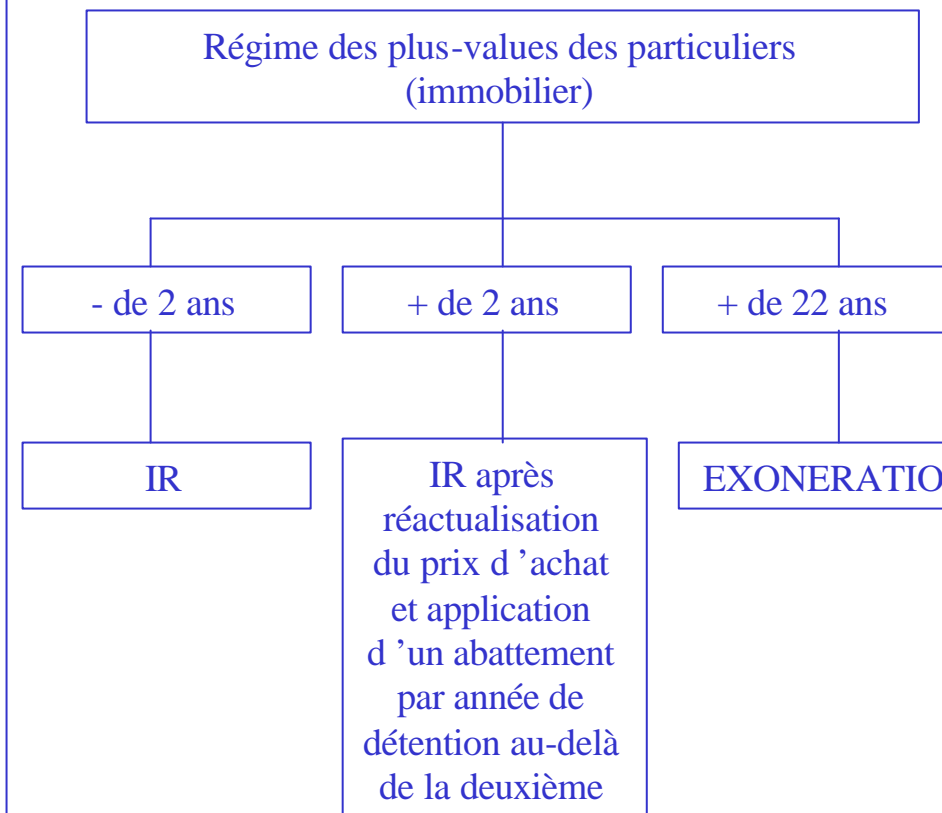
Comparaison entre le montant net des locations et le total des revenus nets catégoriels, y compris ceux provenant de la location meublée

# LA TAXATION DES PLUS VALUES

## LE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL



## LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL



# IMPOSITION DES REVENUS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLEE

## LE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

Régimes d'imposition possibles:

- Régime réel
- Régime simplifié

### REVENUS IMPOSABLES

Montant des loyers courus tels qu'ils figurent dans le bail et non les loyers encaissés

## LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Régimes d'imposition possibles:

- Micro-loueur
- Régime réel
- Régime simplifié

### CHARGES DEDUCTIBLES

- Frais d'acquisition (ingénierie, commercialisation, notaire)
  - Droits d'enregistrement
  - Taxe foncière, Taxe professionnelle
- Frais de gestion, Assurance de l'immeuble
  - Intérêts de l'emprunt
- Amortissements des locaux et du matériel

**NB: Les charges liées aux périodes d'utilisation privative ne sont pas déductibles**

DETERMINATION DU RESULTAT IMPOSABLE

**BIC PROFESSIONNELS:** déficits reportables

**BIC NON PROFESSIONNELS:** reportables sur les BI