

Dossier

Bien acheter dans le neuf

» Diminuer ses impôts

Acheter pour louer à des loyers maîtrisés permet de se constituer un patrimoine immobilier tout en allégeant sa note fiscale.



SERRIS-NEXITY

Robien recentré : pour sa souplesse Jusqu'à 3 000 euros d'économies

Avec le dispositif « Robien recentré », en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2006, vous pouvez faire financer une partie de votre acquisition neuve par le fisc. L'acquéreur peut ainsi amortir 6 % du prix d'achat pendant sept ans, puis 4 % pendant les deux années suivantes. Au total, la déduction atteint donc 50 % du montant de l'investissement sur neuf ans. Pour en bénéficier, vous devrez acheter un logement neuf et vous engager à le louer vide, pendant neuf ans au moins, à un locataire qui en fera sa résidence principale.

En contrepartie, les loyers ne peuvent être fixés librement. Ils sont plafonnés en fonction de la zone géographique de votre investissement (voir tableau ci-dessous). Les loyers sont encadrés, mais ils restent assez proches de ceux du marché (10 % au-dessous environ), ce qui permet des rentabilités acceptables. Compter 120 000 euros en moyenne pour un deux-pièces de 42 m² qui ne pourra être loué plus de 474,60 euros par mois s'il est situé en zone B2 et 347,76 euros en zone C. Les prix peuvent grimper jusqu'à 170 000 euros pour une surface identique située en zones B1 ou A, et les loyers maxima atteindre respectivement 580,44 euros ou 835,48 euros. « La formule est particulièrement adaptée aux contribuables imposés dans la tranche marginale à 30 % », observe Henry Buzy-Cazaux, vice-président de Tagerim.

ATTENTION

➔ **Borloo populaire** ou Robien recentré ? Vous devrez exercer votre choix, irrévocable, au moment du dépôt de votre déclaration de revenus.

➔ **Nos conseils** Un des gros avantages de ce dispositif est d'offrir la possibilité de louer votre acquisition à vos ascendants ou descendants (parent ou enfant étudiant). Seulement impératif : les locataires ne doivent pas figurer sur votre avis d'imposition.

Borloo populaire : pour maximiser les réductions Jusqu'à 4 000 euros d'économies

Beaucoup plus social que le Robien recentré, le « Borloo populaire » est plus attrayant fiscalement. Il permet en effet d'amortir 6 % par an pendant sept ans, 4 % pendant les deux années suivantes, et enfin 2,5 % pendant six autres années encore. Au terme des quinze ans, vous amortissez donc jusqu'à 65 % du prix d'achat sur les loyers. Et ce n'est pas tout. En plus de la déduction de vos revenus fonciers de toutes vos charges pour leur montant réel, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers avant imposition. Revers de la médaille : ce dispositif impose de sélectionner des locataires dont les ressources ne peuvent excéder des plafonds réglementaires (tableau ci-dessous). La seconde contrainte concerne le niveau des loyers pratiqués : 30 % en moyenne au-dessous des loyers du marché (voir tableau). Compter un budget moyen de 200 000 à 220 000 euros pour un trois-pièces de 60 m². Vous pourrez le louer 663,60 euros par mois à un couple sans enfants disposant de revenus annuels inférieurs à 48 226 euros s'il est en zone B1. Et jusqu'à 955,20 euros s'il est en zone A.

➔ **Nos conseils** Cet avantage s'adresse aux personnes le plus fortement imposées. Vu la faiblesse des loyers, n'oubliez pas de rentabilité alléchante en investissant en zone C.

PLAFONDS DE LOYERS ET DE REVENUS

ZONES GÉOGRAPHIQUES	ROBIEN RECENTRÉ	BORLOO POPULAIRE	
	Loyer au m ² /mois	Loyer au m ² /mois	Revenus couple avec deux enfants
Zone A (Paris, petite et grande couronnes, Côte d'Azur, Genevois français)	19,89 €	15,92 €	69 440 €
Zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants, troisième couronne Ile-de-France, pourtour de la Côte d'Azur, départements d'outre-mer, Corse)	13,82 €	11,06 €	50 996 €
Zone B2 (agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Ile-de-France)	11,30 €	9,04 €	46 747 €
Zone C (reste du territoire)	8,28 €	6,63 €	42 497 €



BORDEAUX/BRUGES/IMMOBILIER NEUF

Bien acheter dans le neuf



COUP DE POUCE

Des réductions pour économies d'énergie

Si vous faites construire votre maison, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt pour des dépenses d'équipements les plus performants au plan énergétique et ceux utilisant les énergies renouvelables. Il concerne uniquement l'habitation principale.

15 à 50 % de crédit d'impôt

Le taux de crédit d'impôt est de 15 % des dépenses TTC si vous faites installer une chaudière à basse température. Pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et de pompes à chaleur (capteurs solaires, équipements fonctionnant au bois et autre biomasse), le taux du crédit d'impôt est de 50 % des dépenses TTC effectuées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 dans les habitations principales neuves. Pour les équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur, le taux du crédit d'impôt est de 25 % pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 lorsque ce réseau

est alimenté soit majoritairement par des énergies renouvelables, soit par une installation de chauffage performante utilisant la technique de la cogénération.

Jusqu'à 16 000 euros de dépenses pour un couple

Le montant total des dépenses en faveur du développement durable ouvrant droit au crédit d'impôt ne pourra excéder 8 000 euros pour une personne seule (le double pour un couple), majoré de 400 euros par personne à charge (dont le premier enfant), 500 euros pour le deuxième enfant et 600 euros par enfant à compter du troisième.

Justificatifs à garder

Ces équipements devront être fournis et installés par un professionnel. Demandez une facture détaillée (ou une attestation fournie par le vendeur ou le constructeur du logement neuf) que vous joindrez à la déclaration d'impôt. Le document doit faire clairement ressortir la part « fourniture des matériels, TVA comprise » et comporter la mention de l'efficacité



selon la norme européenne ou française associée au combustible.

Comment ça marche

Un crédit d'impôt est remboursable au contribuable s'il est supérieur à l'impôt sur le revenu qu'il doit payer. Si celui-ci est de 1 000 euros et que vos travaux donnent droit à un crédit d'impôt de 1 500 euros, le Trésor public vous doit 500 euros.

www.ademe.fr

Vous pouvez toutefois miser sur une valorisation du bien, tout en sachant que les plus-values sont incertaines en deuxième couronne dans les villes moyennes de province.

Résidence de tourisme : pour récupérer la TVA 19,6 % de votre achat

En investissant dans un logement neuf destiné à la location de loisirs (en bord de mer, à la montagne, à la campagne ou sur un site touristique) et en vous engageant à louer le logement à l'exploitant de la résidence de tourisme pen-

dant neuf ans, vous pourrez récupérer la TVA acquittée lors de l'achat et amortir le mobilier sur les loyers. Pour un investissement d'un montant de 120 000 euros TTC, la TVA s'élève à 24 720 euros. Le Trésor public vous adressera un chèque dans les six mois suivant la signature. Selon les formules, vous disposerez éventuellement du bien une à plusieurs semaines dans l'année. Et bénéficierez d'avantages fiscaux supplémentaires si vous investissez dans une zone de revitalisation rurale (ZRR, lire p. 72) ou en profitant du statut de loueur en meublé.

➔ **Nos conseils** Intéressant pour acquérir une résidence secondaire à temps partiel tout en renflouant sa trésorerie. Vous pourrez rembourser par anticipation un prêt immobilier, un crédit à la consommation ou un revolving. Mais attention, si vous revendez le bien avant vingt ans, vous devrez rembourser une partie de la TVA au fisc.

Et aussi...

La taxe foncière fait en principe l'objet d'une exonération totale pendant les deux premières années suivant l'achèvement de la construction. Cette exonération est partielle (un tiers environ) lorsque la mairie ne s'aligne pas sur les largesses accordées par la région ou le département.

Les frais de notaire et d'hypothèque (environ 2 %) sont déductibles dans le cadre de l'investissement locatif ●

RESTER RÉALISTE

DAVID LUTARD, directeur général de la société de gestion de patrimoine Immobilier-neuf



« Lorsque l'on investit dans le neuf pour louer, il faut faire attention à ne pas surpayer son bien et vérifier que les loyers sur lesquels s'appuient les simulations sont réalistes. En choisissant bien son opération, il est possible de dégager 3,8 à 4,5 % de rentabilité brute, hors impact fiscal. »