**POLITIQUE FISCALE 2015**

**LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS EN ZONE AVAP**

*Les informations qui suivent sont issues de la revue spécialisée,* ***Le Particulier****, édition 2015, qui détaille les dispositions de la Loi de Finances votée fin 2014 afin de faciliter l’exercice annuel de la déclaration des revenus. Il est accessible en février, pour l’année en cours, ainsi que* ***Le Guide des revenus fonciers****.*

Il existe un droit commun d’imputation des déficits fonciers, ouvert aux propriétaires-bailleurs, relevant du régime réel d’imposition. Sans entrer dans les détails et conditions, le plafond de déduction de ce déficit sur le revenu global est fixé à 10.700€, en 2015.

Dans l’hypothèse d’un investissement immobilier **en zone AVAP, la défiscalisation est pratiquée dans des proportions plus importantes que le droit commun**. La note ci-dessous décrit les conditions de son application, dans ce cas précis et indépendamment d’autres mesures d’optimisation fiscale. Ces conditions tiennent au propriétaire, à l’immeuble, à la nature des dépenses, au respect des engagements fixés par la loi …

**Conditions tenant à l’immeuble**:

1. **Qu’il soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers**, entre les mains du ou des propriétaires, soit:

* à titre personnel,
* en tant qu’associé d’une SCI, non soumise à l’Impôt Société (IS),
* en qualité de détenteur de parts SCPI, à condition que 65% au moins de la souscription servent à la réalisation des dépenses éligibles au dispositif et que 30% min concourent à financer l’acquisition d’immeubles éligibles au dispositif.

1. **La réduction d’impôts s’applique, dans le périmètre AVAP, aux locaux ayant été :**

* affectés à l’habitation avant et après la réalisation des travaux,
* destinés originellement à l’habitation et réaffectés à cet usage,
* affectés à un usage autre que l’habitation et n’y ayant pas été originellement destinés.

1. **En conséquence, elle ne s’applique pas à :**

* La transformation de locaux à usage d’habitation en locaux professionnels,
* La restauration d’un local destiné originellement à l’habitation mais utilisé pour l’exercice d’une activité professionnelle et qui n’est pas réaffecté, à l’issue des travaux, à usage d‘habitation,
* La transformation de locaux.

**Les engagements à respecter :**

1. **Le logement**  doit être nu, à usage de résidence principale pour le locataire.
2. **La location doit :**

* durer 9 ans au moins,
* prendre effet dans les 12 mois de l’achèvement des travaux,
* être effective et continue pendant toute la durée de l’engagement. S’agissant d’une SCI, les parts de celles-ci doivent être conservées jusqu’au terme de l’engagement de location prise par elle.

**Le calcul de la réduction d’impôts**

1. **La base de calcul de la réduction d’impôt**

**La réduction est appliquée sur les dépenses supportées** dans le cadre de la restauration, pendant 4 ans (voir ci-dessous).

Le propriétaire peut prendre en compte certaines :

* dépenses de restauration,
* charges déductibles des revenus fonciers,

**limitativement fixées par la Loi de Finances de l’année de référence, le tout dans la limite de 100.000€.**

* **Dépenses** prises en compte :
* Dépenses de réparation et d’entretien,
* Primes d’assurance,
* Dépenses d’amélioration des locaux d’habitation, à l’exclusion des travaux de construction, de reconstruction et d’agrandissement,
* Les dépenses d’amélioration des locaux professionnels destinés à traiter l’amiante ou à faciliter l’accueil des handicapés, à l’exclusion des travaux de construction, de reconstruction et d’agrandissement,
* Les impositions à votre charge perçues au profit des collectivités locales,
* Les frais de gestion de l’immeuble,
* La fraction des provisions pour dépenses de travaux de copropriété effectivement employée par le syndic.
* **Charges** déductibles prises en compte pour le calcul de la réduction :
* Les frais d’adhésion à une association foncière urbaine,
* Les travaux imposés ou autorisés par les autorités publiques, y compris les travaux de transformation en logement de tout ou partie d’un immeuble d’habitation, réalisés, ou non, dans le bâti existant (travaux ayant pour but de rendre habitables des combles, greniers ou parties communes, extensions de superficies habitables…)

1. **Durée de prise en compte des dépenses et des charges**

Les dépenses retenues sont celles supportées, soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l’expiration du délai d’opposition à la déclaration préalable et jusqu’au 31 décembre de la 3ème année suivante. Selon la date de début des travaux vous pouvez donc bénéficier d’un avantage fiscal pendant 4 années d’imposition.

Le délai peut être prolongé, dans l’hypothèse où les travaux sont ralentis ou interrompus pour cas de force majeure ou découverte de vestiges archéologiques, pour la durée de la période concernée.

Les aides et subventions éventuellement reçues seront déduites des dépenses effectivement supportées.

1. **Le taux de la réduction**

Pour les opérations portant sur un immeuble situé dans une AVAP, il est unique et fixé à 22%.

Le même taux s’applique aux souscriptions de parts SCPI. La réduction est calculée sur la fraction du montant de la souscription affectée au financement desdites dépenses.

**La remise en cause de la réduction d’impôt.**

1. **Remise en cause**

La réduction sera remise en cause si vous ou la société propriétaire ne respectez pas votre engagement de location (9 ans), de conservation des parts ou en cas de démembrement de la propriété de l’immeuble ou des parts détenues dans la SCI.

1. **Maintien des droits**

Elle ne sera pas remise en cause si le démembrement résulte du décès d’un époux ou d’un partenaire de pacs et si le survivant reprend les engagements de location ou de conservation des parts en cours à la date du décès.

***La revue Le Particulier décrit très précisément les formulaires à utiliser lors de la déclaration annuelle.***

*Dans le cas d’espèce, en l’occurrence l’imprimé 2042C à compléter, devra être accompagné de documents permettant au fisc de vérifier l’éligibilité de l’opération à la réduction d’impôts ainsi que la nature et le montant des travaux réalisés.*

*Attention, ces documents diffèrent selon que vous êtes propriétaire de l’immeuble ou associé de la société propriétaire.*

*Conseil : Prendre rendez-vous avec le responsable de la FI dont vous dépendez.*

***Rappel***

**Ces informations concernent les revenus de l’année 2015. Elles seront mises à jour en 2016, dès connaissance des dispositions issues de la Loi de Finances pour 2016.**