



## IMMOBILIER

## LES MESURES EN FAVEUR DU LOGEMENT DONT VOUS POUVEZ BÉNÉFICIER

DANS LE CADRE D'UN PROJET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, LE RÔLE DU NOTAIRE EST PRIMORDIAL. SES CONSEILS SONT ÉGALEMENT ESSENTIELS CONCERNANT LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER.



### UNE RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS

Cette mesure fiscale concerne les biens immobiliers acquis entre le **1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016**.

Le dispositif « Pinel » permet à tout contribuable, domicilié en France (ou toute société non soumise à l'impôt sur les sociétés sous conditions), qui achète un bien immobilier avant le **31 décembre 2016**, pour le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

#### Quelles sont les conditions pour bénéficier du dispositif Pinel ?

Cette défiscalisation varie en fonction de la durée de la location. En France métropolitaine, pour une durée de location du bien de 6 ans, 9 ans ou 12 ans, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 12%, 18% ou 21%.

#### La réduction d'impôt s'applique et est calculée :

- sur le prix de revient de deux logements au maximum,
- retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré fixé par décret,
- sans pouvoir dépasser la limite de 300 000€ par contribuable par année d'imposition.

#### Le logement doit :

- être situé dans des communes classées par arrêté bénéficiant du dispositif Pinel,
- être neuf ou en état futur d'achèvement,
- respecter un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné,
- être achevé dans les 30 mois de la signature de l'acte authentique d'acquisition en l'état futur d'achèvement ou de la date d'obtention du permis de construire lorsque le contribuable fait construire le logement,
- être loué dans les 12 mois qui suivent la livraison du bien. Enfin, le propriétaire s'engage à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

**BON À SAVOIR :** le logement doit être la résidence principale du locataire. Il est désormais possible de louer à un ascendant (parent...) ou à un descendant (enfant...) à condition que le locataire ne fasse pas partie du foyer fiscal du propriétaire.



### ACHAT D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE : UN ÉLARGISSEMENT DES BÉNÉFICIAIRES DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2016**, les conditions d'accès au PTZ ont été améliorées afin de favoriser l'accession à la propriété. Il peut s'agir d'un logement neuf ou ancien avec travaux, l'assimilant fiscalement à un local neuf ou représentant 25% du coût total de l'opération.

Les conditions d'obtention du PTZ sont les suivantes :

- les plafonds de ressources des emprunteurs ont été augmentés,
- le PTZ permet le financement du bien jusqu'à 40% du montant de l'achat,
- le différé de remboursement est allongé de 5 ans minimum à 15 ans,
- la durée de remboursement court sur 20 ans minimum.



### LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ENCOURAGÉE

#### Par un crédit d'impôt

En vigueur jusqu'au **31 décembre 2016**, le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) bénéficie aux propriétaires, occupants à titre gratuit d'un logement ou locataires, à condition qu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leurs résidences principales achevées depuis plus de 2 ans.

Il est de 30% du montant des dépenses, plafonné à 8 000€ pour un célibataire et à 16 000€ pour un couple, augmenté de 400€ par personne à charge sur une période de 5 ans.

**À ne pas oublier :** les factures doivent être acquittées au plus tard le 31 décembre 2016.

**ATTENTION :** seuls les travaux réalisés par une entreprise qualifiée « RGE » (Reconnue Garante de l'Environnement) sont éligibles au Crédit d'Impôt Transition Énergétique.

### Par l'Éco-Prêt à Taux Zéro (ÉCO-PTZ)

L'Eco-PTZ est accordé jusqu'au **31 décembre 2018**. Il permet aux propriétaires de logements construits avant 1990, occupants ou bailleurs, de financer des travaux améliorant la consommation énergétique d'une résidence principale.

#### Il s'agit notamment :

- de travaux d'isolation thermique,
- de l'installation ou du remplacement des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude,
- de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

De nouvelles modalités pour bénéficier de ce prêt sont applicables depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2016**, notamment l'obligation de faire exécuter par une entreprise Reconnue Garante de l'Environnement (RGE), la création d'un micro-crédit à taux zéro pour les ménages modestes, ainsi que la possibilité de fournir à la banque les devis des travaux après l'émission de l'offre de prêt.

**À NOTER :** Le CITE et l'Éco-PTZ sont cumulables sous réserve du respect de plafonds de ressources.

Demandez conseil à votre notaire

Pour aller plus loin

[www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr)

i



web