

LOCATIF ANCIEN AVEC TRAVAUX

Les contribuables qui entreprennent la rénovation d'un bien immobilier sont autorisés à déduire de leurs revenus fonciers les dépenses engagées. Si les travaux se soldent par un déficit, celui-ci sera imputable sur le revenu global du contribuable jusqu'à **10700 €** (ou 15300€ si Périssol en déficit).

DEDUISEZ VOS TRAVAUX DE RENOVATION :

Objet :

Réalisation de travaux de rénovation dans l'immobilier ancien. Opération de gestion patrimoniale privée (directement accessible aux particuliers).

Avantage fiscal :

Possibilité d'imputer sur son revenu global jusqu'à 10700€. par an de déficit foncier (hors intérêts emprunt) (ou 15300€)

A qui cela s'adresse-t-il ?

A tous les contribuables qui souhaitent rénover leur patrimoine pierre et bénéficier d'une réduction d'impôt.

A retenir :

Les intérêts d'emprunt contractés pour la rénovation ne sont déductibles que des revenus fonciers.

L'IMMOBILIER LOCATIF ANCIEN : COMMENT CELA FONCTIONNE ?

1. Le propriétaire doit être à l'origine des travaux de rénovation rendus nécessaires pour la remise en état du bien. En pratique, lors de la signature du compromis de vente, on ne fait référence qu'à l'achat du foncier. C'est lors de la première assemblée générale des copropriétaires qu'il est décidé de faire les travaux de réhabilitation et de répartition de ceux-ci entre les différents lots.
2. Il faut que l'immeuble soit loué nu jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. Il faut que la location soit effective et permanente pendant toute cette durée. Le propriétaire ne doit pas occuper lui-même son logement, et il ne peut le louer meublé. En cas de départ d'un locataire, la nouvelle location doit être immédiate. Toutefois, l'administration fiscale admet un délai pour cette opération, sous réserve de la preuve de sa diligence dans la recherche d'un nouveau locataire.
3. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers les dépenses occasionnées par les travaux de rénovation. Si celles-ci génèrent un déficit foncier, celui-ci est alors imputable sur le revenu global jusqu'à 10700€. Toutefois le déficit provenant des intérêts d'emprunts n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers et ce pendant 10 ans. tout comme la fraction du déficit supérieur à 10700€.
4. L'avantage fiscal est aussi attribué à ceux qui réalisent une telle opération par l'intermédiaire d'un S.C.I. ou d'une S.C.P

NOTA :

Pour relever de ce régime fiscal, l'investisseur doit être à l'origine des travaux de rénovation. L'opération doit comprendre deux phases distinctes :

- D'abord, il s'agit d'acquérir un bien ancien,
- Ensuite, il faut entreprendre les travaux nécessaires à sa remise en état.

La limite de 10700€ est annuelle et est appréciée par foyer fiscal. Elle est globale pour tous les immeubles ou parts possédés par ce foyer.

Dans une société, elle est appréciée au niveau de chaque associé.

En cas de démembrement de propriété ou d'indivision, chaque usufruitier, nu-proprétaire ou indivisaire profite de la limite, à la condition qu'ils déposent une déclaration de revenus fonciers séparée.

Le fisc considère comme déductible des revenus fonciers les travaux d'entretien et de réparation. Il s'agit donc des travaux qui permettent de maintenir ou de remettre en état l'immeuble pour son usage normal, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

LA DEDUCTION DES TRAVAUX D'AMELIORATION :

Les travaux d'amélioration sont également déductibles, à la condition qu'ils concernent exclusivement des locaux d'habitation. Ceux exposés pour des locaux autres que des logements n'ouvrent pas droit à déduction, à l'exception de ceux destinés à favoriser l'accueil des handicapés dans les locaux professionnels et commerciaux. Les travaux d'amélioration sont ceux qui apportent au logement un élément de confort nouveau et adapté à la vie moderne, sans pour autant modifier la structure de l'immeuble.

Exemple : installation du chauffage central, de l'électricité, d'un ascenseur, d'une salle d'eau, du tout-à l'égout, d'une antenne collective de télévision, du téléphone, de dispositifs de sécurité contre les cambriolages, agrandissement des fenêtres, pose de persiennes, installations d'équipements pour personne handicapées.

Des emplacements de parkings situés au sous-sol d'un immeuble d'habitation sont assimilés à des locaux d'habitation et leur transformation en boxes constitue des travaux d'amélioration dont le montant est déductible.

Sont considérés comme des travaux de construction ou de reconstruction et donc non déductibles, les travaux comportant la création de nouveaux locaux d'habitation, notamment dans les locaux auparavant affectés à un autre usage ainsi que les travaux ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux d'habitation existants.

Quant aux travaux d'agrandissement non déductibles, il s'agit des travaux ayant pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants (ex : surélévation).

ATTENTION !

Les dépenses de réparation locative, logiquement supportées par le locataire mais prises en charge par le propriétaire ne sont pas admises en déduction des revenus fonciers.

Ce, sauf si elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure, ou si elles sont engagées avant l'installation du preneur, ou encore si le contrat de location le prévoit expressément.

Les loyers sont libres, les baux sont régis par les règles de la location d'habitation nue, sans qu'il y ait obligation d'engagement de location sur une longue durée.