

Vous achetez un logement existant, avec ou sans travaux, pour le louer



Si vous souhaitez réaliser un investissement locatif avantageux fiscalement, vous pouvez bénéficier soit du dispositif « Robien recentré dans l'ancien » soit du dispositif d'amortissement « Borloo dans l'ancien ».

Amortissements fiscaux

■ « Robien recentré dans l'ancien »

Vous pouvez bénéficier de ce dispositif, si vous faites l'acquisition d'un logement ancien ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (logement dégradé). Le logement doit alors faire l'objet de travaux de réhabilitation lui permettant d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19 décembre 2003).

Sont également concernés les locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logements (travaux de reconstruction, agrandissement, réparation, amélioration en vue de rendre habitables les locaux).

Le dispositif « Robien recentré dans l'ancien » s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006.

Avantage fiscal

Si vous faites l'acquisition d'un logement à réhabiliter en vue de le louer, vous pouvez déduire une partie de l'investissement des revenus fonciers, sous la forme d'un amortissement.

L'amortissement est calculé sur le prix d'acquisition des locaux augmenté des travaux de transformation ou de réhabilitation.

La déduction à travers cet amortissement est de 50 %, à raison de 6 % pour les sept premières années puis de 4 % pour les deux années suivantes.

Modalités

Le logement doit être loué à titre d'habitation principale pour une durée d'au moins neuf ans à des conditions de loyer définies annuellement en fonction du lieu de l'immeuble (zonage spécifique fixé par arrêté du 10 août 2006).

La location à un ascendant ou descendant est autorisée à condition qu'il ne dépende pas du foyer fiscal du contribuable.

Pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, vous devez joindre à votre déclaration de revenus une déclaration d'option conforme à un modèle type, un engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans selon un modèle type et divers justificatifs (copie du bail, montant du loyer mensuel).

Enfin, vous devez justifier que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence. Pour cela, vous devez faire établir, par un professionnel indépendant des entreprises ayant réalisé les travaux, des états descriptifs avant et après travaux qui renseignent les rubriques définies par le décret et l'arrêté du 19 décembre 2003.

Sommaire

Amortissements fiscaux

« Robien recentré dans l'ancien » ■

« Borloo dans l'ancien » ■

Subvention de l'ANAH en cas de conventionnement avec travaux ■

Prime pour remise sur le marché de logements vacants ■

Prêts

Prêt conventionné ■

Prêt d'épargne logement ■

VERSION DE JANVIER 2008



■ « Borloo dans l'ancien »

Si vous décidez de donner en location un logement existant dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH, vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2006.

Locations concernées

Ce sont les logements loués nus à titre d'habitation principale.

La location ne doit pas être conclue avec un membre de votre foyer fiscal, ni avec un ascendant ou descendant, ni avec une personne occupant déjà le logement.

Le logement doit être loué pendant la durée de la convention (6 ou 9 ans).

Les conditions de loyer sont établies en fonction de la convention « secteur social » ou « intermédiaire ».

Conventions avec l'ANAH

Convention dans le secteur social

Le logement est loué dans le cadre d'une convention permettant l'attribution de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer et les ressources du locataire sont encadrés et correspondent au « logement social ».

Convention dans le secteur intermédiaire

La convention détermine le montant du loyer et les ressources du locataire.

La durée minimale de la convention est de neuf ans si vous recevez une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, de six ans dans le cas contraire.

La convention peut s'appliquer aux personnes physiques ou à un organisme en vue de l'hébergement de personnes défavorisées.

Avantage fiscal

Le « Borloo dans l'ancien » ouvre droit à une déduction au titre des revenus fonciers de :

- > 30 % en cas de location dans le secteur intermédiaire¹
- > 45 % en cas de location dans le secteur social²

Pour plus d'informations, consultez :

- [le site du Ministère du Logement](#),
- [le site des impôts](#).

■ Subventions de l'ANAH en cas de conventionnement avec travaux

En contrepartie d'un engagement sur le montant du loyer et sur la durée du bail (9 ans), vous pouvez bénéficier d'une subvention pour faire réaliser des travaux. Elle peut aller de 15 à 70 % des travaux subventionnables.

Les logements doivent être décents et avoir plus de 15 ans sauf dérogation pour des travaux d'adaptation au handicap ou d'économies d'énergie.

Son exclus de l'aide les travaux de petit entretien et d'embellissement.

Ces aides de l'ANAH sont cumulables avec l'amortissement fiscal « Borloo dans l'ancien ».

■ Prime pour remise sur le marché de logements vacants

Si le logement était vacant, vous pouvez cumuler le « Borloo dans l'ancien » avec la déduction spécifique de mise en location d'un logement soumis à la taxe sur les logements vacants. Vous bénéficiez alors :

- > d'une déduction temporaire (jusqu'au 31 décembre 2007) de 30 % sur les revenus bruts fonciers du logement s'il se trouve dans une zone où la taxe sur les logements vacants (TLV) est appliquée,
- > d'une prime pour remise sur le marché de logement vacant allant de 2 000 à 5 000 € selon la zone A, B ou C si le montant des travaux à réaliser est supérieur à 15 000 €.

Pour plus d'informations, consultez :

- [le site du Ministère du Logement](#),
- [le site des impôts](#).

¹ Secteur intermédiaire : Logements loués à des personnes dont les ressources sont supérieures aux plafonds ouvrant droit au secteur social mais qui restent insuffisantes pour supporter des loyers du marché libre

² Secteur social : Logements loués à des ménages modestes dont les conditions de ressources ne dépassent pas un certain plafond



Prêts

■ Prêt Conventionné (PC)

Il peut financer, l'achat ou la construction d'une maison ou d'un appartement neufs, les annexes, le garage et peut couvrir l'intégralité du coût de l'opération (honoraires de négociation, coût des assurances, coût des taxes, frais d'état des lieux...).

Le logement doit être la résidence principale du locataire et vous devez signer une convention avec l'Etat (le Préfet) pour régler les conditions de la location.

Dans le cas d'une construction de maison individuelle, il permet également de financer l'achat du terrain si ce dernier a été acquis depuis moins de 3 ans.

La durée de remboursement varie de 5 à 25 ans avec possibilité d'allongement jusqu'à 30 ans.

Son taux d'intérêt oscille, selon la durée, entre 6,50 % et 6,95 % et il peut ouvrir droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Vous pouvez compléter votre prêt conventionné par un prêt principal d'épargne logement.

Pour plus d'informations, consultez :

- [le site du Ministère du Logement](#),
- [le site de l'ANIL](#) (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement).

■ Prêt d'Epargne Logement (PEL)

Vous pouvez bénéficier d'un Prêt d'Epargne Logement à la condition que le logement soit la résidence principale du locataire.

Après un phase d'épargne (dont la durée et le montant placé sont variables selon qu'il s'agit d'un plan épargne ou d'un compte épargne), vous pouvez obtenir un crédit avec la possibilité de bénéficier d'un prêt à taux avantageux.

La durée du prêt va de 2 à 15 ans.

Le taux d'intérêt du prêt varie selon la date des dépôts effectués au compte d'épargne logement. Ils varient de 2,75 % à 1,75 % auxquels il faut ajouter 1,5 % (maximum fixé par arrêté) de frais de gestion et de frais financiers de l'organisme prêteur.

Le prêt d'épargne peut intervenir soit en prêt principal soit être en prêt complémentaire à un prêt bancaire, un prêt conventionné ou tout autre prêt réglementé (PLS, PLI).

Pour plus d'informations, consultez [le site du Ministère du Logement](#).