

## Logement neuf

	<b>ROBIEN RECENTRE</b>	<b>BORLOO NEUF</b>	<b>SCELLIER</b>	<b>SCELLIER INTERMEDIAIRE</b>
Date d'application	Du 01/09/2006 au 31/12/2009		Du 01/01/2009 au 31/12/2012	
Champ d'application	<p>Les 2 dispositifs concernent les :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- personnes physiques et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que les SCPI.</li> <li>- propriétés urbaines en France. A compter du 4/5/2009, les dispositifs ne s'appliquent que dans les zones A, B1, B2, toute la zone C est exclue (dans le Tarn en zone B2 = Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet/le Sor, Castres, Cunac, Le Séquestre, Lescure, Puygouzon, Roquecourbe, Saint Juéry, Saïx, Terrassac, Viviers les Montagnes). Dans le reste du département, les opérations visées doivent avoir été réalisées avant le 4 mai 2009.</li> <li>- Les opérations visées sont :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1°. acquisition entre le 01/09/2006 et le 31/12/2009 de logements neufs en l'état futur d'achèvement,</li> <li>2°. construction objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 01/09/2006 et le 31/12/2009,</li> <li>3°. Acquisition entre le 01/09/2006 et le 31/12/2009 de locaux autres qu'à usage d'habitation et transformés en logements,</li> <li>4°. acquisition de logements vétustes ne satisfaisant pas aux conditions de décence, qui, après travaux, acquièrent les performances techniques voisines des logements neufs :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- avant travaux, le propriétaire doit justifier l'état du logement par un état descriptif indiquant que le logement ne répond pas aux normes de décence ;</li> <li>- après travaux, un nouvel état est réalisé afin de vérifier que le logement est décent et que l'ensemble des performances techniques est respecté et qu'au moins 6 d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation (arrêté du 19/12/2003).</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul> <p>Les dispositifs ne s'appliquent pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré.</p>		<p>Le dispositif concerne les :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- personnes physiques et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que le SCPI</li> <li>- propriétés urbaines en France. Le dispositif ne s'applique que dans les zones A, B1, B2, toute la zone C est exclue.</li> </ul> <p>Sont concernées :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1°. acquisition logements neufs en l'état futur d'achèvement,</li> <li>2°. construction objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012,</li> <li>3°. acquisition entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012 de locaux autres qu'à usage d'habitation et transformer en logement,</li> <li>4°. acquisition entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012 de logements vétustes ne satisfaisant pas aux conditions de décence qui après travaux acquiert les performances techniques voisines des logements neufs.</li> </ol> <p>Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction au titre d'une même année d'imposition que pour l'acquisition, construction ou transformation d'un seul logement.</p> <p>Le dispositif ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré.</p> <p>Le conventionnement peut se cumuler avec les avantages fiscaux « Robien recentré », « Borloo » et « Scellier », toutes conditions étant par ailleurs remplies, pour des logements réhabilités (cf. fiche dispositifs d'avantages fiscaux dans l'ancien. Ainsi, il peut y avoir un conventionnement ANAH et une réduction d'impôt).</p>	
	<p>Toutefois, toutes les conditions étant par ailleurs remplies, le contribuable peut opter pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2006.</p>			

## Logement neuf

<p>Nature avantage</p>	<p>Amortissement pendant 9 ans maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 6% pendant 7 ans de la base amortissable,</li> <li>· 4% pendant 2 ans de la base amortissable.</li> </ul> <p>Le total des déductions représente 50% de la valeur du logement.</p> <p>La base de l'amortissement est constituée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement neuf = prix acquisition + frais afférents à l'acquisition</li> <li>- construction = prix terrain + frais afférents à l'acquisition + prix construction</li> <li>- logement acquis à réhabiliter = prix acquisition + frais afférents à l'acquisition + montant des travaux</li> <li>- logement acquis en vue transformation = prix acquisition local + frais afférents à l'acquisition + travaux transformation rendant le logement habitable</li> </ul>	<p>Amortissement pendant 9, 12 ou 15 ans maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 6% pendant 7 ans de la base amortissable,</li> <li>· 4% pendant 2 ans de la base amortissable,</li> <li>· 2.5% pendant 2 x 3 ans.</li> </ul> <p>Le total des déductions représente 65% de la valeur du logement. + déduction spécifique de 30 %.</p>	<p>Réduction d'impôt :</p> <p>La réduction est répartie par parts égales sur 9 années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des 8 années suivantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction par parts = sur 9 ans</li> <li>- possibilité de proroger le dispositif 2 x 3 ans</li> </ul> <p>En plus de la réduction, le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % à valoir sur les revenus bruts durant tout l'engagement (pas de ZRR en zone B dans le Tarn).</p>
<p>Modalités d'application de la réduction d'impôt</p>		<p>La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un certain montant (300 000 €). En cas de travaux, la réduction d'impôt est calculée selon le prix d'acquisition du logement augmenté du montant des travaux.</p> <p>Taux : si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 6 années suivantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% pour logement acquis ou construits en 2009 et 2010 ;</li> <li>- 20 % pour logements acquis ou construits en 2011 et 2012</li> </ul> <p>Possibilité de reporter la réduction d'impôt.</p>	<p>+ 2 % du prix de revient par an en cas de poursuite de location initiale de 9 ans.</p>	
<p>Engagement du bailleur</p>	<p>Le bailleur s'engage à louer nu à usage d'habitation principale du locataire pendant au moins 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition, de l'achèvement des travaux ou la construction. Cet engagement s'applique pendant :</p> <p>9 ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Le loyer ne doit pas excéder certains plafonds.</p>	<p>9 ans au moins. La prorogation est possible par période de 3 ans, dans la limite de 6 ans si les conditions sont maintenues.</p>	<p>9 ans.</p>	<p>La location initiale de 9 ans peut se poursuivre pour 2 x 3 ans.</p>
<p>Affectation du logement</p>	<p>Le logement doit être loué non meublé à titre de résidence principale.</p> <p>Location déléguée possible : location à un organisme public ou privé qui le donne en sous location sans prestation hôtelière ou para hôtelière à des personnes démunies.</p>			

## Logement neuf

	Plafond de loyer calculé par m <sup>2</sup> de surface habitable + la moitié de la surface des annexes dans la limite de 16 m <sup>2</sup> .			
Conditions de location	Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé variant selon les zones géographiques. B2 = 12,31 € / C = 9,02 € en 2009. Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.	Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé variant selon les zones géographiques. B2 = 9,85 € / C = 7,22 € pour 2009 Les locataires doivent respecter des plafonds de ressources à comparer avec le revenu fiscal de référence de l'année N-2.	Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé variant selon les zones géographiques. La réduction s'applique hors zone C. Zone B2 = 12,31 € Le bénéfice de la réduction n'est subordonné à aucune condition de ressources du locataire.	Plafonds de loyer. Zone B2 = 9,85 €. Plafonds de ressources des locataires. Les locataires doivent respecter des plafonds de ressources à comparer avec le revenu fiscal de référence de l'année N-2.
Mise à disposition	La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal mais peut l'être à un ascendant, descendant non membre du foyer fiscal.	La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal ni à un ascendant ou descendant. Le bailleur peut sous conditions mettre le logement à disposition d'un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal. A l'issue d'une période de 3 ans au moins le bailleur peut suspendre son engagement de location pour mettre le logement à disposition. La mise à disposition ne peut excéder 9 ans. Le régime fiscal est suspendu pendant ce temps, et reprend aux mêmes conditions.	La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal mais peut l'être à un ascendant, descendant non membre du foyer fiscal.	La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal ni à un ascendant ou descendant.
Normes thermiques	Article L111-9 du CCH. Les logements neufs devront respecter les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique. Ne sont pas visés les réhabilitations et les locaux affectés à un usage autre que l'habitation. Cette obligation concerne les logements neufs objets d'une demande de permis de construire à compter de l'entrée en vigueur du décret au plus tard le 1 <sup>er</sup> janvier 2010 (décret à paraître).			
Sanctions	Si non respect des engagements (vente, reprise) le revenu foncier est majoré du montant des amortissements déduits sauf invalidité, licenciement, décès du contribuable ou de l'époux soumis à l'imposition commune.		Non respect des engagements : Reprise de la réduction d'impôt.	

## Logement neuf

### Plafonds de ressources :

<i>Composition du foyer locataire</i>	<i>Zone A</i>	<i>Zone B1</i>	<i>Zone B2</i>	<i>Zone C</i>
Personne seule	43.753 €	32.499 €	29.791 €	29.590 €
Couple	65.389 €	47.725 €	43.749 €	39.771 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	78.602 €	57.135 €	52.374 €	47.612 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	94.153 €	69.146 €	63.384 €	57.622 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	111.459 €	81.156 €	74.394 €	67.630 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	125.421 €	91.544 €	83.916 €	76.287 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13.979 €	+ 10.398 €	+ 9.531 €	+ 8.664 €

A noter, la notion de couple correspond à l'ensemble des situations de vie en commun : personnes mariées, Pacsées ou en concubinage. Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage figurant sur l'avis d'imposition de l'année 2007.