

9. un bien immobilier neuf

achat en deux temps de la maison individuelle
par le biais d'un Pass-foncier d'un montant maximum de 50 000 €



TVA à 5,5%

au lieu de 19,6%

Première étape

acquisition de la construction par emprunt

Deuxième étape

acquisition du foncier (terrain)

Personnes physiques :

- au titre de la résidence principale
- primo-accédant
- ressources < aux plafonds du PSLA
- bénéficiaires d'une aide des collectivités territoriales

10. un bien immobilier neuf

achat d'un logement dans un immeuble collectif par l'intermédiaire d'un Pass-foncier
d'un montant maximum de 50 000 €



TVA à 5,5%

au lieu de 19,6%

Première étape

remboursement du (ou des) emprunt(s)
effectués à la seule construction

Deuxième étape

remboursement du Pass-foncier
à compter de la fin du remboursement
des emprunts affectés à la construction.
Le différé de remboursement
ne peut toutefois dépasser 25 ans.

Personnes physiques :

- au titre de la résidence principale
- primo-accédant
- ressources < aux plafonds du PSLA
- bénéficiaires d'une aide des collectivités territoriales

11. dans un logement

pour le louer à un exploitant de résidences de tourisme classées dans certaines zones rurales



Jusqu'au 31 décembre 2012

Sur vos impôts, déduisez : dans la limite de 25 000 € (couple)
ou 12 500 € (personne seule) répartis sur 6 ans

25 % du prix d'achat neuf

20 % du montant des travaux de réhabilitation

20 % du prix d'achat majoré

du montant des travaux de réhabilitation (logements achevés depuis 15 ans)



Imputation du déficit foncier⁽¹⁾ jusqu'à **10 700 € par an**
sur le revenu global

- Engagement de louer nu pendant 9 ans

- Vous pouvez récupérer la TVA sur investissements sous conditions

Il existe deux régimes pour l'imposition des plus-values et l'imputation des déficits :

- Professionnel
 - inscription au RCS
 - loyers > 23 000 €/an
 - loyers > aux autres revenus d'activité
- Non professionnel dans les autres cas

vous louez meublé

12. un logement

imposé selon le régime des BIC
(au lieu du foncier)



Exonération de TVA

(sauf si fourniture, en sus du logement, de prestations accessoires de type hôtelier)

13. un logement dans certains types d'établissements⁽²⁾



Réduction d'impôt de

25 % (2009-2010) **20 %** (2011-2012)

sur le prix de revient dans la limite de 300 000 €

(1) Déficit foncier = loyer - charges diverses (intérêts d'emprunt pris en compte dans la limite des loyers perçus).

(2) Établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes, établissements de soins.

INVESTIR dans l'immobilier NEUF

art de vivre

rentabilité

crédits d'impôt



un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement

1. crédit impôt intérêts emprunts

- 40% sur les intérêts payés la 1^{re} annuité
- 20% sur les intérêts payés les 4 annuités suivantes
Majoration pour les bâtiments bénéficiant du label BBC
- 40% sur les intérêts payés les 7 premières annuités

- Vous achetez une résidence principale
- Les logements doivent justifier des normes de la RT2005
- En cas de non-imposition, le crédit d'impôt est remboursé

2. dispositif Robien

- Déduction de 50% de l'achat sur 9 ans des revenus locatifs
 - 6% pendant 7 ans
 - 4% pendant 2 ans
- Imputation du déficit foncier⁽¹⁾ jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global

- L'amortissement peut bénéficier à plusieurs investissements
- Conditions de plafond des loyers
- Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants
- Acquisition réalisée jusqu'au 31 décembre 2009

3. dispositif Robien - ZRR⁽²⁾

- Déduction de 50% de l'achat sur 9 ans des revenus locatifs
 - 6% pendant 7 ans
 - 4% pendant 2 ans
- Déduction forfaitaire annuelle de 26% pendant 9 ans sur les revenus fonciers
- Imputation du déficit foncier⁽¹⁾ jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global

- L'amortissement peut bénéficier à plusieurs investissements
- Conditions de plafond des loyers
- Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants
- Acquisition réalisée jusqu'au 31 décembre 2009

4. dispositif Borloo

dans le secteur intermédiaire

- Déduction de 50% de l'achat sur 9 ans ou sur option : déduction de 65% de l'achat sur 15 ans des revenus locatifs
 - 6% pendant 7 ans
 - 4% pendant 2 ans
 - 2,5% pendant 6 ans
- Déduction spécifique annuelle de 30% sur 9 ou 15 ans sur les revenus fonciers

- L'amortissement peut bénéficier à plusieurs investissements
- Conditions de plafond des loyers et des ressources des locataires
- Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale
- Interdiction de louer aux ascendants et descendants
- Acquisition réalisée jusqu'au 31 décembre 2009

5. dispositif Scellier

→ Avantages généraux

- Déduction de 25% du montant TTC de l'investissement dans la limite de 300 000 € soit 75 000 € maximum répartis sur 9 ans
- Imputation du déficit foncier jusqu'à 10 700 € sur le revenu global

- Investissement réalisé dans une zone éligible
- La réduction s'applique à un seul logement par an
- Conditions de plafond des loyers
- Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale
- Possibilité de louer aux ascendants ou descendants

→ Avantages complémentaires dans le secteur intermédiaire

- Déduction spécifique annuelle de 30% sur les revenus fonciers
- Complément de réduction d'impôt si poursuite de la location à raison de 2% par an
 - 31% sur 12 ans (prorogation de 3 ans)
 - 37% sur 15 ans (nouvelle prorogation de 3 ans)

- Investissement réalisé dans une zone éligible
- La réduction s'applique à un seul logement par an
- Conditions de plafond des loyers
- Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale
- Interdiction de louer aux ascendants et descendants

6. un terrain à bâtir

pour la construction d'un bien d'habitation

- Droits d'enregistrement au taux de 5% au lieu de la TVA à 19,6%

7. un bien immobilier neuf

dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou à la limite de ces quartiers (distance < 500 m)

- TVA à 5,5% au lieu de 19,6%

- Personnes physiques :
- dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du prêt locatif social
 - occupation à titre de résidence principale

8. un bien immobilier neuf

par le biais du prêt social de location-accession (PSLA)

- TVA à 5,5% au lieu de 19,6%
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans

- Personnes physiques modestes :
- occupation à titre de résidence principale
 - dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par décret
 - achat en deux temps :
 - une phase locative avec une épargne obligatoire
 - une phase accession

(1) Déficit foncier = loyer – charges diverses (intérêts d'emprunt pris en compte dans la limite des loyers perçus).

(2) Zones de revitalisation rurale.