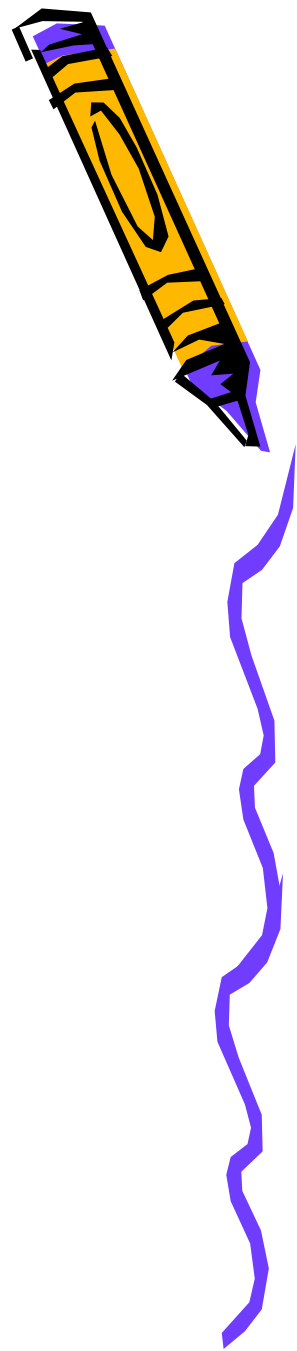


CEGEF

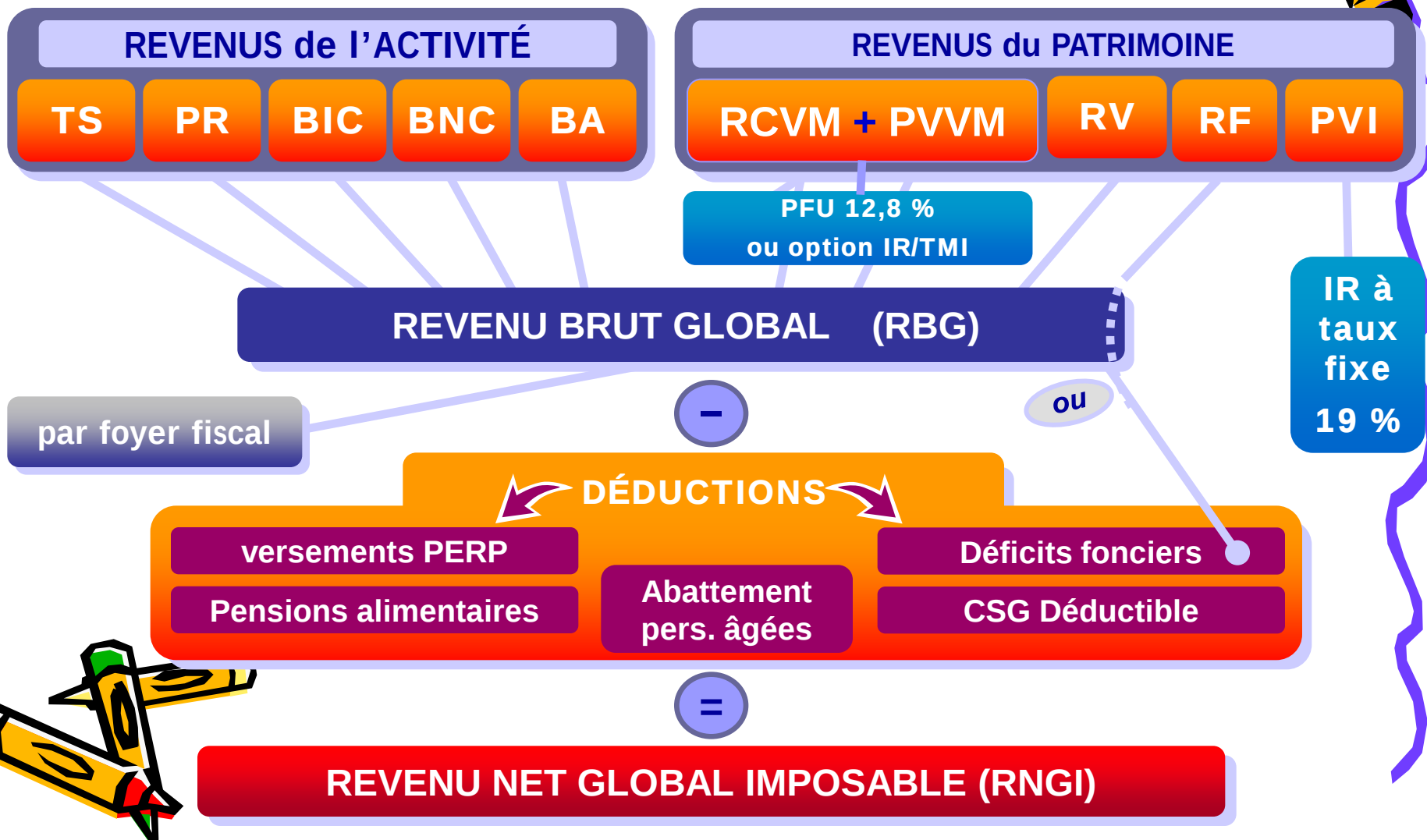


LOI DE FINANCES 2019

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



CEGEF



CEGER



REVENU NET GLOBAL IMPOSABLE (RNGI)

Nombre
de parts

Barème
progressif

+/-

Eléments
correcteurs

Plafonnement
des effets du QF

Décote / Et Cond.
Ressources

IMPÔT BRUT

-

RÉDUCTIONS d'IMPÔT

Investissements PINEL

LMNP/CENSI-BOUVARD

Inv PME/FCPI / FIP/SOFICA

Dons aux œuvres

-

CRÉDITS d'IMPÔT

CI Transition Énergétique

Emploi d'aides à domicile

Frais de garde des enfants

PFU si Option IR

=

IMPÔT NET à PAYER

Plafonnement des
"niches fiscales"

ou

Excédent de crédit
d'impôt remboursable

CEGER

**REVENUS des
LOCATIONS NUES
(NON MEUBLÉES)**

**RÉGIME FISCAL = IR selon barème
progressif + prélèvements sociaux**

Recettes < 15.000 €

Autres cas

**ou
option**

RÉGIME FONCIER RÉEL

**Possibilité de RÉGIME
MICRO-FONCIER**

BASE IMPOSABLE ou DÉDUCTIBLE

BASE IMPOSABLE

=

Loyers encaissés

-

Abattement de 30 %

=

Loyers encaissés

-

Charges

-

Intérêts d'emprunt



RÉGIME FONCIER RÉEL

DÉDUCTIONS RÉELLES

Frais de syndics

+

Frais de concierges

+

Frais de gardiens

+

Forfait de frais
de gestion de
20 € par local

Travaux

Entretien

+

Réparations

+

Amélioration

Taxe
foncière

Assurances
du
propriétaire

+

Assurance
« loyers
impayés »

Intérêts des
emprunts

+

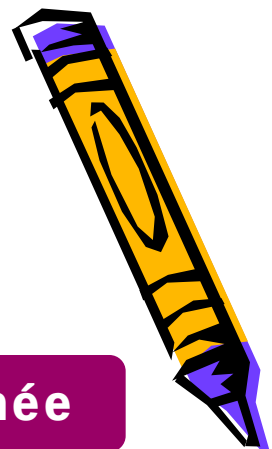
ADE

+

Frais de
dossier

+

Frais de
garantie



SITUATION de REVENU FONCIER NÉGATIF pour l'année

INTÉRÊTS des EMPRUNTS $\leq$ LOYERS

INTÉRÊTS des EMPRUNTS $>$ LOYERS

REVENU FONCIER NÉGATIF

REVENU FONCIER NÉGATIF

Excédent des intérêts par rapport aux loyers

Excédent des intérêts par rapport aux loyers

DÉFICIT FONCIER

$\leq$ 10.700 €

$>$ 10.700 €

Déficit foncier déductible en totalité du RBG

10.700 € déductibles

Déficit foncier $-$ 10.700 €

Report dans la limite de 10 ans

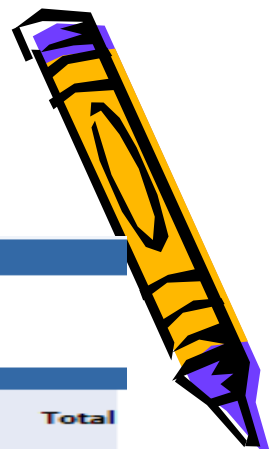
CEGEF



Revenus Foncier	2017	2018	2019	2020
Résultat foncier	-20.000	3.000	-2.000	5.000
Retenu	-10.700	0	-2.000	0
Report sur 10 ans	9.300	6.300	6.300	1.300

Un report ne peut jamais générer un nouveau déficit ni même augmenter un déficit foncier
MAIS JUSTE ANNULER UN REVENU FONCIER NET POSITIF





FOYER FISCAL

Monsieur Georges Dupont, vous êtes né en 1974.
 Vous êtes marié. Votre conjoint est né en 1974.
 Vous avez 1 enfant mineur célibataire.
 Vous disposez donc de 2,50 parts.

IMPÔT SUR LE REVENU 2018

Détail des revenus	Déclar. 1	Déclar. 2		Total
Total des salaires et assimilés	41 000	32 000		
Déduction 10 % ou frais réels	-4 100	-3 200		
Salaires, pensions, rentes nets	36 900	28 800		65 700
Revenus perçus par le foyer fiscal				
Revenus fonciers nets			→	-10 700
Revenu brut global				55 000
Revenu imposable			→	55 000
Impôt sur les revenus soumis au barème				4 213
Impôt sur le revenu net avant corrections				4 213
Impôt total avant crédits d'impôt			4 213	
Crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (IR)				-4 213
Montant net de votre imposition			=	0
IMPÔT NET				
Total de l'impôt sur le revenu net				0
Taux de prélèvement pour le foyer				5,80 %
Taux de prélèvement individuel pour le déclarant 1 (sur option) (*)				6,60 %
Taux de prélèvement individuel pour le déclarant 2 (sur option) (*)				4,70 %
(*) Taux résultant d'une estimation et présentés à titre indicatif.				
Au vu des éléments que vous avez déclarés, vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.				
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES				
Revenu fiscal de référence :			→	55 000
Reports sur les années suivantes				
Déficits fonciers non déduits des autres revenus à reporter sur votre déclaration de revenus fonciers 2019 à souscrire en 2020			→	9 300
PLAFOND ÉPARGNE RETRAITE				
Le plafond disponible pour la déduction des cotisations d'épargne retraite versées en 2019, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2020 est de :				
Plafond calculé sur les revenus de 2018	Déclar. 1	Déclar. 2		Enfant
	3 973	3 973		3 973
PLAFOND POUR LES COTISATIONS VERSÉES EN 2019	3 973	3 973		3 973



CEGEE



RESCRIT

= En cas de cessation de la location d'un logement dans les 3 ans de la déduction d'un déficit foncier le concernant du revenu brut global (RBG) :
4 la part de déficit (liée à ce logement) restant en report est fiscalement perdue

Détail de la mesure

= L'analyse de l'administration est la suivante :
4 le déficit foncier afférent au logement cédé (y compris la part "indûment" déduite du RBG) est imputé sur les revenus fonciers jusqu'à l'année de la cession
4 le solde éventuel de ce déficit restant après cette date ne peut plus être déduit d'autres revenus fonciers

Source

= Décision de rescrit fiscal du 22 juin 2010



CEGEF



Déduction d'un déficit foncier du revenu brut global

puis

Cession du logement à l'origine du déficit ou cessation de sa location dans les 3 ans de la déduction

REPRISE du DÉFICIT

Reconstitution du RBG de l'année concernée sans la déduction

Paiement de l'IR complémentaire

Report de ce déficit sur les revenus fonciers des années suivantes

S'il existe une fraction de ce déficit restant en report lors de la cession ou cessation

Cette fraction est fiscalement perdue



CEGEF

IMMEUBLE LOCATIF FINANÇÉ À CRÉDIT

OBJET du FINANCEMENT

Construction

Réparation

Amélioration

Conservation

Intérêts déductibles

SOUSCRIPTION d'un EMPRUNT SUBSTITUTIF

Intérêts déductibles

si

**Diminution du
montant global des
intérêts restant dus**



CEGEF



RECONDUCTION DU RÉGIME PINEL POUR 4 ANS **Jusqu'au 31 Décembre 2021**

Dispositif fiscal **inchangé**
ø mais désormais réservé aux **zones A bis + A + B1**

Exclusion de la zone B2 et C
ø sauf pour les acquisitions définitives avant le 31/12/2018

Et si une demande de permis de construire a été déposée
avant le 31 décembre 2017
Et Acte de vente signé avant le 15 Mars 2019



RECONDUCTION DU RÉGIME PINEL POUR 4 ANS Jusqu'au 31 Décembre 2021

INVESTISSEMENT

ACHAT NEUF

Construction
ou VEFA

Achat de locaux
pro. transformés
en logements

Achat et
réhabilitation de
logements
vétustes

ZONES ELIGIBLES

Zone A bis

Zone A

Zone B1

Exclusion
de la zone
B2 (et de la
zone C
antérieurement)

LOCATION

PROPRIETAIRE

Location
≥ 6 ou 9 ans

+

Respect d'un
plafond de
loyers chaque
année

LOCATAIRE

Résidence
principale

+

Plafond de
ressources à
la signature
du bail

Locataire
pouvant être
un ascendant
ou descendant
du propriétaire

s'il remplit
les conditions
du régime

CEGEF

RÉGIME PINEL DU 01/09/2014 AU 31/12/2021

RÉDUCTION D'IMPÔT

Zones éligibles

Zone A bis

+

Zone A

+

Zone B1

2018

Zones B2-C

Si Dépôt
PC < 30/06/18 et
Acquisition
< 30/06/19

TAUX

- 12 % du prix si engagement 6 ans
- 18 % du prix si engagement 9 ans
- **prorogation possible avec RI**

- 23 % si DOM 6 ans
- 29 % si DOM 9 ans

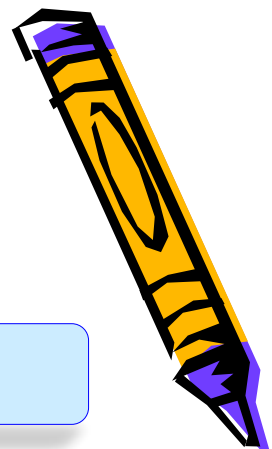
Double Plafonnement :

300.000 € dans la
limite **de 2**
logements / an

Un prix plafond au m2 de surface
habitable fixé à 5.500 €

Étalement de la RI en parts égales sur 9 ou 6 ans. Soit 2 % / an

TRIPLE PLAFONNEMENT



Prix de revient
par m² habitable

5.500 €

Dans toute
zone éligible

Nombre de
logements

Maximum
par année :
2 logements

Plafond
global

300.000 €

Possibilité d'inclure dans cette limite
des parts de SCPI éligibles





RÉGIME PINEL LES DIFFÉRENTS TAUX ET DURÉES

12 %



6 %



3 %

TOTAL = 21 %

Engagement initial sur 6 ans = 2 % / an

Pour la première période triennale = 2 % / an

Pour la seconde période triennale = 1 % / an

18 %



3 %

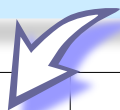
TOTAL = 21 %

Engagement initial sur 9 ans = 2 % / an

Pour la seule période triennale = 1 % / an



NOUVEAU ZONAGE PINEL



ZONE A bis	Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
ZONE A	Autres communes de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés (Lille, Lyon, Marseille, Montpellier ...)
ZONE B1	Certaines grandes agglomérations ou agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, et les départements d'Outre-Mer
ZONE B2 (non éligible à compter de 2018)	Villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1
ZONE C	Reste du territoire (non éligible)

CEGEF

PRISE en COMPTE des investissements PINEL pour 2018

2 LOGEMENTS maxi pour l'année

Plafond des loyers **2019** par m² de surface habitable

+ Coefficient multiplicateur
maxi : 1,2

Zone A bis

17,17 €

Zone A

12,75 €

Zone B1

10,28 €

Zone B2
Stop 2018

8,93 €

Sans pouvoir excéder le plafond
global de 300.000 €

Possibilité d'inclure dans cette limite
des parts de SCPI éligibles **100 %**

+ CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

CEGER

PINEL : COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

$$0,7 + (19 / S) \quad \text{MAXI} = 1,2$$

SURFACE

38 m²

63 m²

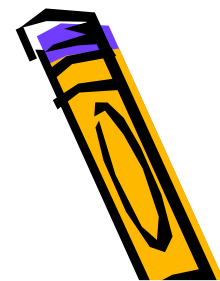
100 m²

Coefficient :

1,2

1

0,89



1^{ère} Année de la réduction d'Impôt PINEL

**Année
d'acquisition :**

- Achat d'un logement neuf achevé.
- Souscription de parts de SCPI (100 %).
- Local transformé en logement avant son acquisition.
- Achat d'un logement réhabilité.
- Achat d'un logement ayant fait l'objet de travaux concourant à la livraison d'un immeuble neuf (au sens de la TVA).
- Logement acquis en vue de sa réhabilitation.

**Année
d'achèvement
du logement :**

- Construction individuelle (logement que le propriétaire construit ou fait construire lui-même).
- Achat en état futur d'achèvement (EFA).
- Local transformé en logement par l'acquéreur.

**Année
d'achèvement
des travaux :**

- Achat d'un logement, puis réalisation de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf (au sens de la TVA).



CEGEF



FOYER FISCAL

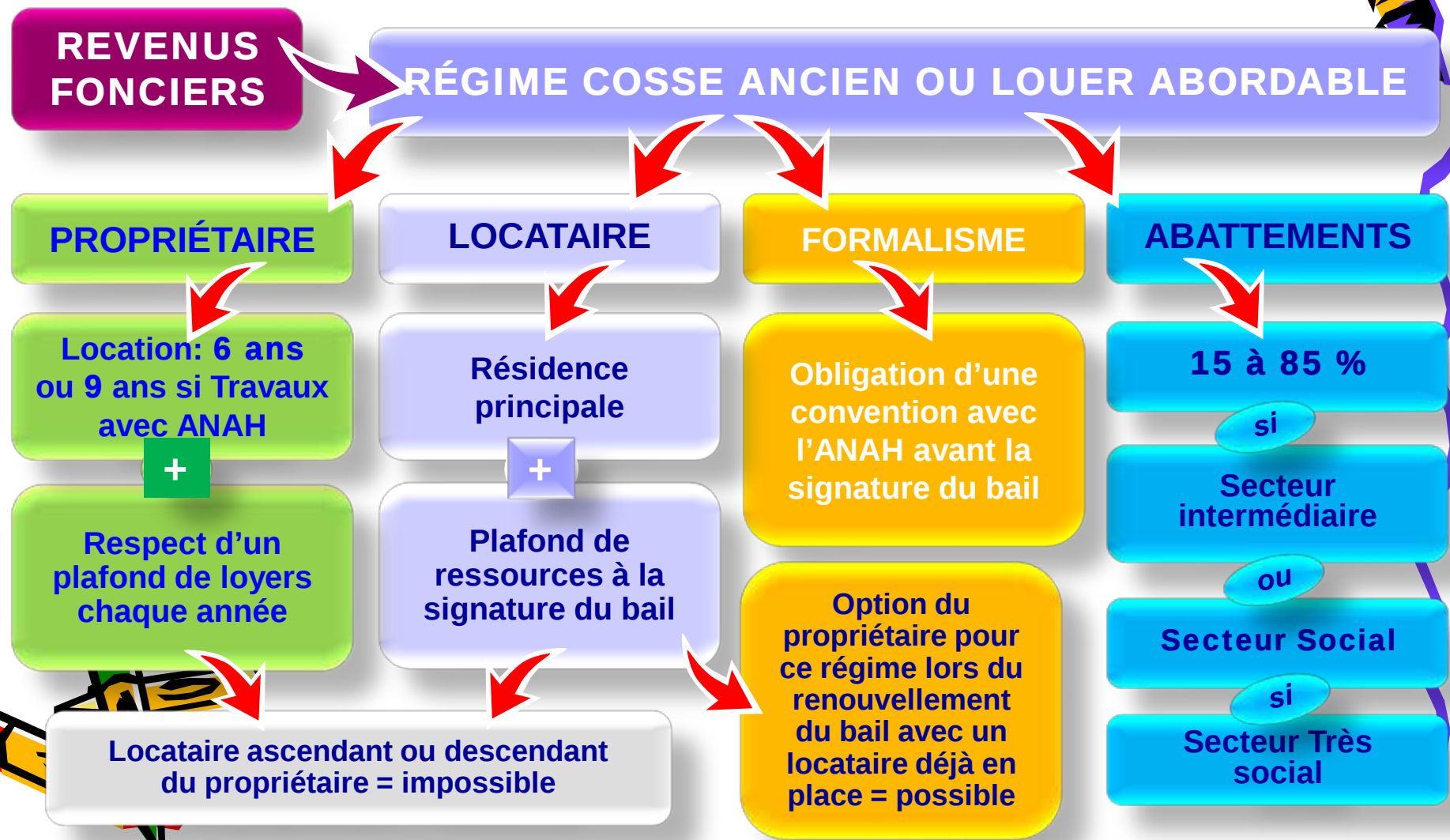
Monsieur Georges Dupont, vous êtes né en 1974.
Vous êtes marié. Votre conjoint est né en 1974.
Vous avez 1 enfant mineur célibataire.
Vous disposez donc de 2,50 parts.

IMPÔT SUR LE REVENU 2018

Détail des revenus	Déclar. 1	Déclar. 2		Total
Total des salaires et assimilés	41 000	32 000		
Déduction 10 % ou frais réels	-4 100	-3 200		
Salaires, pensions, rentes nets	36 900	28 800		65 700
Revenus perçus par le foyer fiscal				
Revenus fonciers nets				-10 700
Revenu brut global				55 000
Revenu imposable				55 000
Impôt sur les revenus soumis au barème				4 213
RÉDUCTIONS D'IMPÔT	Montant déclaré	Montant retenu	Montant réduction	
Inv. locatifs 'Pinel' réalisés en métropole en 2016 (engagement 6 ans)	200 000	33 333	4 000	
Total des réductions d'impôt				-4 000
Impôt sur le revenu net avant corrections				213
Impôt total avant crédits d'impôt			213	
Crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (IR)				-4 213
IMPÔT NET				
Total de l'impôt sur le revenu net				-4 000
Taux de prélèvement pour le foyer				5,80 %
Taux de prélèvement individuel pour le déclarant 1 (sur option) (*)				6,60 %
Taux de prélèvement individuel pour le déclarant 2 (sur option) (*)				4,70 %
(*) Taux résultant d'une estimation et présentés à titre indicatif.				
COMPTE TENU DES ÉLÉMENTS QUE VOUS AVEZ DÉCLARÉS, LE MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSÉ EST DE CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE.				4 000
Vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.				
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES				
Revenu fiscal de référence :				55 000
Reports sur les années suivantes				
Dons non imputés à reporter sur la déclaration de vos revenus perçus				2 400
Dons non imputés à reporter sur la déclaration de vos revenus perçus				2 400
Déficits fonciers non déduits des autres revenus à reporter sur votre déclaration de revenus fonciers 2019 à souscrire en 2020				9 300
Investissement locatif neuf 'Pinel' achevé en 2018 (engagement 6 ans) :				
montant de la réduction d'impôt à reporter sur la déclaration de vos revenus perçus en 2019 à souscrire en 2020				4 000
de vos revenus perçus en 2020 à souscrire en 2021				4 000
de vos revenus perçus en 2021 à souscrire en 2022				4 000
de vos revenus perçus en 2022 à souscrire en 2023				4 000
de vos revenus perçus en 2023 à souscrire en 2024				4 000



CEGEF





REVENUS FONCIERS

RÉGIME COSSE ANCIEN OU LOUER ABORDABLE

LOI COSSE ANCIEN - « LOUER ABORDABLE » : 2019

ZONES	Abtt Loyers intermédiaires	Plafonds Intermédiaires 2019	Abtt Loyer social et très social	Plafonds Social 2019	Plafonds Très social 2019	Abtt Personnes défavorisées
A. ABis	30 %	A : 12,75 € - ABis : 17,17 €	70 %	A : 9,24 € - ABis : 12,01 €	A : 7,19 € - ABis : 9,35 €	85 %
B1		10,28 €		7,96 €	6,20 €	
B2	15 %	8,93 €	50 %	7,64 €	5,93 €	
C	50 % si Travaux	8,93 €	50 % Si trvx	7,09 €	5,51 €	



LDF 2019 COSSE ANCIEN

Pour la Zone C :

Dès 2019, **déduction de 50 %** des revenus fonciers bruts, si le conventionnement ANAH soit de type social ou très social avec travaux d'amélioration, et obligation de location pendant **neuf ans**.

Travaux effectués obligatoirement par une entreprise

Hausse du plafond de déficit imputable :

Afin de rendre le Cosse ancien encore plus attractif, la **loi Élan** augmente le plafond du déficit imputable pour ce dispositif, qui passe de 10.700 € à **15.300 €**.



CEGEF



MISE EN PLACE D'UN RÉGIME « PINEL ANCIEN » DIT « DENORMANDIE » AVEC TRAVAUX

**Les travaux (33 % du PA) doivent représenter
25 % du coût global de l'opération**

Travaux effectués obligatoirement par une entreprise

**Engagement de location de 6 à 12 ans, avec les mêmes
réductions d'IR et conditions de ressources et loyers du
locataire que le PINEL NEUF.**



**Plus de notion de zones à respecter MAIS opération
réalisable UNIQUEMENT dans les 222 Villes « Cœur de Ville »**

CEGE

LOGEMENT en DÉMEMBREMENT de PROPRIÉTÉ

GROSSES RÉPARATIONS engagées par le nu-propriétaire

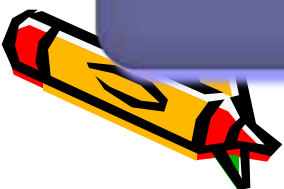
MONTANT DES TRAVAUX

INTÉRÊTS d'EMPRUNTS
souscrits pour financer les travaux

NON DÉDUCTION du RBG

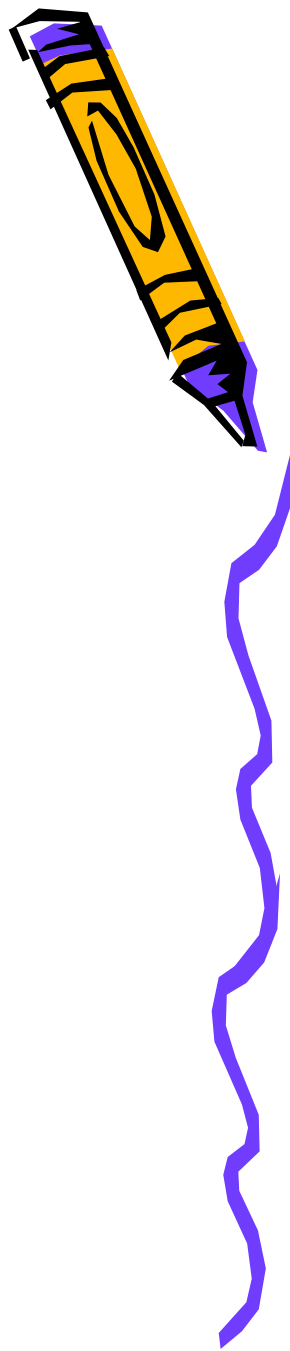
si Immeuble non loué

DÉDUCTION POSSIBLE uniquement sur des REVENUS FONCIERS si le logement est loué

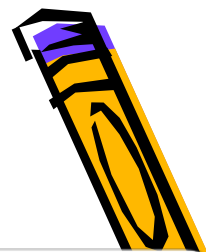


CEGEF

LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE



CEGEE



PVI
Depuis le
01/09/2013
Et LDF 2015

POUR L'IMPÔT À TAUX FIXE DE 19 % :
Abattement par année complète de détention
au-delà de 5 ans désormais fixé à :
= **6 %** de la 6^{ème} à la 21^{ème} année (= 96 %)
= **4 %** la 22^{ème} année
=> Exonération au-delà de la 22^{ème} année

POUR LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX À 17,2 % :
= **1,65 %** de la 6^{ème} à la 21^{ème} année (= 26,40 %)
= **1,60 %** la 22^{ème} année (= 28 %)
= **9 %** de la 23^{ème} à la 30^{ème} année (= 72 %)
=> Exonération au-delà de la 30^{ème} année

Alignement aux terrains à bâtir à compter du 01/09/2014
Et Abattement exceptionnel de **30 %** si vente (ou
promesse) entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015

Taxe sur les plus-values immobilières au-delà de 50.000 € :
= De **2 %** de 50.000 € à 60.000 € à **6 %** si > à 260.000 €



CEGEF

ABATTEMENT différencié pour DURÉE de DÉTENTION au-delà de 5 ans

en pourcentage par année complète de date à date

IMPOT SUR LE REVENU à 19 %

6 % de la 6^{ème} année à la 21^{ème} année

+

4 % pour la 22^{ème} année

$(6 \% \times 16) + 4 \% = 100 \% \text{ sur } 17 \text{ ans avec } 5 \text{ ans de franchise} \Rightarrow \text{exonération sur } 22 \text{ ans}$

PRELEVEMENTS SOCIAUX à 17,2 %

1,65 % de la 6^{ème} à la 21^{ème} année

+

1,60 % pour la 22^{ème} année

+

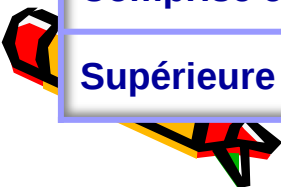
9 % de la 23^{ème} à la 30^{ème} année

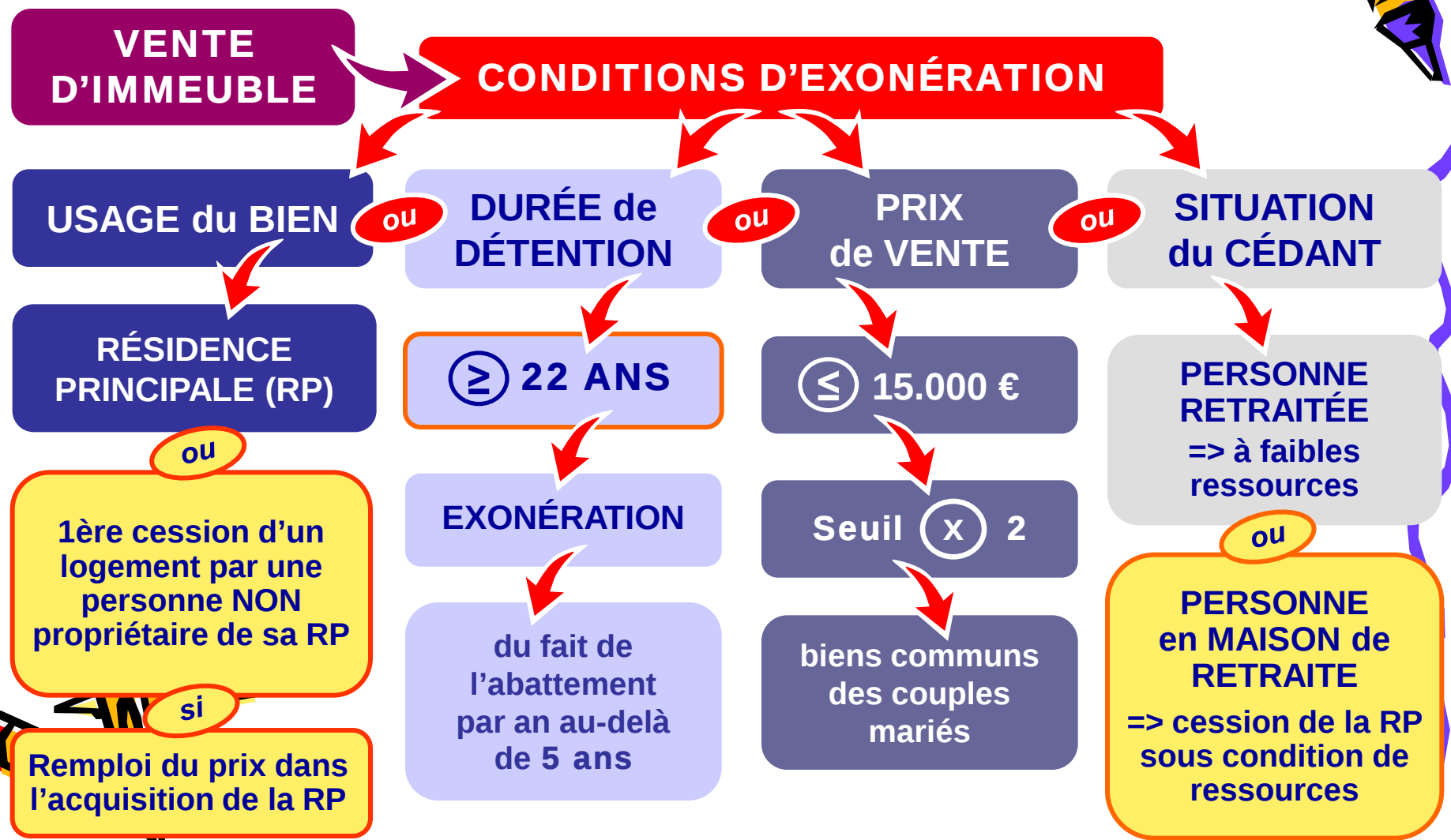
$(1,65 \% \times 16) + 1,60 \% + (9 \% \times 8) = 100 \% \text{ sur } 25 \text{ ans avec } 5 \text{ ans de franchise} \Rightarrow \text{exonération sur } 30 \text{ ans}$



Calcul de la taxe sur les plus-values immobilières

Plus-value imposable (PVI)	Montant de la taxe	Calcul direct
Comprise entre 50 001 € et 60 000 €	$PVI \times 2 \% - (60\,000\,€ - PVI) \times 1/20$	$PVI \times 7 \% - 3\,000\,€$
Comprise entre 60 001 € et 100 000 €	$PVI \times 2 \%$	$PVI \times 2 \%$
Comprise entre 100 001 € et 110 000 €	$PVI \times 3 \% - (110\,000\,€ - PVI) \times 1/10$	$PVI \times 13 \% - 11\,000\,€$
Comprise entre 110 001 € et 150 000 €	$PVI \times 3 \%$	$PVI \times 3 \%$
Comprise entre 150 001 € et 160 000 €	$PVI \times 4 \% - (160\,000\,€ - PVI) \times 15/100$	$PVI \times 19 \% - 24\,000\,€$
Comprise entre 160 001 € et 200 000 €	$PVI \times 4 \%$	$PVI \times 4 \%$
Comprise entre 200 001 € et 210 000 €	$PVI \times 5 \% - (210\,000\,€ - PVI) \times 20/100$	$PVI \times 25 \% - 42\,000\,€$
Comprise entre 210 001 € et 250 000 €	$PVI \times 5 \%$	$PVI \times 5 \%$
Comprise entre 250 001 € et 260 000 €	$PVI \times 6 \% - (260\,000\,€ - PVI) \times 25/100$	$PVI \times 31 \% - 65\,000\,€$
Supérieure à 260 000 €	$PVI \times 6 \%$	$PVI \times 6 \%$







RÉGIME des PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

EXONÉRATION de la 1ère CESSION d'un LOGEMENT ≥ 1^{er} février 2012

SOUS CONDITIONS

Cédant non propriétaire de sa résidence principale

=> au cours des **4 années** ayant précédé la cession

Remploi du prix dans l'acquisition ou la construction d'un logement par le cédant

=> affectation à son **habitation principale** dès l'acquisition ou l'achèvement de ce logement

Opération devant être effectuée dans les **24 mois** suivant la cession

En cas de **remploi partiel** :
=> l'exonération n'est que **partielle**



CEGER

DIVORCE OU
SEPARATION DES
COUPLES MARIÉS

RUPTURE DU PACTE
DES COUPLES PACSES

SEPARATION
DES COUPLES EN
CONCUBINAGE

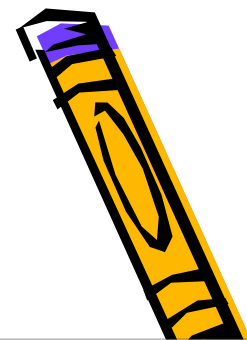
CESSION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DÉTENUE EN INDIVISION

L'exonération "Résidence Principale" s'applique aux 2 "ex-conjoints"

même si le logement n'est plus occupé que par un seul

condition

Logement devant avoir toujours été occupé
par l'autre jusqu'à la mise en vente



CEGEF



RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

PARTAGES DE BIENS IMMOBILIERS AVEC SOULTES

IMPOSITION DANS LA LIMITE DES SOULTES

sauf

**EXONÉRATION
DES PARTAGES
D'INDIVISIONS
SUCCESSORALES**

**pour tous les
partages entre les
membres originaires
de l'indivision et leur
groupe familial**

**EXONÉRATION DES
PARTAGES ENTRE EPOUX
OU PARTENAIRES PACS**

**que les biens aient été
acquis avant ou pendant
la vie commune**

**EXONÉRATION
DES PARTAGES
ENTRE CONCUBINS**

**pour les biens
acquis pendant la vie
commune**

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL DU LMNP

Micro-BIC

BIC réel

CA < 170.000 € :

- chambres d'hôtes
- meublés de tourisme

CA < 70.000 € :

- autres meublés-Gîtes

CA supérieur ou option

CA

CA

Produits

–

Charges

**Abattement
de 71 %**

**Abattement
de 50 %**

**Amortissements
inclus**

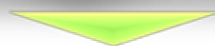
**Déficit uniquement REPORTABLE sur
des Bénéfices de LMNP sur les 10
années suivantes**

CEGE

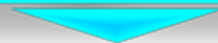
AMORTISSEMENT DES LOGEMENTS LOUÉS EN MEUBLE



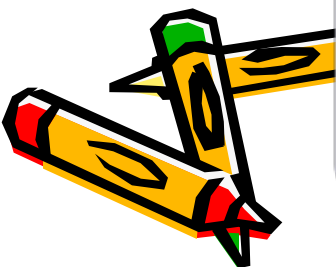
LIMITES FISCALES



Amortissement NE POUVANT PAS EXCÉDER la différence
entre les recettes et les charges d'exploitation
Terrains => non amortissables
Amortissement dégressif => invest. hôteliers seulement



Amortissement "excédentaire" uniquement REPORTABLE
sur les bénéfices des exercices suivants
sans aucune limite de durée et de montant



CEGE



Micro-BIC

6 000 €

—

**6 000 €
x 50 %**

= 3 000 €

**Charges
d'exploitation
=
1 800 €**

**Intérêts de
l'emprunt
=
1 100 €**

**Amortissements
50 000 € x 2 % +
12 000 € x 10 %
= 2 200 €**

Total = 5 100 €

**Micro-BIC :
dépenses prises en
compte par
l'abattement de 50 %**

**BIC réel : dépenses
prises en compte
pour leur montant
réel**

BIC réel

6 000 €

—

5 100 €

= 900 €



CEGER



AMORTISSEMENT DES LOGEMENTS LOUES EN MEUBLE

SITUATION COMPTABLE

Obligation de constater un amortissement minimum

selon

durée normale d'utilisation des biens loués

MODE D'AMORTISSEMENT

LINEAIRE

Immeubles

Neuf : 2,5 %/an
Ancien : 4 % /an

et

Meubles => 10 %
à 20 % par an

LIMITE FISCALE

Amortissement NE POUVANT PAS EXCÉDER la différence entre les recettes et les charges d'exploitation

Amortissement "excédentaire" uniquement REPORTABLE sur les bénéfices des exercices suivants, à VIE !

Terrains => non amortissables

Amortissement dégressif => invest. hôteliers seulement
les meubles sont généralement amortis sur 10 ans à un taux de 10 % / an.

CEGEF

LOCATIONS EN MEUBLE

CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE

APPLICATION

**Cotisation
foncière des
entreprises
(CFE)**

**Basée sur la
valeur foncière
des biens
immobiliers**

**Cotisation sur la
valeur ajoutée
des entreprises
(CVAE)**

exonération

si

CA HT < 500 000 €

REDEVABLE

LOCATION

**Contribution
au nom du
PROPRIETAIRE**

SOUS LOCATION

**Contribution
au nom du
PRENEUR du bail
= EXPLOITANT
de la résidence**

CEGEF

LOCATIONS EN MEUBLE

EXONERATION de CET

Location
accidentelle
d'une partie
de la RP

Location en
meublé même
habituelle
d'une partie
de la RP

si

tarif
raisonnable
+ usage
de RP pour
le locataire

Location à
titre de gîte
rural d'une
partie de la
RP

si

logement
classé Gîte de
France

Location de
locaux faisant
partie de la
RP

si

locaux
constituant
des meublés
de tourisme
classés

Location en
meublé d'une
résidence
secondaire

Dans la limite
de quelques
semaines
par an



CEGEF

LOCATIONS EN MEUBLE

APPLICATION de droit de la TVA

Hôtels de
tourisme
classés

Villages de
vacances
classés ou
agréés

Résidences
de tourisme
classées
louées à un
exploitant

sous
conditions

Villages
résidentiels
de tourisme
inscrits dans
une ORIL
loués à un
exploitant

sous
conditions

Location de locaux
meublés
si
fourniture d'au moins
3 prestations parmi 4

= petit déjeuner
= nettoyage des locaux
= linge de maison
= réception clientèle



CEGEF

**INVESTISSEMENT NEUF
loué en meublé**

RÉGIME CENSI-BOUVARD

**Réservé aux
loueurs NON
professionnels**

OBJET

PERIODE

PLAFOND

TAUX

**Achat neuf ou en EFA
Achat avec rénovation de
logements + de 15 ans**

**Période
d'application**

Plafond annuel

**Taux de la
réduction d'impôt**

**Résidences avec
services :
4 pour personnes âgées
4 pour étudiants**

**Jusqu'au 31
décembre 2021**

300.000 €

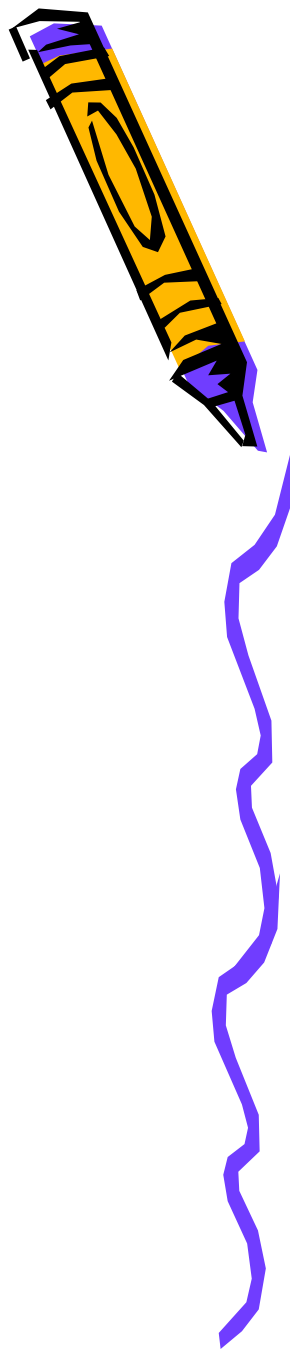
11 %

**Engagement de location du logement 9 ans
au moins à l'exploitant de la résidence**

**Répartis sur
9 ans
par parts égales**

CEGEF

LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES



NICHES FISCALES

Réductions et crédits d'impôt qualifiés de « niches fiscales » :

= Plafonnement réduit à **10.000 €** (**18.000 €** si Outre mer – SOFICA et PINEL DOM) du revenu net global imposable pour les investissements effectués et les dépenses payées depuis le 1er janvier 2013

Incidence :

= Possibilité d'application combinée de 7 plafonds en cas d'investissements successifs générant des réductions d'impôt échelonnées (Scellier, LMNP)

- = **25.000 € + 10 %** du RNI pour les investissements de **2009**
- = **20.000 € + 8 %** du RNI pour les investissements de **2010**
- = **18.000 € + 6 %** du RNI pour les investissements **2011**
- = **18.000 € + 4 %** du RNI pour les investissements **2012**
- = **10.000 € à 18.000 €** pour les investissements **depuis 2013**

CEGEE



« NICHES FISCALES »

PLAFONNEMENT

10.000 € en 2019
Sofica - Outre-mer et
PINEL Ultramarin : 18.000 €

Opérations
prises en
compte

Exclusions

- = Régimes fonciers d'amortissement
- = Investissements locatifs de tourisme
- = Souscriptions au K de PME
- = Duflot – Scellier - PINEL
- = Investissements outre-mer – SOFICA et PINEL : (18.000 €)

- = Intérêts des emprunts pour la RP
- = Equipements pour le développement durable
- = Emploi d'un salarié à domicile
- = Garde des enfants < à 6 ans

- = Pensions alimentaires
- = Primes de rente-survie
- = Equipements d'aide aux personnes
- = Frais d'hospitalisation des personnes âgées
- = Dons aux œuvres
- = Frais de scolarité
- = Prime pour l'emploi (< 2015)
- = Cotisations syndicales
- = Malraux $\geq$ 2013

