

EDITO

Avantage fiscal et loyer abordable

La fiscalité du logement locatif est un sujet complexe et ardu.

Les conseillers de l'ADIL 26 peuvent aider chaque propriétaire à faire le point de sa situation.

C'est pourtant un levier essentiel pour encourager les propriétaires privés à acheter ou à réhabiliter des logements locatifs avec les aides financières de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), de la Région Rhône Alpes et du Département de la Drôme.

On retiendra en particulier les avantages proposés en 2009 qui permettent une offre de logements locatifs à loyers abordables dont la Drôme a tant besoin...

Raymond RINALDI
Président du Conseil
d'Administration de
la Caf de la Drôme

Anne Marie REME-PIC
Vice-Présidente du
Conseil Général de la
Drôme, Présidente de
l'ADIL 26

DOSSIER

La fiscalité du bailleur : principes et nouveautés 2009

Les propriétaires privés qui louent un logement en résidence principale peuvent bénéficier d'avantages fiscaux.

● **Le principe de l'imposition de revenu foncier**

Il faut d'abord rappeler le principe général de l'imposition du revenu foncier du bailleur. Ce revenu est calculé à partir des recettes locatives (loyers), moins les dépenses (exemples, travaux emprunts...). Le revenu foncier s'ajoute aux revenus du foyer fiscal du propriétaire pour calculer son revenu imposable.

● **Le déficit foncier**

Le déficit foncier (dépenses supérieures aux recettes, en cas de travaux lourds par exemple) est retranché des autres revenus et entraîne donc une diminution d'impôt ; ce déficit est plafonné à 10 700 euros.

● **Les avantages fiscaux**

Depuis plusieurs années, l'Etat consent des avantages fiscaux dont le principe est de permettre à l'investisseur, dans un logement locatif, de payer moins d'impôt avec des modalités diverses :

- . l'amortissement pris en compte dans les dépenses a pour but de générer un déficit foncier,
- . la déduction spécifique fixée en pourcentage des loyers y contribue également,
- . la réduction d'impôt fixée en pourcentage du montant de l'investissement s'applique en bout de course après calcul de l'imposition .

suite au verso

ACTUALITE :

Réunion d'information des propriétaires bailleurs sur la garantie des risques locatifs et la prévention des impayés à Valence, mi-octobre 2009

Date et lieu à préciser (voir site Internet)

avec :

- la Caisse d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité Sociale Agricole (Msa),
- la Commission locale de l'habitat (Département de la Drôme),
- la Direction départementale de l'équipement de la Drôme (DDE),
- le CILAR et la Chambre de Commerce de la Drôme, organisme collecteur du 1 % logement,
- l'Association départementale d'information sur le logement de la Drôme (Adil 26).

Les dispositions portent le nom des ministres (Robien, Borloo) ou parlementaires (Scellier) qui en sont les initiateurs.

Régime	Amortissement	Réduction d'impôt	Déduction spécifique
Robien	X		
Borloo neuf	X		X
Scellier		X	
Scellier "social"		X	X

• Le dispositif «Scellier»

Il est impossible ici de rentrer dans le détail de ces régimes fiscaux, mais il faut insister sur la nouveauté du régime Scellier qui concerne le logement neuf ou réhabilité en zone A et B (soit pour la Drôme : les communes suivantes : Beauvallon, Bourg-de-Péage, Bourg-lès-Valence, Chatuzange-le-Goubet, Etoile-sur-Rhône, Génissieux, Montélimar, Mours-Saint-Eusèbe, Peyrins, Portes-lès-Valence, Romans-sur-Isère, Valence)

Le bailleur s'engage à louer pendant 9 ans, et bénéficie d'une réduction d'impôts de 25 % du prix de revient du logement (exemple : achat d'un bien de 200 000 euros, réalisé en 2009 => réduction d'impôt de 50 000 euros sur 9 ans, soit 5 555 euros par an).

Pour le «Scellier social» (avec condition de loyer et plafond de ressources du locataire) s'ajoutent un supplément annuel de réduction d'impôts et un abattement de 30 % sur les revenus des loyers lors de l'imposition du revenu foncier.

Le prochain dossier portera sur le logement indécent.

INFORMATIONS PRATIQUES

L'assurance du locataire :

Le locataire est responsable des dommages causés à l'immeuble occupé pendant la durée de la location (responsabilité locative née du contrat de bail).

Le code civil définit les principes de responsabilité qui s'appliquent en fonction de l'origine du sinistre (incendie, explosion, dégâts des eaux) et qui mettent à la charge du locataire l'obligation de réparer les dommages causés.

La législation impose une obligation d'assurance destinée à couvrir cette responsabilité locative, qui doit concerner les dommages incendie, explosion et dégâts des eaux.

Par cette garantie, systématiquement incluse dans les contrats multirisques habitation, l'assureur règle au propriétaire, à la place du locataire, le montant des dommages dont celui-ci est responsable.

POUR EN SAVOIR PLUS :



Caisse d'allocations familiales
10 rue Marcel Barbu
26023 VALENCE Cedex 9
0.820.25.26.10 (0,112 euros /min)
www.caf.fr



ADIL
ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT



ADIL 26
44 rue Faventines
26010 VALENCE Cedex
04.75.79.04.04
adil.dromenet.org