

FORMATIONS

Les formations proposées AU 2^{ème} semestre 2015 auront lieu :

- le lundi 28 septembre avec pour thème : «**Qu'est-ce que le logement décent ?**» sur une journée,

- le lundi 23 novembre avec pour thème «**La Copropriété**» sur une demi-journée,

- le lundi 30 novembre avec pour thème «**Droit de la famille et logement**» sur une demi-journée,

- le lundi 7 décembre avec pour thème «**Surendettement et logement**» sur une demi-journée.

Inscription par courriel : adil26@dromenet.org

Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

UN NOUVEAU PRÉSIDENT POUR L'ADIL 26

Succédant à Marie-Josée FAURE, Hervé CHABOUD, Conseiller départemental, Maire de la Roche-de-Glun a été élu président de l'ADIL 26 le 21 mai dernier. Le Conseil d'administration et le bureau ont été renouvelés.

CONTENTIEUX ET ÉNERGIE

L'équipe de l'ADIL 26 a contribué à la rencontre du 23 mars de plus de 40 partenaires sur les contentieux et l'énergie : entre fournisseurs, distributeurs d'énergie et usagers et entre entreprises et particuliers.

L'HABITAT DES SALARIÉS EN MOBILITÉ

Le changement de logement pour un salarié qui connaît une mutation professionnelle, change d'employeur... est souvent complexe.

QUESTION / RÉPONSE

Que finance l'Eco-PTZ copropriété ?

L'éco-PTZ copropriété délivré au syndicat de copropriétaires, permet de financer certains travaux de rénovation énergétiques sur les parties et équipements communs d'un immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif entrepris sur des parties privatives. La distribution effective de ce prêt était conditionnée à la publication d'un avenant aux conventions conclues entre l'Etat, la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété et les établissements de crédits. C'est chose faite. Il sera bientôt possible de déposer une demande d'éco-PTZ auprès des banques signataires.

L'ADIL 26 est intervenue le 19 mai 2015 dans le cadre d'une conférence organisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme pour informer plus de 50 chefs d'entreprises et directeurs des Ressources Humaines, .

DÉPLIANTS D'INFORMATION SUR LA COPROPRIÉTÉ

La collection de dépliants d'information de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) sur la copropriété est à jour après la parution de décrets d'application de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Sont disponibles auprès des conseillers de l'ADIL 26 les dépliants sur le règlement de copropriété, l'assemblée générale et le syndic.



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. <http://adil.dromenet.org>

ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT ADIL 26

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

ADIL



- LA DRÔME -

information logement

BIEN S'INFORMER POUR MIEUX SE LOGER

36 / AOUT 2015

LETTRE INFORMATION LOGEMENT



Chabeuil - vue aérienne -

LA FISCALITÉ DU BAILLEUR
LES RÈGLES DU DÉFICIT FONCIER

EDITO

DES DEVOIRS ET DES DROITS

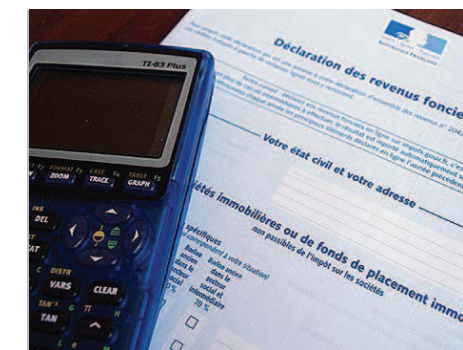
Etre propriétaire bailleur et louer un logement impose des devoirs mais ouvre aussi des droits, en particulier de déductions fiscales. Encore faut-il connaître ces droits et les mettre en oeuvre dans les meilleures conditions.

Face à des règles complexes et changeantes, les conseillers de l'ADIL 26 vous informent. Il serait dommage de ne pas bénéficier de conseils indépendants, gratuits et personnalisés !

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL, du CAUE et du CALD

DOSSIER

La tentation de certains bailleurs de se détourner de l'immobilier est forte, alors même que des avantages fiscaux sont à portée de main.



Déclaration revenus fonciers

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

EDITO. P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL, du CAUE et du CALD

ENTRETIEN. P.2
Stéphane HYBORD, Président FNAIM 26/07

DOSSIER. P.3
Travaux, rénovation, aménagement... que peut déduire le bailleur de ses revenus locatifs ?

BRÈVES. P.4

AGENDA. P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS. P.4

QUESTION/RÉPONSE. P.4

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30.
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.
Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.



TRAVAUX, RENOVATION, AMENAGEMENT...

STEPHANE HYBORD,
Président FNAIM 26/07

Faut-il encore acheter de l'immobilier pour louer ?

Certainement ! L'immobilier reste plus que jamais une valeur sûre et l'acquéreur bénéficie aujourd'hui d'une convergence d'éléments favorables :

- ajustement des prix
- choix de l'offre
- et taux d'intérêts avantageux.

Il faudra être vigilant sur la qualité du bien proposé en location et étudier en amont la situation fiscale et patrimoniale de chaque bailleur.

Le mécanisme du déficit foncier est-il bien connu des bailleurs ?

Il est moins connu du grand public que les dispositions de défiscalisation adaptées à l'immobilier neuf (actuellement loi Pinel).

La stratégie du déficit foncier comme élément régulateur de pression fiscale des revenus du bailleur est une réalité économique bien maîtrisée, mais par une minorité seulement.

De plus en plus de propriétaires optent pour la simplification du régime « micro-foncier »

Qui sont les investisseurs dans l'ancien ?

Le visage de l'investisseur évolue.

A côté des traditionnels investisseurs « institutionnels », apparaissent aujourd'hui des particuliers en recherche d'acquisition dans l'ancien et ayant pour objectifs la constitution et la transmission d'un patrimoine autant qu'un complément sécurisé de revenus.

QUE PEUT DÉDUIRE LE BAILLEUR DE SES REVENUS LOCATIFS ?

Investir dans l'ancien à rénover permet au propriétaire bailleur de déduire de ses revenus fonciers le montant de ses charges.

Le déficit foncier permet de déduire de son revenu les charges afférentes à un logement locatif.

Investir dans un logement ancien pour le louer permet de bénéficier de déductions fiscales sur le revenu foncier. Encore faut-il savoir avec précision ce qui est déductible et ce qui ne l'est pas.

LES RÉPARATIONS ET L'ENTRETIEN

Les dépenses de réparation et d'entretien à la charge du bailleur sont déductibles ; c'est un principe de base fixé par l'article 31-1 du Code général des impôts. Ainsi en va-t-il de la remise en état du gros œuvre (toiture, façades, etc.), des canalisations ou de l'installation électrique, d'une mise aux normes d'un ascenseur ou de travaux d'isolation.



Travaux : aménagement intérieur

LES GROS TRAVAUX

A l'inverse, les travaux qui apportent une modification au gros œuvre de locaux d'habitation existants ou les travaux d'aménagement intérieur qui par leur importance sont l'équivalent de travaux de reconstruction, ne sont pas déductibles.

Il faut admettre que dans certains cas la ligne de partage entre les travaux déductibles et ceux qui ne le sont pas est difficile à cerner. Ainsi, l'ajout d'un élément de confort ou d'équipement sans modification du volume, de la surface habitable, ou de la structure de l'immeuble est déductible. Mais attention, seules les améliorations effectuées dans les locaux affectés à l'habitation sont éligibles.

LES DÉPENSES D'ÉQUIPEMENTS

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière ; en effet, l'installation d'une cuisine intégrée dans un appartement qui en était dépourvu est déductible, dès lors que la mise à disposition de ces éléments est prévu dans le bail initial ou dans un avenant. En revanche, le prix d'acquisition d'équipements ménagers ou électroménagers d'une cuisine déjà installée n'est pas déductible.

A noter qu'une réponse ministérielle précise que « les projets établis en concertation avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ne préjugent pas du caractère déductible ou pas des travaux subventionnés ». Par ailleurs, le coût des améliorations pour lesquelles le propriétaire a bénéficié du crédit d'impôt « développement durable » n'est pas déductible des loyers.

RÉPARTITION DES DÉPENSES DÉDUCTIBLES ET NON DÉDUCTIBLES

Le propriétaire d'un bien doit pouvoir détailler la répartition du coût des différents



Travaux : pose de carrelage



Immeubles anciens - Valence

travaux ; il n'est par exemple pas possible d'isoler des dépenses s'intégrant dans une construction ou un agrandissement. Ainsi, les dépenses d'équipement et les travaux de menuiserie, électricité, plomberie, chauffage ou revêtement de sol ne sont pas déductibles lorsqu'ils sont indissociables de travaux de reconstruction ayant affecté le gros œuvre et entraînent une redistribution de l'aménagement intérieur.

LE CAS DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Entretien courant, menues réparations, électricité, eau, gaz, salaires et charges du gardien... Dans un souci de simplification, pour un bailleur imposé au réel, les provisions payées et dont la régularisation est annuelle, sont déductibles pour leur montant l'année où les appels de fonds sont réglés par le bailleur. C'est au moment de l'approbation des comptes (grâce au relevé individuel de charges adressé par le syndic) un an après qu'il faudra réintégrer au revenu imposable la part des charges récupérée sur le locataire. En ce qui concerne les travaux de copropriété, la règle est identique.

LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR SOI-MÊME

Le coût des travaux effectués soi-même (peinture, enduit, carrelage...) relèvent des dépenses d'entretien et de réparation listées dans l'article 31 du Code général des impôts et nécessitent la présentation des factures.

L'administration a apporté des précisions sur les modalités de déduction des travaux réalisés par soi-même. Le Conseil d'Etat a ainsi confirmé que les matériaux utilisés, étaient dans ce cadre, bien déductibles, mais pas la somme forfaitaire correspondant au temps passé par le bailleur pour réaliser personnellement les travaux.

L'ASSURANCE, PAS TOUJOURS DÉDUCTIBLE

Les dépenses d'assurances qui couvrent les risques affectant l'immeuble (incendie, dégâts des eaux, impayés de loyers...) sont déductibles à l'exclusion, bien sûr, de l'assurance habitation incombant au locataire, même si elle est souscrite d'office par le bailleur pour le compte du locataire (possibilité prévue par la loi ALUR - pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové- du 24 mars 2014).

A noter en cas de sinistre, la déduction possible de la totalité du coût des travaux de remise en état engagés (dans la mesure où la subvention ou l'indemnité reçue figure dans les recettes imposables).

UN MÉCANISME EFFICACE

Le principe du déficit foncier qui permet au propriétaire de déduire de son revenu foncier, les coûts de travaux et de certaines charges est un mécanisme efficace. Il permet, en toute légalité, de doper la rentabilité d'un logement locatif ainsi valorisé.



BRÈVES

Un contrat type de location en août 2015

Un contrat type pour la location des logements, complété par une notice précisant les droits et obligations des deux parties, locataire et bailleur, créée par décret, entrera en vigueur à compter du 1^{er} Août 2015. Prévu par la loi ALUR sur le logement le 24 mars 2014 et crée par un décret publié au Journal Officiel du 29 mai, ce contrat type s'applique aux locations nues, aux colocations à bail unique, ainsi qu'aux logements meublés à usage de résidence principale.

Source : Analyses juridiques anil juin 2015

Protection du locataire âgé

Pour les baux signés depuis le 27 mars 2014, et en cas du congé du bailleur, le locataire devient « protégé » à partir de 65 ans révolus (cinq ans de moins qu'auparavant) lorsque ses ressources sont inférieures aux plafonds de ressources applicables à l'attribution d'un logement conventionné. Cette protection disparaît si le propriétaire est lui-même âgé de 65 ans ou dispose de ressources inférieures au nouveau plafond.

Source : La Particulier - Mai 2015

Crédit d'impôt pour la transition énergétique

Ce nouveau crédit d'impôt succède, depuis le 1^{er} septembre 2014, au crédit d'impôt développement durable. C'est la loi de finance pour 2015 qui en définit les nouvelles modalités ; un taux unique de 30% (contre 15 ou 25% auparavant) sans conditions de ressources et quel que soit le nombre des opérations de travaux réalisées (une ou plusieurs simultanément). Toujours réservé aux habitations principales achevées depuis plus de 2 ans et accordé à tout occupant quel que soit son statut. (locataire ou propriétaire).

Source : La Particulier - Mai 2015