



Propriétaires privés –
vos avantages fiscaux, votre déclaration de revenus de l'année 2016

Mode d'emploi

Mise à jour 2017





Si vous êtes propriétaire privé (personne physique) ou SCI (associé – personne physique) et louez un logement à titre de résidence principale, vous devez, parallèlement à votre déclaration de revenus, remplir chaque année une déclaration de revenus fonciers. Attention, les revenus liés à la location ou à la sous-location de logements meublés sont imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non au titre des revenus fonciers.

Ce document a vocation à vous accompagner dans cette déclaration. Vous y trouverez les informations principales sur :

- ▶ La nature des dépenses et recettes que vous devez déclarer
- ▶ Le formulaire de déclaration qui correspond à votre situation
- ▶ Les règles qui s'appliquent à chaque dispositif fiscal
- ▶ Les plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables à chaque dispositif.

Attention !

Ce document n'engage pas la responsabilité de la FAPIL, ni de ses associations adhérentes.

Nous vous invitons, pour toute information complémentaire, à vous rapprocher de l'association gestionnaire de votre logement dans un premier temps, puis à contacter votre Centre des Impôts dans un deuxième temps.

Sommaire

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Que doit-on déclarer ?..... | 4 |
| 2. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ? | 6 |
| 3. Les régimes d'imposition | 7 |
| 4. Les dispositifs spécifiques | 8 |
| Investissement locatif dans le neuf | 8 |
| Investissement locatif dans l'ancien | 17 |
| 5. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage | 20 |
| 6. Les spécificités de l'Outre-Mer | 25 |
| Définitions..... | 27 |
| Ressources | 27 |

1. Que doit-on déclarer ?

Vous devez déclarer votre revenu foncier imposable, qui se calcule selon la formule suivante :

$$\begin{array}{|l} \text{Somme des recettes effectivement} \\ \text{perçues au cours de l'année d'imposition} \end{array} - \begin{array}{|l} \text{Charges effectivement réglées durant} \\ \text{cette même année} \end{array}$$

Quelles sont les recettes à déclarer ?

- Les loyers bruts perçus
- Les indemnités d'assurance perçues
- Les subventions reçues (pour les travaux par exemple)
- Le dépôt de garantie s'il a été conservé après le départ du locataire

Quelles sont les charges à déduire ?

- **Les frais réels de l'année (sauf si vous avez choisi le régime micro-foncier) :**
 - Les frais d'administration et de gestion (honoraires d'agence immobilière par exemple)
 - Une déduction de 20€ par lot pour frais administratifs
 - Toutes les primes d'assurance liées au logement (à l'exception de l'assurance du locataire)

Une disposition spécifique est prévue pour les logements loués dans le cadre d'une convention avec l'Etat (APL). Pour ces logements, les primes versées à l'assureur pour couvrir le risque d'impayé peuvent faire l'objet d'un crédit d'impôt à hauteur de 38%. Dans ce cas, les primes d'assurance ne sont pas à déduire des frais réels.

- Les dépenses liées aux travaux d'entretien, d'amélioration et de réparations
 - Les charges récupérables non récupérées au départ du locataire
 - Les indemnités d'éviction (sous condition) et frais de relogement
 - Les impôts locaux et taxes payés en 2016 (à l'exclusion de la TEOM)
 - Pour les copropriétaires bailleurs, les provisions de charge effectivement payées pour l'exercice, moins la régularisation pour charges déduites en 2015
 - Les intérêts d'emprunt.
- **L'amortissement quand vous relevez de l'un des dispositifs** d'investissement dans le neuf suivants : Besson Neuf, Robien Classique, Robien Recentré et Borloo Neuf. Le taux d'amortissement varie selon les dispositifs.

- **La déduction spécifique**
Selon le dispositif ou régime fiscal dont vous relevez, vous pouvez bénéficier d'une déduction spécifique, qui s'applique sur le montant total des recettes perçues.

| Déduction spécifique | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Régime | |
| Régime micro foncier | 30% d'abattement appliqués par les services des impôts |
| Régime réel | 0% |
| Dispositifs d'investissement dans le neuf | |
| Duflot, Besson neuf ou Périssol | 0% |
| Robien neuf ou recentré ou Scellier | 0% |
| | 26% en zone de Révitalisation Rurale (ZRR) |
| Borloo neuf, Scellier intermédiaire | 30% |
| Dispositifs d'investissement dans l'ancien | |
| Besson ancien | 26% |
| Borloo ancien intermédiaire | 30% |
| Borloo ancien social et très social | 60% (sur les conventions signées après le 28/03/2009, avant le taux est de 45 %) |

| Déduction spécifique | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Borloo ancien intermédiaire, social et très social en cas de location / sous-location à un organisme agréé et sur les zones tendues (convention signée après le 28/03/2009) | 70% |
| Louer abordable | |

Attention,

dans le cas du régime micro-foncier, la déduction spécifique de 30% est appliquée directement par les services fiscaux. Dans tous les autres cas, vous devez l'indiquer sur le formulaire de déclaration de vos revenus fonciers.

Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Si le revenu foncier imposable est négatif, c'est-à-dire si votre montant de charges est supérieur à celui de vos recettes, vous êtes en déficit foncier. Ce déficit est imputable sur vos revenus globaux dans la limite de 10 700€ par an (ou 15 300€ dans le cadre d'un amortissement Périssol).

2. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ?

Tous les formulaires sont téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr

| Si en 2016 ... | Alors vous devez déclarer vos revenus sur le formulaire |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vous relevez du régime micro foncier (voir page 7) | 2042 (déclaration de revenus classiques), paragraphe 4 (revenus fonciers) |
| Vos revenus foncier proviennent uniquement de parts de SCI qui louent des immeubles ordinaires ne bénéficiant d'aucun avantage fiscal particulier | |
| Vous avez perçu plus de 15 000€ de loyers en 2016, ou vous avez perçu moins de 15 000€ de loyers mais avez préféré le régime réel. (voir page 7) | 2044 Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers) |
| Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Besson ancien, Borloo ancien, Scellier classique, Duflot - Pinel | |
| Vous avez bénéficié de réductions d'impôt pour des logements que vous avez mis en location | |
| Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR ¹ , Robien classique, recentré ou en ZRR, Besson neuf, Périssol, Borloo neuf | 2044 spéciale Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers). Si l'un de vos biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous vos biens doivent être reportés sur ce formulaire. |
| Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou de déclaration de travaux déposés avant 2009) | |
| Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles détenus en nue propriété. | |

Attention,

dans le cadre de certains dispositifs, vous devez joindre des justificatifs à votre déclaration

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Déclaration 2044 EB = Engagement de location, accompagné de la copie du bail | Besson ancien, Besson neuf, Dispositif Robien, Borloo neuf |
| Engagement du bailleur auprès de l'Anah = Engagement de location, contresigné par l'Anah, accompagné de la copie du bail | Borloo ancien intermédiaire, social ou très social |
| Déclaration 2042 C = Déclaration supplémentaire en cas de réduction et de crédit d'impôt | Duflot/Pinel, Scellier, Scellier intermédiaire |

¹ ZRR : Zone de revitalisation Rurale

3. Les régimes d'imposition

Micro-foncier et Régime réel

- Le Micro-Foncier

o Les avantages fiscaux

Le micro-foncier est un régime simplifié de déclaration de vos revenus fonciers. Abattement de 30% sur les revenus fonciers, appliqué directement par les services fiscaux.

o Les conditions

Le revenu foncier brut total du foyer fiscal doit être inférieur à 15 000€.

o Les contreparties

La déduction des frais réels n'est pas possible.

Vous pouvez renoncer à ce régime au profit du régime réel pour une durée minimum de 3 ans, mais si vous optez pour le micro-foncier, alors l'ensemble de votre parc relève de ce statut.

o Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

Lorsqu'il n'est pas envisagé de travaux ou autres frais.

Attention, le micro-foncier vous empêche de générer du déficit foncier.

o La déclaration

Porter directement le montant brut des revenus fonciers sur le formulaire

 n°2042

- Le Régime Réel

o Les avantages fiscaux

Déduction des frais réels.

o Les conditions

Le revenu foncier brut total du foyer fiscal doit être supérieur à 15 000€.

Le régime réel est optionnel si le revenu foncier brut total du foyer fiscal est inférieur à 15 000€.

o Les contreparties

Le choix de ce régime engage pour une durée initiale de 3 ans et est renouvelable ensuite chaque année.

o Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

Lorsque les charges ont été importantes.

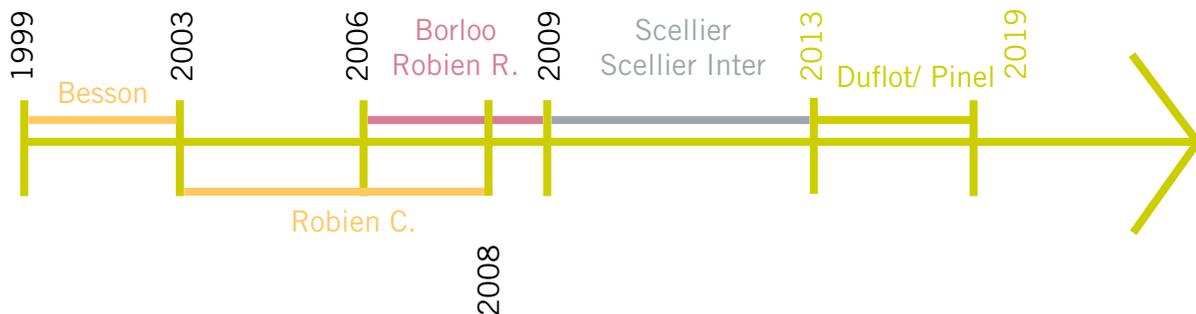
o La déclaration

Formulaire :  n°2044 ou 2044 Spécial si vous bénéficiez de dispositifs spécifiques.

Justificatifs : Factures des travaux déductibles

4. Les dispositifs spécifiques

Investissement locatif dans le neuf



Régime en vigueur pour les investissements 2017

Duflot / Pinel

Investissements Duflot entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014.
Investissements Pinel depuis le 1^{er} septembre 2014.
En zone locative tendue uniquement **[voir page 20]**

o Les avantages fiscaux

Réduction d'impôts sur le revenu

Duflot de 18% du montant de l'investissement étalé sur 9 ans (soit 2% par an, pendant 9 ans).

Pinel de 12 à 21 % du montant de l'investissement étalé sur 6 à 12 ans (12% pendant 6 ans, ou 18% pendant 9 an ou 21% pendant 12 ans)

Déduction des frais réels

Il est possible de réaliser deux investissements Duflot ou Pinel au cours de la même année, dans la double limite de 5 500€ par m² et de 300 000€ par an.

o Les conditions

Engagement locatif : 6 à 9 ans.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées **[voir page 21]**
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location/ sous-location
- La location aux ascendants ou descendants est impossible avec le régime Duflot

Montant du loyer : plafonné. Il tient compte de la surface des logements (coefficient multiplicateur) **[voir page 23]**

Niveau minimal de performance énergétique :

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou construits par le contribuable | Jusqu'au 31/12/2012 | Règlementation thermique 2012 |
| | A partir du 01/01/2013 | BBC 2005 |
| Logements nécessitant des travaux (logement à réhabiliter, local à transformer en logement, ...) | Label Haute Performance Énergétique «HPE Rénovation 2009» ou Label «BBC Rénovation 2009» | |

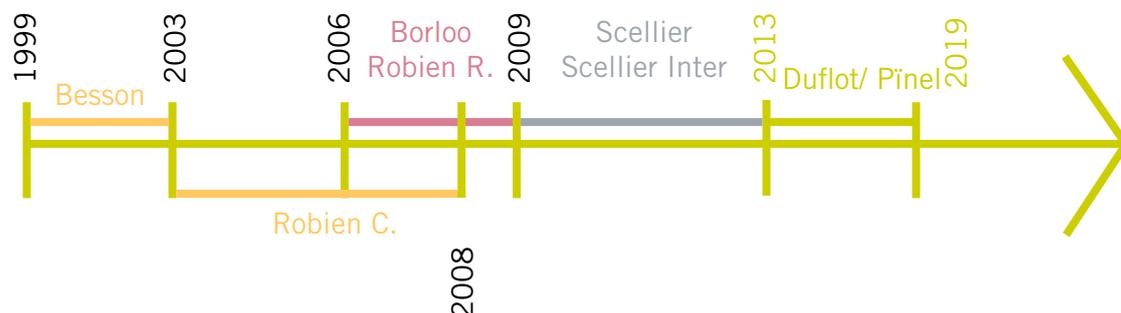
o La déclaration

Formulaire : 2044 et 2042C

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- copie de l'avis d'imposition du locataire
- copie du permis de construire
- copie de la déclaraion d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux
- attestation de professionnels avant et après les travaux de réhabilitation pour un logement non décent.

Investissement locatif dans le neuf

**Scellier**

Du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012
 En zone locative tendue uniquement [voir page 20]

o **Les avantages fiscaux**

Réduction d'impôts sur le revenu étalé sur 9 ans

| Date de réalisation de l'investissement | | Logement | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| | | BBC | Non BBC |
| 2012 | Cas général | 13% | 6% |
| | Engagement de réalisation de l'investissement pris avant 2012 | 22% | 13% |
| 2011 | Cas général | 22% | 13% |
| | Dépôt de permis de construire avant 2011 Signature de l'acte d'acquisition en Véfa en janvier 2011 | 25% | |
| | Signature de l'acte d'acquisition en Véfa en février ou mars 2011 | 25% | 15% |
| 2009 et 2010 | | 25% | |

Déduction spécifique : 26% en zone ZRR

Déduction des frais réels, sauf si vous faites le choix de conserver le régime micro-foncier.

Il n'est possible de réaliser qu'un seul investissement Scellier par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000€ et d'un prix de revient par m² plafonné (pour les investissements réalisés en 2012).

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans.

Le locataire :

- Les ressources ne sont pas plafonnées
- La location aux ascendants ou descendants ne faisant plus partie du foyer fiscal est possible
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location/ sous-location.

Montant du loyer : plafonné. [voir page 23]

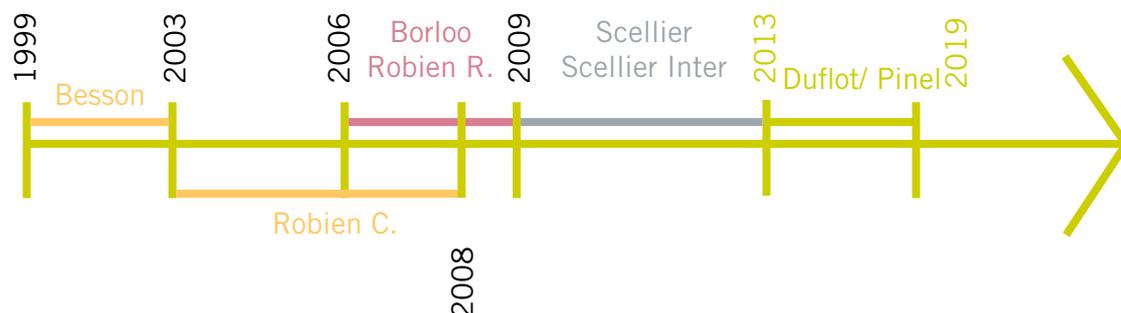
o La déclaration

Formulaire : 2044 (déclaration 2044 spéciale pour les investissements en ZRR) et 2042C, 2042 pour micro foncier

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- Déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux et pièces attestant leur réception en mairie.

Investissement locatif dans le neuf



Scellier Intermédiaire

Du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012
En zone locative tendue uniquement [voir page 20]

o Les avantages fiscaux

Réduction d'impôts sur le revenu étalé sur 15 ans

| Date de réalisation de l'investissement | | Logement | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| | | BBC | Non BBC |
| 2012 | Cas général | 13% | 6% |
| | Engagement de réalisation de l'investissement pris avant 2012 | 22% | 13% |
| 2011 | Cas général | 22% | 13% |
| | Dépôt de permis de construire avant 2011 Signature de l'acte d'acquisition en Vefa en janvier 2011 | 25% | |
| | Signature de l'acte d'acquisition en Vefa en février ou mars 2011 | 25% | 15% |
| 2009 et 2010 | | 25% | |

Déduction spécifique : 30%

Déduction des frais réels :

Il n'est possible de réaliser qu'un seul investissement Scellier par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000€ et d'un prix de revient par m² plafonné (pour les investissements réalisés en 2012).

Au terme de votre engagement de location initial vous pourrez le proroger (dans les conditions du Scellier intermédiaire) pour 3 ou 6 ans.

Pour les investissements faits en 2009 et 2010, la réduction complémentaire est de 2% par an soit 6% sur 3 ans ou 12% sur 6 ans.

Pour les investissements faits en 2011, la réduction est de 5% par période de 3 ans.

Pour les investissements faits en 2012 et 2013, la réduction est de 4% par période de 3 ans.

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans, renouvelable deux fois par périodes de trois ans.

Le locataire :

- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Les ressources sont plafonnées **[voir page 21]**
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du loyer : plafonné. **[voir page 21]**

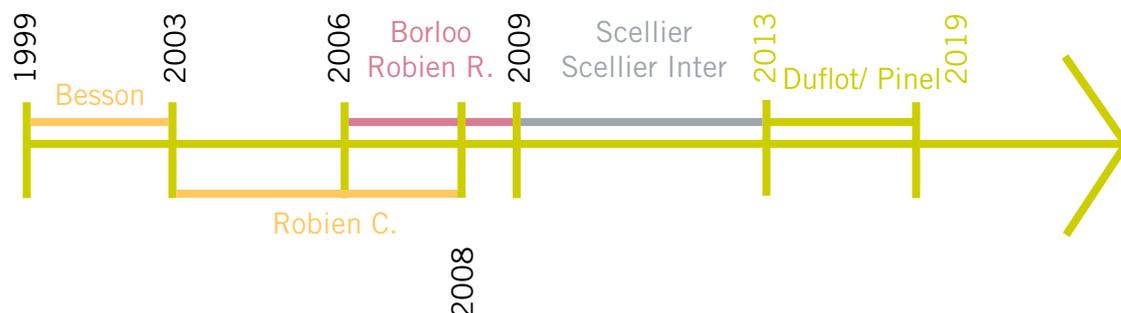
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale et 2042 C

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- avis d'imposition du locataire
- déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux et pièce attestant leur réception en mairie

Investissement locatif dans le neuf



Robien recentré

Investissement entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 6% du montant de l'investissement par an pendant 7 ans, puis 4% par an pendant les 2 années suivantes (charge nommée «amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans (charge nommée « amortissements »).

Déduction spécifique de 26% en zone ZRR

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires ne sont pas plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du loyer : plafonné [voir page 23]

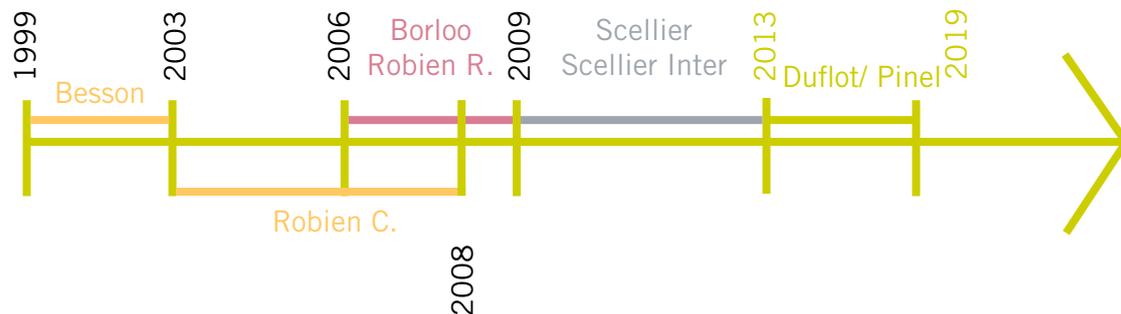
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- 2044 EB
- Copie du bail

Investissement locatif dans le neuf



Robien classique

Investissement entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 août 2006

o Les avantages fiscaux

Déduction des **revenus fonciers** de 8% du montant de l'investissement par an pendant 5 ans, puis 2.5% par an pendant les 4, 7 ou 10 années suivantes (charge nommée « amortissements »).

Déduction des **revenus fonciers** de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans (charge nommée « amortissements »).

Déduction **spécifique** de 26% en zone ZRR

Déduction des **frais réels**

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires ne sont pas plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du **loyer** : plafonné [voir page 23]

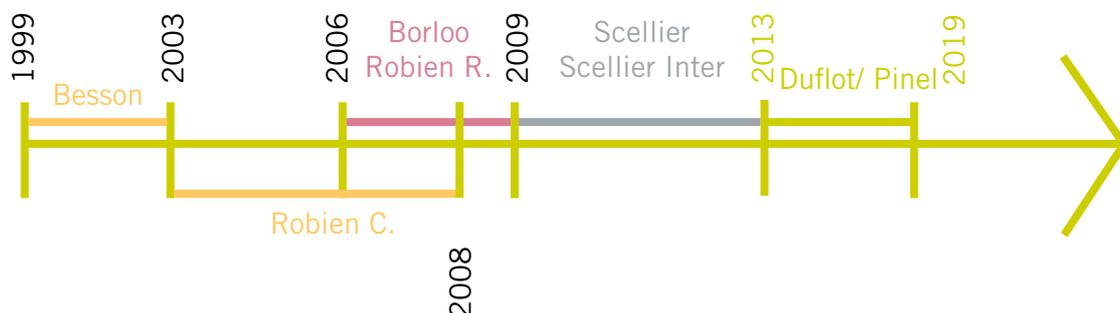
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- 2044 EB
- Copie du bail

Investissement locatif dans le neuf



Borloo neuf

Investissement entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 6% du montant de l'investissement par an pendant 7 ans, puis 4% par an pendant les 2 années suivantes, puis 2.5% pendant les 3 ou 6 années de prorogation de la location (option).
(charge nommée « amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans
(charge nommée « amortissements »).

Déduction spécifique : 30%

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires sont plafonnées **[voir page 21]**
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 23]**

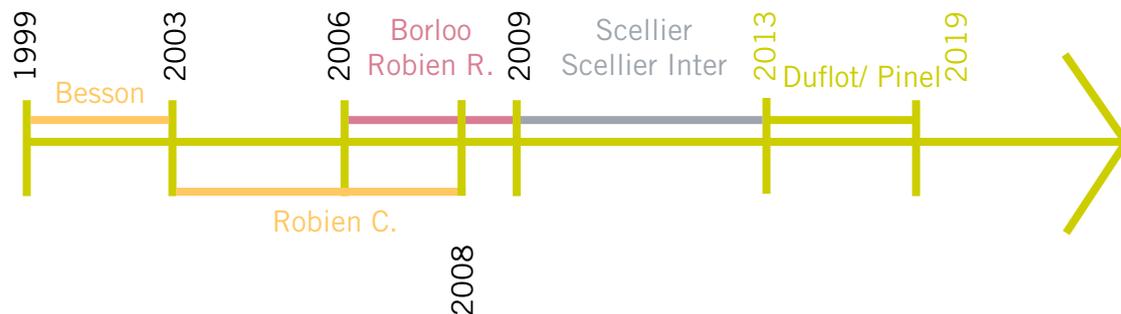
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire
- Engagement du bailleur 2044 EB

Investissement locatif dans le neuf



Besson neuf

Investissement entre le 1^{er} septembre 1999 et le 31 décembre 2003

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 8% du montant de l'investissement par an pendant 5 ans, puis 2.5% par an pendant les 4, 7 ou 10 années suivantes (charge nommée « amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans (charge nommée « amortissements »).

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans, renouvelable deux fois par période de 3 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires sont plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal, sauf si l'investissement date d'avant le 9 octobre 2002
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

- **Montant du loyer** : plafonné [voir page 23]

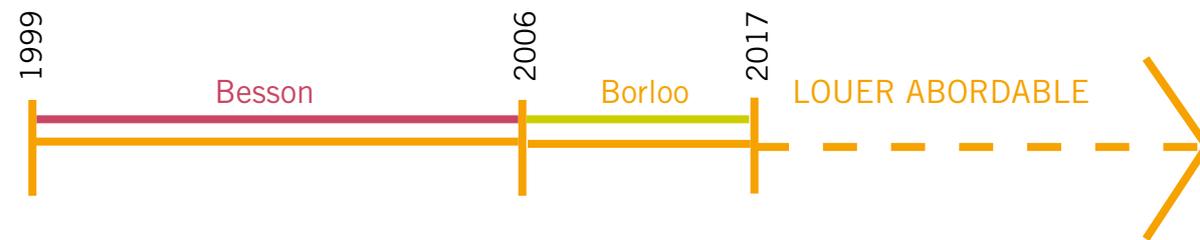
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire

Investissement locatif dans l'ancien



Besson ancien

Investissement entre le 1^{er} septembre 1999 et le 31 décembre 2006

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique de 26%

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, prorogation possible par périodes de 3 ans avec le même locataire. Au terme de la prorogation triennale actuelle (soit fin 2019 au plus tard) le dispositif Besson ancien disparaîtra au profit du dispositif «louer abordable ou Cosse Ancien».

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées [voir page 22]
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

Montant du loyer : plafonné [voir page 23]

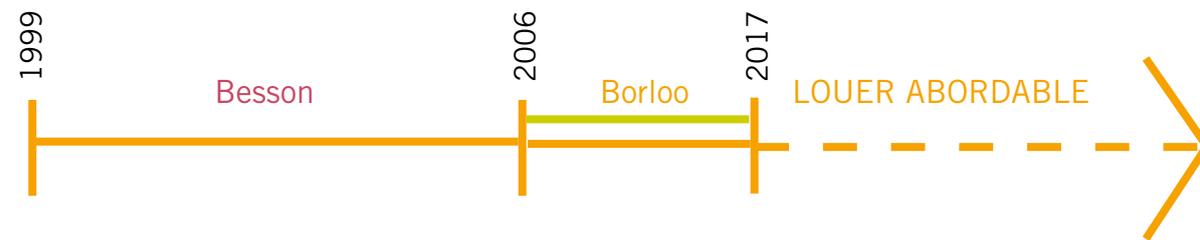
o La déclaration

Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire

Investissement locatif dans l'ancien

**Borloo ancien intermédiaire, social et très social**

Bail signé du 1er octobre 2006 au 31 janvier 2017 = conventionnement ANAH

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique : 30% en intermédiaire

60% en social ou très social (45% si la convention a été conclue avant le 28 mars 2009)

ou 70% en cas de location à un organisme agréé en vue d'une sous-location (Conventions signées après le 28.03.2009).

Attention, la déduction de 70% n'est toutefois possible qu'en zone A et B.

Déduction des frais réels

Le cumul avec la réduction d'impôt du dispositif Scellier classique ou du régime Malraux est possible.

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH. Possibilité de prolongement par périodes de 3 ans, si le bail est toujours en cours avec le même locataire et que les conditions du dispositif (respect des plafonds de loyers) sont remplies.

Le locataire :

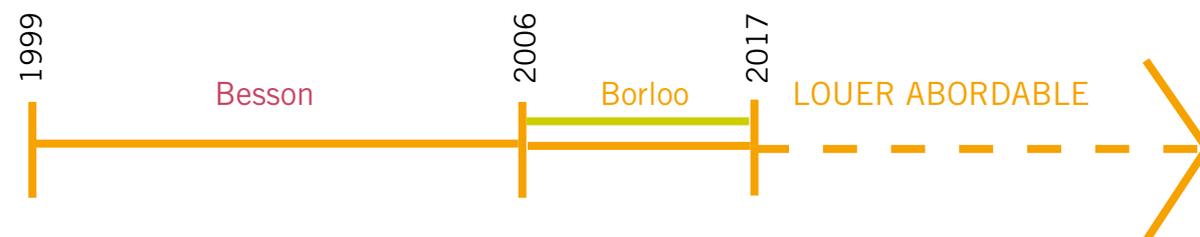
- Les ressources sont plafonnées **[voir page 22]**
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Pendant la durée de la location vous ne pouvez pas céder le logement
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location pour les baux conclus depuis le 7 mars 2007, à condition de ne pas être loué meublé et que le logement se situe en zone A ou B.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 24]**

o La déclaration : Formulaire : 2044**Justificatifs :**

- Engagement du bailleur consigné par l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme

Investissement locatif dans l'ancien



Régime en vigueur pour les investissements 2017

Pour les conventions conclues avec l'Anah entre le 1er et le 31 janvier 2017, il est possible d'opter pour le dispositif Borloo ou Louer Abordable

Le cumul est impossible avec les dispositifs Scellier et Dufflot Pinel

LOUER ABORDABLE ou Cosse Ancien

Bail signé à partir du 1er janvier 2017 = conventionnement ANAH

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique :

| Niveau de loyer | Zone A/B1 | Zone B2 | Zone C |
|-------------------------|-----------|---------|--------|
| Intermédiaire | 30 % | 15% | - |
| Social/ très social | 70% | 50% | - |
| Intermédiation locative | 85% | 85% | 85% |

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées
[voir <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/>]
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal

L'intermédiation locative :

- Déduction majorée en cas de :
 - location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location à condition que le logement ne soit pas meublé
 - de mandat de gestion signé avec une AIVS ou AIS et un bail de 3 ans avec le locataire

Montant du loyer : plafonné

[voir <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/>]

o La déclaration : Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Engagement du bailleur consigné par l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme

5. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage

Définition des zones

Robien classique, Besson neuf et ancien

| | | | |
|------------|--------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone 1 bis | Paris et communes limitrophes | Zone A | L'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français. |
| Zone 1 | Le reste de l'agglomération parisienne | Zone B | Les agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales et frontalières. |
| Zone 2 | Les autres agglomérations de plus de 100 000 habitants | | |
| Zone 3 | Les autres communes | Zone C | Le reste du territoire. |

Duflot/Pinel, Scellier, Robien recentré, Borloo neuf, Borloo ancien

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone A bis | Paris, 29 communes des Yvelines, Hauts de Seine, Seine-Saint Denis et Val de Marne. |
| Zone A | La petite couronne et la 2 ^{ème} couronne parisienne, sauf les communes en zone A bis, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères / Menton) et Genevois français, Lyon et Villeurbanne. |
| Zone B1 | Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle et Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM et la Corse. |
| Zone B2 | Les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Île-de-France [le Duflot ne s'applique pas en zone B2, sauf communes agréées]. |
| Zone C | Le reste du territoire [le Scellier et le Duflot ne s'appliquent pas en zone C, sauf communes agréées]. |

La liste des communes comprises dans chacune des zones est fixée par arrêté.

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2016

| Duflot/ Pinel | Zone A bis | Reste Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|----------|-----------|
| Personne seule | 36 993 € | 36 993 € | 30 151 € | 27 136 € |
| Couple | 55 287 € | 55 287 € | 40 265 € | 36 238 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 72 476 € | 66 460 € | 48 422 € | 43 580 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 86 531 € | 79 606 € | 58 456 € | 52 611 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 102 955 € | 94 240 € | 68 766 € | 61 890 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 115 851 € | 106 049 € | 77 499 € | 69 749 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | +12 908 € | + 11 816 € | +8 646 € | + 7 780 € |

| Scellier intermédiaire/ Borloo neuf | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Personne seule | 46 835 € | 34 790 € | 31 890 € | 31 675 € |
| Couple | 69 995 € | 51 088 € | 46 831 € | 42 573 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 84 138 € | 61 159 € | 56 063 € | 50 966 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 100 784 € | 74 016 € | 67 850 € | 61 681 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 119 311 € | 86 872 € | 79 635 € | 72 392 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 134 255 € | 97 992 € | 89 828 € | 81 661 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | +14 964 € | +11 131 € | +10 204 € | +9 276 € |

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2016

| Besson neuf ou ancien et Borloo ancien en secteur intermédiaire | Zone A | Zone B1 et B2 | Zone C |
|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|----------|
| Personne seule | 46 835 € | 36 198 € | 31 675 € |
| Couple | 69 995 € | 48 336 € | 42 573 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 84 138 € | 58 127 € | 50 966 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 100 784 € | 70 169 € | 61 681 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 119 311 € | 82 543 € | 72 392 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 134 255 € | 93 024 € | 81 661 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | + 14 965 € | +10 375 € | +9 276 € |

| Borloo ancien en secteur social | Paris et communes limitrophes | Reste de l'Ile de France | Autres Régions |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Personne seule | 23 132 € | 23 132 € | 20 111 € |
| Couple | 34 572 € | 34 572 € | 26 856 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 45 320 € | 41 558 € | 32 297 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 54 109 € | 49 779 € | 38 990 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 64 378 € | 58 929 € | 45 867 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 72 443 € | 66 313 € | 51 692 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | + 8 072 € | + 7 389 € | + 5 766 € |

| Borloo ancien en secteur très social | Paris et communes limitrophes | Reste de l'Ile de France | Autres Régions |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Personne seule | 12 725 € | 12 725 € | 11 060 € |
| Couple | 20 744 € | 20 744 € | 16 115 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 27 191 € | 24 934 € | 19 378 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 29 763 € | 27 378 € | 21 562 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 35 406 € | 32 413 € | 25 228 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 39 844 € | 36 473 € | 28 431 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | + 4 439 € | + 4 063 € | + 3 171 € |

Plafonds de loyers par m²

| | | | | |
|---------------|------------|---------|---------|---------|
| Dufлот/ Pinel | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
| | 16.83 € | 12.50 € | 10.07 € | 8.75 € |

| | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|------------|---------|---------|---------|--------|
| | | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| Scellier | du 01.01.2009 au 31.12.2010 | - | 23.13 € | 16.08 € | 13.14 € | - |
| | à partir du 01.01.2011 | 22.99 € | 17.05 € | 13.76 € | 11.22 € | 7.81 € |
| Scellier intermédiaire | du 01.01.2009 au 31.12.2010 | - | 18.50 € | 12.86 € | 10.51 € | - |
| | à partir du 01.01.2011 | 18.39 € | 13.64 € | 11.01 € | 8.98 € | 6.25 € |

| | | | | |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| Robien classique | 23.13 € | 16.08 € | 16.08 € | 11.58 € |
| Robien recentré | 23.13 € | 16.08 € | 13.14 € | 9.63 € |

| | | | | |
|-------------|---------|---------|---------|--------|
| Borloo neuf | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| | 18.50 € | 12.86 € | 10.51 € | 7.70 € |

| | | | | |
|-------------|------------|---------|---------|----------|
| Besson neuf | Zone I bis | Zone I | Zone II | Zone III |
| | 16.57 € | 14.67 € | 11.33 € | 10.70 € |

| | | | |
|-------------------------------------------------|---------|---------------|--------|
| Besson ancien et Borloo ancien intermédiaire | Zone A | Zone B1 et B2 | Zone C |
| | 18.49 € | 12.09 € | 8.76 € |

Plafonds de loyers par m²

| Borloo ancien social | | | Zone A | Zone B1 et B2 | Zone C |
|----------------------|--|------------------------|------------|--------------------|--------|
| | | | Avant 2012 | plafonds classique | 6.68 € |
| | | plafonds dérogatoires* | 9.99 € | 8.25 € | 6.45 € |
| A partir de 2012 | | plafonds classiques | 6.63 € | 6.02 € | 5.40 € |
| | | plafonds dérogatoires* | 9.92 € | 8.20 € | 6.39 € |

| Borloo ancien très social | | | Zone A | Zone B1 et B2 | Zone C |
|---------------------------|--|------------------------|------------|--------------------|--------|
| | | | Avant 2012 | plafonds classique | 6.31€ |
| | | plafonds dérogatoires* | 9.11 € | 7.05 € | 5.82 € |
| A partir de 2012 | | plafonds classiques | 6.27 € | 5.85 € | 5.21 € |
| | | plafonds dérogatoires* | 9.05 € | 7.00 € | 5.78 € |

* Ce montant correspond aux montants dérogatoires admis pour les petits logements et pour ceux dont la superficie des annexes non prises en compte est importante.

6. Les spécificités de l'Outre-Mer

Duflot / Pinel

La réduction d'impôt Duflot est de 29% et non de 18% comme en Métropole.
La réduction d'impôt Pinel est de 23% sur 6 ans ou 29% sur 9 Ans ou 32% sur 12 ans.

Le niveau de performance énergétique requis dépend de la nature de votre investissement et de la localisation du logement.

Le loyer plafond pour un bail signé en 2016 est de 10.13 €/m² dans les DOM, St Martin et St Pierre et Miquelon et de 12.54 €/m² en Nouvelle Calédonie, e, Polynésie Française et à Wallis et Futuna.

| Plafonds de ressources pour un bail signé en 2016 | DOM | COM |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Personne seule | 27 465 € | 30 371 € |
| Couple | 36 678 € | 40 557 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 44 109 € | 48 775 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 53 249 € | 58 882 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 62 640 € | 69 267 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 70 595 € | 78 064 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 7 877 € | + 8 709 € |

Scellier

| Plafond de loyer par m ² | Scellier | Scellier Intermédiaire |
|-------------------------------------|----------|------------------------|
| DOM | 13.18 € | 10.55 € |
| COM | 16.62 € | 13.85 € |

Le calcul de la surface habitable inclus les varangues dans la limites de 14 m².

| Lieu de l'investissement | Date de l'investissement | Réduction d'impôt |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Dans les DOM | 2009 | 25% |
| Dans les DOM et COM | entre le 27/05/2009 et le 31/12/2010 | 40% |
| Dans les DOM et COM | 2011 | 36% |
| Dans les DOM et COM | 2012 | 24% |

Scellier intermédiaire

| Plafonds de ressources pour un bail signé en 2016 | DOM | COM |
|---------------------------------------------------|-----------|----------|
| Personne seule | 28 399 € | 24 804 € |
| Couple | 37 925 € | 45 871 € |
| Personne seule ou couple + 1 enfant | 45 607 € | 48 523 € |
| Personne seule ou couple + 2 enfants | 55 052 € | 51 176 € |
| Personne seule ou couple + 3 enfants | 64 767 € | 54 722 € |
| Personne seule ou couple + 4 enfants | 72 990 € | 58 268 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 8 145 € | +3 723€ |

Définitions

- **Déduction d'impôt :**

montant déduit du revenu imposable. La déduction intervient avant le calcul de l'impôt

- **Réduction d'impôt :**

montant déduit de l'impôt à payer. La réduction d'impôt ne peut pas excéder le montant de l'impôt dû, la différence est perdue.

- **Crédit d'impôt :**

montant déduit de l'impôt à payer. Le crédit d'impôt réduit l'impôt à payer ou entraîne un remboursement du centre des impôts en cas d'excédent.

- **Revenu foncier imposable :**

somme des recettes effectivement perçues au cours de l'année d'imposition dont sont déduites les charges effectivement réglées durant cette même année.

- **Déficit foncier :**

revenu foncier imposable négatif, le montant des charges locatives est supérieur au montant des revenus locatifs.

- **ANAH :** Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

- **BIC :** Bénéfices Industriels et Commerciaux

- **CRL :** Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs

- **SCI :** Société Civile Immobilière

- **ZRR :** Zone de revitalisation rurale

Ressources

Guide des revenus fonciers Impôts 2016, Le Particulier, 2017
Analyse de l'ANIL Loi de finances 2017

Mise à jour : Solène Bihan (Fapil Auvergne-Rhône-Alpes) avec la participation de Christine Clotaire (Régie Nouvelle HH)

Mise en page et publication : Carole Tessier (Fapil Auvergne-Rhône-Alpes)

Avril 2017

Contact :

Nom association:

Adresse :

Cp :

Ville :

Tél :

mail :

fapil



Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

fapil

Auvergne-Rhône-Alpes

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Nous sommes soutenus par :

Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Ministère des Affaires sociales et de la Santé, Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, Agence nationale de l'habitat et Fondation Abbé Pierre

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

