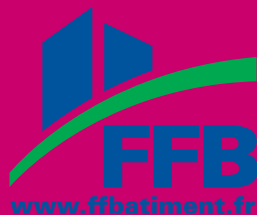




Mémo 2005

7 raisons

d'investir
dans
l'immobilier
neuf



La passion de construire

Vous achetez, vous construisez

1 - Un logement urbain neuf ou en l'état futur d'achèvement Acquis à compter du 1^{er} janvier 2003

L'amortissement peut bénéficier à plusieurs investissements
Conditions de plafond des loyers
Engagement de louer nu pendant 9 ans à usage d'habitation principale.

Amortissement De Robien

Sur option

Déduction des revenus locatifs de 65 %

de l'achat sur 15 ans

- 8 % pendant 5 ans
- 2,5 % pendant les 4 années suivantes (avec prolongation possible sur 6 années supplémentaires)

Déduction forfaitaire pour charges de 6 %

(au lieu de 14 %) pendant la durée d'amortissement

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

Possibilité de location aux ascendants et descendants

Vous achetez

2 - Un terrain à bâtir pour la construction d'un bien d'habitation

Droits d'enregistrement

Au taux de 4,80 %

au lieu de la TVA à 19,60 %



Acheteur particulier
(personne physique)

Vous investissez

Engagement de louer nu pendant 9 ans

Vous pouvez **recupérer la TVA** sur investissements

Applicable à plusieurs logements
Sous conditions de plafond d'investissements
Applicable également aux meublés de tourisme (gîtes...) :
Engagement de louer 12 semaines minimum pendant 9 ans

3 - Dans un logement pour le louer à un exploitant de résidences de tourisme classées dans certaines zones rurales

Jusqu'au 31 décembre 2010

Sur vos impôts, déduisez

- 25 % du prix d'achat neuf
- 20 % du montant des travaux de reconstruction, agrandissement, réparations, amélioration
- 20 % du prix d'achat majoré du montant des travaux de réhabilitation (logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989).

Déduction forfaitaire pour charges de 6 % (au lieu de 14 %) pendant les 9 premières années de location

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

Vous vendez

4 - Un bien immobilier Quelle que soit sa nature

Exonération progressive des plus-values en fonction de la durée de détention

Exonération totale au bout de 15 ans



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

Engagement de louer nu pendant
9 ans à usage d'habitation principale

Conditions de plafond des loyers et
des ressources des locataires



Régime de droit commun
du « micro-foncier »
jusqu'à 15 000 € de recettes,
abattement de 40 %

Location pendant 3 ans
à compter de l'année d'imputation

Vous louez nu

5 - Un logement De Robien social

Acquis à compter du 1^{er} janvier 2005
Location à des personnes défavorisées
par l'intermédiaire d'un organisme **agrée**

- **Déduction sur les revenus locatifs de 65 %**
de l'achat sur 15 ans (cf. 1)
- **Déduction forfaitaire de 40 %**
(au lieu de 6 %) pendant 9 ans
- **Imputation du déficit foncier⁽¹⁾** sur
le revenu global **jusqu'à 10 700 € par an**

6 - Un bien immobilier Quilès Mehaignerie

Acquis jusqu'au 31 décembre 1997

- **Déduction forfaitaire** des revenus fonciers
 - **25 % pendant 10 ans**
 - **14 % tous les ans**
- **Imputation du déficit foncier⁽¹⁾** sur le revenu global
jusqu'à 10 700 € par an

Vous louez meublé

7 - 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)



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

- **non professionnel,**
jusqu'à 23 000 €
de « loyers »,
- **professionnel,**
au-delà.

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



Fédération Française du Bâtiment
33 avenue Kléber 75784 Paris cedex 16
www.ffbatiment.fr