



Mémo 2005

19 raisons d'investir dans l'immobilier ancien



La passion de construire

Vous achetez des équipements pour votre habitation principale

Crédit d'impôt Développement durable

Jusqu'au 31 décembre 2009

Sur vos impôts récupérez 15 %, 25 % ou 40 % du montant des dépenses ou, si vous n'êtes pas imposable, obtenez un remboursement de l'État.

Dans la limite de dépenses pluriannuelles (1^{er} janvier 05 au 31 décembre 09) de :

- 8 000 € pour une personne seule
- 16 000 € pour un couple marié
- + 400 € par personne à charge
- + 500 € pour un 2^e enfant
- + 600 € à compter du 3^e enfant.

Vous êtes propriétaire ou locataire

Plafond pour un même logement sur la période totale visée.

Ex : vous êtes marié (ou pacsé) avec deux enfants
Avantage maximum :
2 535 € dans le 1^{er} cas
4 225 € dans le 2^e cas
6 760 € dans le 3^e cas

Sur facture d'entreprise ventilant les équipements

Crédit d'impôt Aide aux personnes

Jusqu'au 31 décembre 2009

Sur vos impôts récupérez 15 % ou 25 % du montant des dépenses ou, si vous n'êtes pas imposable, obtenez un remboursement de l'État.

Dans la limite de dépenses pluriannuelles (1^{er} janvier 05 au 31 décembre 09) de :

- 5 000 € pour une personne seule
- 10 000 € pour un couple marié
- + 400 € par personne à charge
- + 500 € pour un 2^e enfant
- + 600 € à compter du 3^e enfant

Vous êtes propriétaire ou locataire

Plafond pour un même logement sur la période totale visée.

Ex : vous êtes marié (ou pacsé) avec deux enfants
Avantage maximum :
1 635 € dans le 1^{er} cas
2 725 € dans le 2^e cas

Sur facture d'entreprise ventilant les équipements



Taux de 15 %

Habitation de plus de 2 ans

Taux de 25 %

Habitation de plus de 2 ans

Taux de 40 %

Habitation ancienne ou neuve

- 1 - Chaudières à basse température**
(chauffage ou production d'eau chaude)
- 2 - Chaudières à condensation**
(chauffage ou production d'eau chaude)
- 3 - Matériaux d'isolation thermique**
(parois opaques, parois vitrées, volets isolants, calorifugeage)
- 4 - Appareils de régulation du chauffage**
(maison individuelle, immeuble collectif)
- 5 - Équipements utilisant une source de production d'énergie renouvelable**
(solaire, éolienne, hydraulique, combustion du bois)
- 6 - Pompes à chaleur à finalité essentielle production de chaleur**
(géothermales ou air/eau avec coefficient de performance ≥ 3)

- 7 - Travaux de protection contre les risques technologiques**
(prix d'achat des matériaux + main d'œuvre)

- 8 - Ascenseurs électriques**
à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence

- 9 - Équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées**
(équipements + travaux)

Taux de 15 %

Taux de 15 %
Immeuble collectif achevé depuis plus de 2 ans

Taux de 25 %
Habitation ancienne ou neuve

Ex. : Installation ou remplacement d'équipements sanitaires (évier et lavabos à hauteur réglable, baignoires à porte, cabines de douche intégrales...). Équipements de sécurité et d'accessibilité attachés à perpétuelle demeure (appareils élévateurs verticaux, mains courantes, systèmes de commande des installations électriques, d'eau, gaz, chauffage...).

Vous faites des travaux

Sauf travaux aboutissant à du neuf. Jusqu'au 31 décembre 2005

Logement achevé depuis plus de 2 ans⁽¹⁾ (sauf travaux d'urgence)

Immeubles caractéristiques du patrimoine. Après attribution du label de la Fondation du patrimoine.

Applicable à plusieurs logements. Jusqu'au 31 décembre 2010

Applicable aussi aux meublés de tourisme (gîtes...)

Engagement de louer nu pendant 9 ans

10 - Amélioration, transformation, aménagement et entretien

Bénéficiez de la TVA à 5,5 %

Sur facture d'entreprise

- Main-d'oeuvre, fournitures et matériaux fournis et facturés dans le cadre de la prestation des travaux.
- Ne concerne pas les appareils ménagers et électroménagers, meubles, chauffages mobiles, matériels de téléphonie et audiovisuels.

11- Entretien des murs, façades et toitures

Immeuble visible de la voie publique

Déduction de 50 % (voire 100 % si travaux subventionnés) des dépenses de travaux sur le revenu global

12 - Dans des résidences de tourisme classées

Dans certaines zones

Sur vos impôts, vous déduisez 20 % du montant des travaux sous conditions de plafond des dépenses. Déduction forfaitaire pour charges de 6 % (au lieu de 14 %) pendant les 9 premières années de location. Imputation du déficit foncier⁽²⁾ jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global. Vous pouvez récupérer la TVA sur travaux.

Vous êtes propriétaire ou locataire

Vous devez remettre à l'entreprise (au moment du devis ou au plus tard avant facturation) une attestation certifiant que les travaux portent sur un local achevé depuis plus de deux ans et affecté à l'habitation.

Vous êtes propriétaire

Vous êtes propriétaire

Travaux de reconstruction, agrandissement, grosses réparations, amélioration.

Vous vendez

13 - Un bien immobilier

Exonération progressive des plus-values en fonction de la durée de détention
Exonération totale au bout de 15 ans



(1) Habitation principale ou secondaire, maison individuelle, logement dans un immeuble collectif (parties privatives et communes).
(2) Déficit foncier = loyer - charges diverses (intérêts d'emprunt pris en compte dans la limite des loyers perçus).

Vous achetez

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

L'amortissement peut bénéficier à plusieurs investissements.

Conditions de plafond des loyers.

Possibilité de location aux ascendants et descendants

Condition de plafond des ressources des locataires.

14 - Un logement vétuste pour le réhabiliter

Statut De Robien, sur option

Déduction des revenus locatif de 65 %

de l'achat et du montant des travaux sur 15 ans

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

Acquisition depuis le 3 avril 2003

Déduction forfaitaire pour charges de 6 % (au lieu de 14 %) pendant la durée de l'amortissement

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

Acquisition depuis le 1^{er} janvier 2005

Déduction forfaitaire de 40 %

(au lieu de 6 %) pendant 9 ans

Location à des personnes défavorisées par l'intermédiaire d'un organisme agréé.

15 - Un bien immobilier

Quelle que soit sa nature

Droits d'enregistrement

- Au taux d'environ **4,80 %**



Vous louez meublé

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.

16 - 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).

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

Vous louez nu

Pour mémoire : régime de droit commun du micro-foncier jusqu'à 15 000 € de recettes : abattement de 40 %.

Location pendant trois ans à compter de l'année d'imputation.

17 - Un bien immobilier dans une zone franche urbaine (ZFU)

Déduction forfaitaire des revenus fonciers

- 14 % tous les ans

Dans les zones franches urbaines, s'ajoutent comme **déductibles notamment certaines dépenses (démolition, reconstitution de toitures...)**

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

18 - Un logement Statut Besson

Déduction forfaitaire des revenus fonciers

- 40 % (au lieu de 14 %) pendant les six ans de location

Possibilité de proroger par période de trois ans

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

19 - Un logement dans un secteur sauvegardé ou ZPPAUP⁽¹⁾

Notamment en Malraux

Déduction forfaitaire des revenus fonciers

- 14 % tous les ans (40 % dans le cadre du dispositif Besson)

Imputation du déficit foncier⁽²⁾ sur le revenu global (sans limitation de montant)

(1) Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

(2) 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



Conditions de plafond des loyers et des ressources du locataire. Possibilité de location aux ascendants et descendants après trois ans minimum de location à un tiers. L'application du dispositif est alors suspendue.

Logement à usage d'habitation principale

- Engagement de location pendant au moins six ans.
- Bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1999.

Pas de conditions de plafond de loyers ou de ressources du locataire.

Logement à usage d'habitation principale

Engagement de location durant six ans.

