

Régime de Droit Commun

Le régime de droit commun concerne les revenus fonciers générés par la mise en location d'un bien immobilier.

Il s'agit de **déductions fiscales non cumulables avec d'autres dispositifs** (PINEL, MALRAUX...) et différentes selon le profil de l'investisseur qui pourra choisir entre 2 régimes (micro-foncier et réel) et en fonction du ou des bien(s) acquis.

Régime micro-foncier :

Les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier sont dispensés du dépôt de la déclaration annexe des revenus fonciers n° 2044 (CERFA n° 10334). Ils sont tenus de porter le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330).

Les conditions :

- Revenu foncier inférieur à 15 000€ / an au titre de l'année d'imposition. Cette limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du montant du revenu brut foncier annuel perçu directement par l'ensemble des membres du foyer fiscal (cf. I-B-1 § 100 à 110), mais également de la quote-part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé, à proportion de ses droits dans le bénéfice comptable.
- Aucune déduction de charges au réel.
- Abattement forfaitaire de 30%.

Régime réel :

L'option Régime réel n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 (CERFA n° 10334) dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année. L'option est exercée pour une durée de trois ans. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que le contribuable reste de manière continue dans le champ d'application du régime micro-foncier.

Les conditions :

- Revenu foncier supérieur à 15 000€ / an.
- Déduction des charges (travaux, intérêts...).
- Durée de 3 ans.

DÉFICIT FONCIER

Lorsque les charges sont supérieures aux loyers perçus, on constate alors un déficit foncier. Ce dernier peut alors être déductible du revenu foncier (hors intérêts d'emprunts) dans la limite de 10 700 € / an. Il peut être reporté sur 10 ans maximum.

Charges déductibles du revenu foncier :

- Frais de gardiennage.
- Primes d'assurance.
- Dépenses d'amélioration, de réparation ou d'entretien.
- Charges de copropriété.
- Intérêts d'emprunt liés à l'acquisition du bien.

Accession à Prix Maîtrisé

L'accession à prix maîtrisé est un dispositif qui permet à des ménages ayant des revenus modestes, de faire l'acquisition d'un bien à un prix inférieur au prix du marché.

Il s'agit d'un dispositif local fruit d'un **partenariat entre une Municipalité et un Promoteur**. La Municipalité cède un terrain à un prix inférieur à un promoteur qui de son côté propose une réduction sur le prix de vente.

Critères d'éligibilité au dispositif :

- Vous devez être **primo-accédant** ou ne pas avoir été propriétaire depuis 2 ans au minimum.
- Il doit s'agir de votre **résidence principale**, c'est-à-dire que vous devez occuper au moins huit mois par an ce logement.
- Vous ne devez pas revendre votre bien avant un certain nombre d'années fixé dans une **clause "anti-spéculative"**.
- Vous ne devez pas dépasser certains **plafonds de ressources** (cf. PTZ ci-dessous).
- Vous devez être éligible au **PTZ** (Prêt à Taux Zéro).
- Il porte sur des logements neufs devant respecter un niveau de **performance énergétique** (BBC, RT 2012)

AIDES COMPLÉMENTAIRES

Selon la localisation du bien, vous pouvez également bénéficier :

- d'un **taux de TVA réduit** à 5,5% (au lieu de 20%) si celui-ci est en zone ANRU.
- d'un **PTZ** (Prêt à Taux Zéro) qui vous permet de financer jusqu'à 40% votre acquisition.