

É D I T O R I A L

Nouveautés 2018

Dans l'attente de la future loi logement et avec la mise en place du prélèvement à la source en 2019, l'année 2018 va être une période charnière.

Pour autant, plusieurs décisions relatives à l'immobilier sont d'ores et déjà applicables depuis janvier 2018. Le dispositif PINEL apprécié des investisseurs est prolongé jusqu'en 2021 et recentré essentiellement sur les secteurs géographiques les plus tendus. Le Prêt à taux zéro (PTZ) pour les primo-accédants est reconduit jusqu'en 2019 et même jusqu'en 2021 dans certaines zones.

Le dégrèvement de la taxe d'habitation pour une majorité des contribuables, une promesse électorale d'Emmanuel Macron, va être amorcé dès 2018.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) vient remplacer l'ISF. Il va concerner les actifs immobiliers, non affectés à l'activité professionnelle, supérieurs à 1 300 000 euros au 1^{er} janvier.

Dans l'attente d'autres formes d'aide, certains dispositifs incitatifs, même modifiés, sont prolongés encore pour un an tel que le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Faisons le point sur plusieurs dispositions déjà en place. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant des prochains changements et des nouvelles réglementations qui seront annoncés dans les mois à venir.

Elisabeth GANDON

A RELEVER DANS LA LOI DE FINANCES POUR 2018

La loi de finances 2018 contient des dispositions importantes pour la gestion de votre immobilier en 2018

Le CITE reconduit mais modifié

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est maintenu jusqu'au 31 décembre 2018, mais réorienté sur les actions les plus efficaces. Certains travaux sont donc déjà exclus de la liste ou le seront au 30 juin, mais pourront tout de même continuer à bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 %.

Un taux de crédit réduit à 15 % pour les fenêtres et la chaudière fioul

Le remplacement de fenêtres de simple vitrage par du double ou triple vitrage (hors pose) est éligible à condition qu'elles soient payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018. Les volets isolants et les portes d'entrée ne sont déjà plus éligibles depuis le 1^{er} janvier 2018.

Concernant les chaudières au fioul, seules les chaudières à très haute performance énergétique (ayant un rendement d'au moins 91 %) sont encore éligibles au taux de 15 %, pour les dépenses payées avant le 30 juin 2018.

Pour les actions les plus efficaces, un taux de 30 %

Le crédit d'impôt de 30 % continue de bénéficier, comme en 2017, aux travaux d'isolation des « parois opaques », toitures, combles, murs et planchers bas. Il s'applique également aux chaudières gaz, pompes à chaleur et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable, équipements de régulation, d'individualisation des

frais de chauffage ou de raccordement à certains réseaux de chaleur et aux systèmes de recharge de véhicules électriques.

Nouveau : un crédit d'impôt de 30 % sur l'audit énergétique avant travaux

En dehors des cas où il est obligatoire (vente ou mise en location), l'audit énergétique bénéficiera, jusqu'au 31 décembre 2018, du crédit d'impôt de 30 %.

Rappel : le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est réservé aux travaux réalisés dans la résidence principale par le propriétaire occupant, ou pris en charge par le locataire, sans condition de ressources. Il peut être cumulé avec l'éco-prêt à taux zéro.

En copropriété, les dépenses éligibles au crédit d'impôt peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les équipements et les parties communes de l'immeuble.

Le dégrèvement de taxe d'habitation dès 2018

Le dégrèvement de taxe d'habitation est applicable dès 2018. Le dispositif entrera progressivement en vigueur avec 30 % de réduction en 2018, 65 % en 2019, 100 % en 2020. Ce dispositif a vocation à bénéficier à 80 % des contribuables. Il s'agit de ceux dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 27.000 € pour un célibataire sans enfant majoré de 8.000 € pour les deux premières demi-parts, et de 6.000 € les demi-parts suivantes ou 43.000 € pour un couple, puis 6.000 € par demi-part supplémentaire.

ORGANISER VOS TRAVAUX EN 2018 ET 2019

Avec la mise en place effective du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019, tour d'horizon de ce qu'il faut savoir pour vos travaux.

Pour les charges déductibles générées en 2018 (charges, travaux déductibles, intérêts d'emprunt, amortissements ou déductions fiscales), rien ne change, sauf en termes de trésorerie, car elles seront bien déduites, mais seulement en septembre 2019 sur la base de votre déclaration du printemps.

Les crédits d'impôt tels que le CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique) seront restitués en septembre 2019.

Le montant des travaux déductibles en 2019 prendra en compte la moyenne des travaux réalisés en 2018 et de ceux réalisés en 2019. Il n'est donc pas pertinent de reporter des travaux car vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux réalisés en 2019.

Les reports de déficits fonciers sont préservés. Un déficit foncier réalisé en 2018 pourra être imputé sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et la part de déficit excédant les 10 700 € sera reportable à 100 % les années suivantes. En l'absence de revenus exceptionnels en 2018, seule la part du déficit excédant les 10 700 € sera prise en compte pour être reportée sur les dix années suivantes.

Si vous avez besoin de réaliser de gros travaux qui vont créer un déficit foncier conséquent, vous avez tout intérêt à les réaliser en 2018 car vous pourrez ainsi cumuler un déficit foncier au titre de 2018 et un autre au titre de 2019. Ces déficits fonciers permettront de défiscaliser vos loyers sur les années ultérieures. Pour cette raison aussi, investir en 2018 dans un bien locatif qui nécessite d'être rénové entièrement, est une belle opportunité.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI). QUELQUES REPÈRES

L'IFI est assis sur les biens ou les droits immobiliers - immeubles bâtis, terrains, immeubles en cours de construction, pierre-papier – appartenant au redevable ou aux membres de son foyer fiscal.

Le seuil d'imposition reste à 1 300 000 euros. Le barème et les taux de l'IFI sont les mêmes que ceux de l'ISF.

L'abattement légal de 30 % sur la résidence principale est maintenu. Quant aux biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle ils continuent d'être exonérés.

Nouveau. En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier est en principe imposé sur la valeur de la pleine propriété. Une exception est nouvellement mise en place, celle de l'usufruit légal du conjoint survivant qui bénéficiera de l'imposition répartie entre l'usufruitier et les nus-propriétaires.

Lorsque les biens immobiliers sont détenus par des sociétés, ils sont imposés à raison des titres de ces sociétés pour la fraction de leur valeur représentative des immeubles non affectés à une activité professionnelle.

Les immeubles loués meublés peuvent bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des biens professionnels, notamment si les recettes annuelles de location dépassent 23 000 € et représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Pour les dettes, seules sont admises en déduction de l'IFI, celles nées et non contestées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sont déductibles les impositions dues à raison de ces biens (taxes foncières, taxes sur les locaux vacants, IFI). Le crédit in fine ne sera déductible que partiellement en fonction de la dette.

La taxe d'habitation, l'impôt sur le revenu foncier ou BIC et les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles. Dans le cadre de bien locatif, le dépôt de garantie ne pourra plus être déduit.

Plus d'information sur www.impots.gouv.fr.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga