



GUIDE IMMOBILIER 2007

Tout savoir pour se loger ou investir

► Édition comprenant les dernières dispositions fiscales



Parce que le monde bouge

GUIDE IMMOBILIER 2007

SOMMAIRE



À savoir avant d'acheter

Quelles sont les règles communes à connaître ?

- Passage obligé : l'avant-contrat
- Concrétisez votre achat

Ayez les bons réflexes

- Votre "fiche mémo"



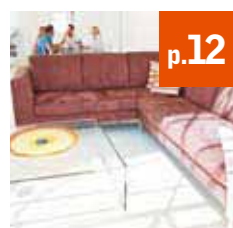
Vous achetez pour vous loger

Quel logement choisir ?

- Neuf : une réglementation complexe
- Acheter dans le neuf collectif
- Construire sa maison
- Le logement ancien

Quelle fiscalité ?

- Résidence principale
- Résidence secondaire



Vous achetez pour investir

Avant de vous décider

- Quelques conseils pour mener à bien votre projet d'investissement locatif

Comment investir ?

- Les dispositions fiscales relatives à l'investissement locatif classique
- Et pour aller plus loin

Comment gérer votre bien ?

- Vous louez vous-même
- Une solution à envisager : la SCI
- Une alternative à la location directe : l'administrateur de biens



Vous financez votre projet

Comment planifier votre investissement ?

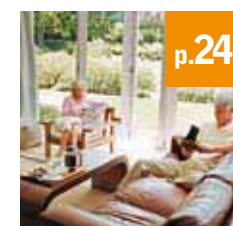
- Un élément clé : l'épargne
- Votre capacité de remboursement

Comment choisir votre financement ?

- Les critères déterminants
- Vous êtes déjà propriétaire

Comment constituer votre dossier financier ?

- Des garanties obligatoires



Vous revendez et transmettez

Vous voulez revendre ?


Transmission : comment bien l'anticiper ?



Acheter pour **SE LOGER OU INVESTIR** dans les meilleures conditions

- Dans un marché toujours très actif et malgré une légère remontée des taux, l'immobilier présente des perspectives intéressantes.
- Pour une première acquisition, pour un changement de logement ou pour un investissement locatif, la pierre demeure un élément fondamental du patrimoine des Français.
- L'investissement immobilier, favorisé par une fiscalité avantageuse, doit obéir aux mêmes règles de précaution qu'un placement financier.
- Les banques du groupe CIC ont conçu ce guide pour vous aider et vous accompagner dans votre choix. Véritable manuel de l'acquéreur, il répond à toutes les questions que vous vous posez et vous donne les pistes pour optimiser votre investissement immobilier.
- Quelles sont les règles à connaître avant d'acheter ? Quelles sont les protections que vous offre la loi lors de votre acquisition ? Acheter pour se loger : neuf ou ancien ? Faire construire ? Investissement locatif : quelle formule choisir ? Avec quelles conséquences fiscales ? Comment financer votre projet ? Comment assurer votre financement ? Comment protéger votre bien ? Comment revendre ou transmettre votre bien ?

Parce que le monde bouge, les banques du groupe CIC ont intégré dans ce guide les dernières modifications réglementaires et fiscales. Celui-ci est destiné à vous aider dans votre réflexion et propose les solutions les mieux adaptées à votre situation personnelle.

Les dossiers CIC Banques Crédit Industriel et Commercial, 6, rue de Provence, 75009 Paris. Tél. : 01 45 96 96 96.
Site : <http://www.cic.fr> **Directeur de la publication** : Henry Gourvès. **Rédacteurs** : Agnès Étienne, Henry Gourvès, Hugues Latrobe, Hélène Lousse et Olivier Sagnard. **Supervision** : DAJF CIC. **Conseil éditorial** : Nadège De Cauwer, Jean Lhermite. **Photos** : digitalvision ; couverture : NeoVision/Getty Images. **Conception et réalisation** :  **SLIGENCE**
41, rue Greneta, 75002 Paris. **Impression** : Altavia. **Dépôt légal** : à parution.

À SAVOIR avant d'acheter

Parce que connaître les règles est essentiel pour votre projet



REPÈRES ► Préalable pour bien choisir

Demandez conseil

- Contactez différents agents immobiliers et demandez conseil aux professionnels (notaire...).
- Pour la visite du logement, faites-vous accompagner par un professionnel du bâtiment, qui estimera les travaux éventuels.

À chaque destination, son projet

- Qualité de la construction et situation du bien, neuf ou ancien, doivent faire l'objet d'une étude complète !

Visitez... et revisitez !

- Visitez le logement à plusieurs reprises, à différents moments de la journée (luminosité) et dans des conditions météorologiques variées.
- Faites le point sur l'isolation, l'installation électrique, l'état du chauffage, etc.
- Renseignez-vous sur les parties communes de l'immeuble, sur son environnement immédiat et les moyens de transport.
- Visitez plusieurs biens dans le secteur et lisez les petites

annonces pour comparer leur valeur.

- Ne signez le bon de visite qu'en cas de visite effective du logement.

À noter : une clause engage souvent le visiteur à acheter, le cas échéant, le bien par l'intermédiaire de l'agence concernée et, dans le cas contraire, à lui verser une indemnité.

Des précisions indispensables

- Demandez à l'agence ou au vendeur les documents

indispensables pour votre budget prévisionnel : derniers avis de taxe d'habitation et de taxe foncière, règlement de copropriété, justificatifs des charges des trois dernières années, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, diagnostic technique préalable à la mise en copropriété. Faites-vous préciser que le montant des frais d'agence est compris dans le prix de vente.

Quelles sont les règles communes à connaître ?

Passage obligé : l'avant-contrat

Votre premier engagement

• **Le bon déroulement de la transaction** entre le vendeur et vous est garanti par un avant-contrat précisant les conditions et les étapes de la vente, les modalités de paiement et la procédure d'entrée en possession du bien.

• **Pour l'acquisition d'un logement**, vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours si vous signez un acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien. Si l'acte est établi par un notaire, celui-ci doit vous notifier le projet et vous disposez d'un délai de réflexion de sept jours avant de signer. Si l'acte de vente est précédé d'un avant-contrat (promesse), ce qui est généralement le cas, le délai de rétractation ou de réflexion ne s'applique qu'à l'avant-contrat.

À noter : la loi interdit de recevoir d'un acquéreur non professionnel un quelconque versement avant l'expiration du délai de sept jours.

• **Pour toute acquisition financée par un prêt**, celle-ci est soumise à la condition suspensive de l'obtention du prêt.

Le compromis de vente

• **Appelé aussi "promesse synallagmatique de vente"**, il engage de manière réciproque et irrévocable vendeur et acheteur, une fois les conditions suspensives remplies.

La renonciation d'une partie autorise l'autre à la contraindre par voie de justice ou à lui réclamer le paiement des pénalités prévues dans le compromis. Bien entendu, la vente devra ensuite être régularisée par un acte notarié.

La promesse unilatérale d'achat

• **Vous vous engagez à conclure l'opération** dès que le vendeur aura accepté la proposition.

Si, une fois les conditions suspensives remplies, vous ne concluez pas la vente, vous perdrez le plus souvent les sommes versées lors de la signature de la promesse (en général 10% du prix d'acquisition, mais ce pourcentage peut être négocié à 5% pour les ventes importantes).

La promesse unilatérale de vente

• **Par cet acte**, le vendeur s'engage définitivement à signer l'acte de vente.

– S'il ne conclut pas la vente, vous pourrez l'y obliger par la voie judiciaire et, à défaut, lui demander le remboursement de vos frais ainsi que le paiement de dommages et intérêts.

– Si le bénéficiaire de la promesse, une fois les conditions suspensives remplies, ne veut plus conclure la vente, il perd l'indemnité d'immobilisation : 10% du prix en général.

• **Sous peine de nullité**, toute promesse unilatérale de vente doit être enregistrée dans les dix jours après sa signature.

Les garanties dues par le vendeur d'un logement ancien

• Les obligations

– Les propriétaires de maisons individuelles ou de locaux situés dans un immeuble collectif doivent avoir fait effectuer une recherche puis une expertise sur la présence d'amiante, de plomb et de termites.

– L'état des risques naturels et technologiques, ainsi que l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, pour les logements de plus de 15 ans est obligatoire. Depuis le 01/11/2006, un diagnostic de performance énergétique ayant valeur informative est obligatoire.

– Depuis l'instauration de la loi Carrez (18 décembre 1996), le vendeur est tenu de préciser dès l'avant-contrat la surface exacte du bien vendu, neuf ou ancien (les maisons et bâtiments isolés ne sont pas concernés). Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, vous avez la possibilité d'intenter une action en réduction de prix dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente.

• Les garanties

– La garantie contre les vices cachés de l'immeuble, qui le rendraient impropre à l'usage auquel il est destiné ou diminueraient tellement cet usage que, les connaissant, l'acheteur n'aurait pas acquis l'immeuble ou l'aurait acquis à un prix inférieur (art. 1641 du code civil). Les vices concernés sont ceux dont un acquéreur normalement vigilant ne pouvait se rendre compte qu'au prix d'investigations poussées. L'action en garantie des vices cachés doit être intentée dans un bref délai (art. 1648 du code civil). Il appartient au juge de déterminer si cette condition est remplie, compte tenu de la nature du vice invoqué et du temps normalement nécessaire pour le découvrir.

Le vendeur non professionnel, à condition qu'il ignore les vices du bien vendu, peut s'exonérer valablement de cette garantie par une clause de l'acte de vente.

– La garantie contre l'éviction de l'immeuble. Cela implique :

1. que le vendeur révèle les charges grevant le bien (servitudes*, hypothèques, usufruit, baux, etc.);
2. qu'il s'abstienne de tout acte susceptible de troubler l'acquéreur dans son droit de propriété;
3. qu'il défende l'acquéreur contre les troubles de droit causés par des tiers pour des faits antérieurs à la vente.

Un vendeur, professionnel ou privé, ne peut se prévaloir d'aucune clause pour restreindre cette garantie.

Avant de vous engager, demandez à votre conseiller CIC de réaliser la simulation d'une enveloppe de financement adaptée à votre budget.

Pour simuler votre projet, rendez-vous sur www.cic.fr.



* Cf. lexique en page 27.

Concrétisez votre achat

La date d'entrée en possession

• **La date d'entrée en possession du bien** correspond en principe au jour de la signature de l'acte de vente notarié et se concrétise soit par l'occupation des lieux, soit par la perception de loyers.

• **Les assurances en cours** sont à maintenir tant que le transfert de propriété n'a pas eu lieu.

Les frais d'acquisition

• **Les droits de mutation s'élèvent à 5,09%** depuis le 01/01/2006 (+ 0,10 % au titre du salaire du conservateur des hypothèques).

• **Les acquisitions de logement** faisant l'objet d'une première mutation dans les cinq ans après l'achèvement des travaux supportent une TVA de 19,6 % incluse dans le prix de vente, à laquelle s'ajoute un droit de mutation de 0,715 % calculé sur le prix hors taxes (+ 0,10 % au titre du salaire du conservateur des hypothèques). Il en va de même des acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement.

• **Lorsque la commission de l'intermédiaire** est à la charge de l'acheteur, elle n'est en principe pas comprise dans le prix et n'est pas soumise aux droits d'enregistrement.

• **Les frais de mutation d'un logement neuf qui est obligatoirement soumis à la TVA**, sont d'environ 2 % à 3 % du prix d'achat (dont les honoraires du notaire) et payables par l'acquéreur.

• **Prévoyez les autres frais**: prise d'hypothèque ou autres garanties et commission de l'agent immobilier (environ 5 % de la valeur du bien). Si l'intermédiaire est un notaire, il peut demander des honoraires de négociation (maximum HT de 5 % jusqu'à 45734,71 € et de 2,50 % au-delà).

Le paiement: soyez précis

• **Les modalités de paiement** sont précisées dans l'avant-contrat. Souvent réglée comptant, c'est-à-dire immédiatement à la signature de l'acte notarié, la somme peut aussi être versée à terme défini. La partie payable ainsi doit être réglée dans le délai précisé dans l'acte de vente.

• Attention à l'avant-contrat

Il peut être souhaitable de faire établir l'avant-contrat par un notaire:

- prenez le temps de le lire à tête reposée avant de le signer;
- ne signez un compromis, ou une promesse de vente, que s'il est précis, notamment sur les conditions suspensives d'obtention de prêt;
- faites les démarches pour l'obtention de votre crédit avant de signer l'avant-contrat;
- respectez les délais prévus dans l'avant-contrat pour informer l'agence ou le vendeur de l'octroi ou du refus du prêt, afin de faire jouer les conditions suspensives.

Demandez à votre conseiller CIC ou rendez-vous sur www.cic.fr pour effectuer un devis

Assurance Habitation CIC.

Cette assurance est indispensable dès le transfert de propriété pour l'acquisition d'ancien ou dès le début des travaux si vous faites construire.

**CONSEILS
CIC**

fiche
mémo

Ayez les bons réflexes

À chaque destination son projet

• **Qualité de la construction et situation du bien**, neuf ou ancien, doivent faire l'objet d'une étude complète.

• **Quelques précautions** à prendre:

– restez classique: le bien doit pouvoir convenir à une majorité d'acquéreurs en cas de revente;

– faites appel à votre bon sens et renseignez-vous auprès des mairies et de spécialistes;

– attention à la défiscalisation: ne négligez pas les caractéristiques et la qualité du bien au profit des seuls avantages fiscaux;

– pensez à votre retraite: une "maison de vacances" idéale peut s'avérer une résidence permanente peu commode.

• **Pour une résidence principale**, dressez la liste des critères clés:

– confort, caractère pratique;

– taille, nombre et disposition des pièces;

– possibilité de garage ou de parking;

– terrasse ou loggia, terrain;

– isolation thermique et acoustique, toiture;

– type de chauffage et consommation;

– éléments extérieurs: proximité de commerces, transports, établissements scolaires, espaces verts, centres sportifs et culturels;

– situation et prix comparés au marché immobilier environnant.

• **Pour une résidence secondaire**, voici les points à surveiller:

– disposition des pièces par rapport à un mode de vie (cuisine ouverte sur terrasse en région méridionale, local à bateau en zone littorale, etc.);

– qualité de l'isolation thermique en fonction de la région;

– stabilité des sols;

– éléments extérieurs: proximité des services, des pôles touristiques et de loisirs;

– situation et prix comparés au marché local.

• **Pour un immeuble mixte**

Pour l'achat ou la construction d'un immeuble à usage mixte avec une partie professionnelle et une partie habitation, dans lequel l'acquéreur exercera son activité, il est préférable de réaliser deux financements distincts. Pouvoir séparer les deux parties de l'immeuble en opérant une division cadastrale permet de dissocier la partie professionnelle (l'emprunteur peut déduire les intérêts du financement) de la part d'immeuble destinée à l'habitation à laquelle peut être affecté en priorité un apport personnel.



VOUS ACHETEZ pour vous loger

Parce qu'il vous faut de bonnes clés pour demain

REPÈRES ► Taxe d'habitation et taxe foncière

TAXE D'HABITATION

Locaux concernés

- Locaux affectés à l'habitation.

Personnes concernées

- L'occupant (propriétaire ou locataire, même à titre gratuit) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Exonérations et plafonnement

Divers cas peuvent s'appliquer à l'habitation principale : personnes âgées, invalides ou veuves, dont les revenus n'excèdent pas certains seuils, et personnes de conditions modestes (RMI, etc.).

Réclamations

- Jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement.

TAXE FONCIÈRE

Locaux concernés

- Propriétés bâties en France.

Personnes concernées

- Le propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Exonérations

- Exonération de deux ans pour les immeubles neufs à usage d'habitation principale ou secondaire, occupés ou non par leur propriétaire (sous réserve de décision contraire pour la part communale).
- Les collectivités territoriales peuvent, sous réserve d'une délibération spécifique :
 - exonérer totalement ou de moitié la taxe foncière de certains logements (affectés à l'habitation principale ou non) et cela pendant

cinq ans : le logement doit être achevé avant le 01/01/1989 et avoir fait l'objet de dépenses d'équipement en faveur du développement durable (chaudières à condensation, équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, etc.) pour un montant excédant 10000 € ou 15000 € selon la période de réalisation de celles-ci ;
– exonérer de manière permanente à hauteur de 25 ou 50 %, les constructions affectées à l'habitation (résidence principale ou non) achevées avant la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques et situées dans le périmètre d'exposition aux risques prévus par le plan.

Pour bénéficier de ces cas, une déclaration spécifique devra être adressée au service des impôts du lieu de situation de l'immeuble et cela avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable.

- Exonération en cas de vacance d'un immeuble d'habitation destiné à la location, à condition que celle-ci soit indépendante de la volonté du propriétaire, ait une durée de trois mois au minimum et affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location séparée.

Réclamations

- Par le propriétaire jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement.

Quel logement choisir ?

Neuf : une réglementation complexe

Les contraintes de l'urbanisme

• **Une bonne connaissance de ces règles** est indispensable avant d'envisager la construction d'une maison. Plusieurs données peuvent en effet limiter le droit de construction d'un particulier. La loi SRU du 13/12/2000 a introduit quatre documents d'urbanisme, en remplacement des anciens (schéma directeur et Pos) :

– le schéma de cohérence territoriale, qui se substitue au schéma directeur, détermine les espaces et les sites naturels ou urbains à protéger ;

– le PLU ou plan local d'urbanisme*, qui se substitue au Pos, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux pouvant être faits ou la nature des activités susceptibles d'être exercées ; déterminer des règles concernant l'aspect extérieur de la construction, sa dimension ; fixer une superficie minimale de terrain constructible ; fixer un ou des coefficients d'occupation des sols.

NB : *diverses mesures transitoires sont applicables aux Pos actuels :*

- la carte communale pour les communes non dotées d'un PLU ;
- le plan de prévention des risques.

• **Le Cos* (Coefficient d'occupation des sols)** exprime la Shon* de la construction selon la surface du terrain, autrement dit le rapport entre le nombre de mètres carrés constructibles et la superficie du terrain.

Les règles architecturales

• **Ces dispositions précisent celles du Cos ou les complètent :** hauteur de bâtiment, recul, distances minimales entre voisins, etc. Autant d'éléments pouvant restreindre les possibilités d'agrandissements futurs.

Acheter dans le neuf collectif

Le rôle central du promoteur

• **Le promoteur prend en charge toutes les démarches financières,** administratives et techniques, et s'engage à réaliser la construction à une date et à un prix convenus. Tout dépassement du prix (hors indexation conventionnelle) est à sa charge.

La vente en l'état futur d'achèvement

• **Ce régime convient particulièrement à l'acquisition d'un appartement** ou d'une maison dans un ensemble immobilier. Les droits sur les constructions vous sont transférés au fur et à mesure de leur achèvement, le prix étant payé par étape.

• Chiffres en main

Pour un appartement (avec garantie d'achèvement) :

- 35 % à l'achèvement des fondations (y compris le dépôt de garantie payable à la réservation) ;
- 35 % à la mise "hors d'eau" ;
- 25 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- 5 % à la remise des clés, acte concrétisant le transfert de propriété du bien construit.

Pour une maison :

- 20 % à l'achèvement des fondations ;
- 25 % à la mise "hors d'eau" ;
- 40 % à l'achèvement de la maison ;
- 15 % à la remise des clés.

Avant le début des travaux, l'acquéreur signe un contrat de réservation et verse (sur un compte bloqué) un dépôt de garantie : 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente ne dépasse pas un an, 2 % s'il est compris entre un et deux ans.

Des garanties pour le neuf

La garantie de parfait achèvement oblige l'entrepreneur à réparer sans délai pendant un an tous les défauts signalés par lettre recommandée avec accusé de réception.

• **La garantie biennale** de bon fonctionnement porte sur tout ce qui est dissociable de la construction, démontable et remplaçable sans détériorer le support.

• **La garantie décennale*** couvre les désordres graves compromettant la solidité de l'immeuble ou le rendant impropre à sa destination ainsi que les désordres affectant les éléments d'équipement indissociables de l'immeuble et rendant celui-ci également impropre à sa destination (logement inhabitable ou anormalement habitable et dommages survenant aux éléments dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut se faire sans détériorer l'ouvrage).

• **Toute entreprise ou toute personne** liée au maître d'ouvrage par un contrat de "louage d'ouvrage" est tenue par cette garantie et doit donc souscrire une assurance dommages ouvrage (obligatoire).

La vente à terme

• **À la signature du contrat,** le vendeur s'engage à livrer l'immeuble lors de son achèvement et l'acquéreur à en payer le prix à la date de livraison. Vous devenez propriétaire à l'achèvement des travaux constaté par un acte authentique (devant notaire).

Des frais réduits

• **Si vous achetez un bien récent** (n'ayant fait l'objet d'aucune mutation entre non-professionnels dans les cinq ans après son achèvement), vous bénéficiez des avantages du neuf au prix de l'ancien. En effet, le bien est vendu TTC et l'acte notarié ne supportera pas les droits d'enregistrement au taux de 5,09 % mais uniquement la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % (majorée des honoraires du notaire).

La copropriété

Très réglementée, l'administration d'une copropriété* s'appuie sur un syndic, un conseil syndical, une assemblée générale annuelle des copropriétaires et un syndicat des copropriétaires.

- **Le syndic** est une personne physique ou morale (le plus souvent un professionnel) qui représente les copropriétaires et exécute les décisions de l'assemblée générale.

- **Le conseil syndical** réunit des propriétaires désignés par l'assemblée générale pour assister le syndic et contrôler sa gestion.

- **L'assemblée générale annuelle** vote les résolutions : approbation des comptes, budget, élection du syndic et du conseil syndical, et décision concernant des travaux. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de tantièmes*.

- **Le syndicat de copropriétaires** est doté de la personnalité juridique et ses responsabilités sont identiques à celles de tout propriétaire.

Le règlement de copropriété est obligatoire. Cette charte commune s'impose à tous avec force de loi, mais ne peut opposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble. La loi SRU a introduit diverses modifications relatives au fonctionnement des copropriétés, notamment :

- la détermination des majorités aux assemblées générales : les décisions relevant de la majorité simple (article 24 de la loi du 10/07/1965) sont adoptées à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exclusion des abstentions ;

- l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé par syndicat (sauf décision contraire prise par l'assemblée générale du syndicat).

Construire sa maison

La première étape : l'achat du terrain

- **Le terrain constructible peut se trouver dans un lotissement ou en secteur "diffus"**. Le lotissement offre des garanties sur sa viabilité, sa superficie et sa constructibilité, le lotisseur en étant juridiquement garant. Pour vous assurer de la viabilité et de la constructibilité d'un terrain isolé, consultez le PLU, le Cos et le cadastre (adressez-vous pour cela à la mairie de votre commune). Il est également conseillé de demander la délivrance d'un certificat d'urbanisme*.

- **Un lotissement est un terrain divisé en parcelles et revendu par lots**, équipés par le lotisseur. Souvent, le cahier des charges prescrit les matériaux, couleurs et types de clôtures autorisés. Indépendamment des autorisations administratives, l'accord des voisins peut être requis avant certaines constructions (véranda, piscine, etc.).

- **Les particuliers acquéreurs de terrain à bâtir** en vue d'une construction à usage d'habitation ne sont plus assujettis à la TVA, mais aux droits de mutation à 5,09 % (+ 0,10 % au titre du salaire du conservateur des hypothèques).

Un moment clé : la signature du contrat de construction

- **En signant le contrat de construction** de votre maison, vous devenez maître d'ouvrage* (à ce titre, vous avez l'obligation, avant l'ouverture du chantier, de souscrire une assurance dommages ouvrage* dont les dépenses doivent être indiquées dans le contrat de construction). Le constructeur vous donne les plans et s'engage à construire selon les règles de l'urbanisme. En principe, ce contrat n'inclut pas les travaux de raccordement (eau, électricité, etc.).

Chiffres en main

Le contrat de construction obéit à des règles "d'échéancement" quant au paiement du prix de vente : 5 % à sa signature, 10 % à l'ouverture du chantier, 10 % à l'achèvement des fondations, 15 % à l'achèvement des murs, 20 % à la mise "hors d'eau"*, 15 % à l'achèvement des cloisons et à la mise "hors d'air"*, 20 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage, les 5 % restants à la remise des clés. Le constructeur doit fournir une garantie bancaire de livraison, à un prix et à une date convenus, et de remboursement d'acompte.

Si vous faites construire :

- le coût de l'assurance dommages ouvrage obligatoire peut varier de 1,5 % à 6 % du coût de l'opération ;

- il est d'autant moins élevé que la qualité du constructeur est avérée.

Le permis de construire

- **Obligatoire pour toute construction durable**, cette autorisation administrative doit être demandée à la mairie. Pour tout projet dépassant 170 m² de plancher, le recours à un architecte est obligatoire. Une fois le permis délivré (délai de trois à cinq mois), un double affichage est imposé en mairie et sur le terrain. Les tiers disposent d'un délai de deux mois pour en demander l'annulation. Valable deux ans, le permis est prorogeable d'un an. La construction doit commencer avant l'expiration de ce délai.

Votre construction est achevée

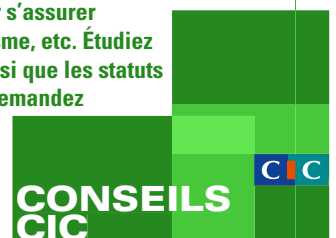
- **La réception de la construction est l'acte** par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter la construction avec ou sans réserves. En pratique, la réception et la livraison sont généralement concomitantes.

- **La déclaration d'achèvement des travaux** est à adresser à la mairie, par vous ou par le constructeur, dans les trente jours suivant la fin des travaux. Vous devenez redevable de l'impôt foncier (cf. page 7), la taxe d'habitation n'étant exigible que lorsque la maison est habitée.

- **Le certificat de conformité*** est établi à votre demande par les services d'urbanisme dans les trois mois suivant la déclaration d'achèvement des travaux.

• Pour éviter les litiges, faites borner votre terrain ainsi que l'emplacement de votre construction par un géomètre-expert, si ce n'est pas déjà fait (lotissement).

• Un terrain dans un lotissement doit être visité plusieurs fois avec un professionnel pour s'assurer du respect des règles d'urbanisme, etc. Étudiez aussi le cahier des charges ainsi que les statuts du syndicat du lotissement et demandez une évaluation des taxes et charges d'entretien des espaces communs.



* Cf. lexique en page 27.

Le logement ancien

Des modalités d'acquisition simples

- **L'achat au comptant** répond aux règles classiques du contrat de vente (cf. pages 5 et 6).
- **L'achat en viager** permet d'acquérir un bien contre le paiement d'une somme au comptant (le bouquet) et d'une rente viagère jusqu'au décès du vendeur. Selon l'âge de ce dernier, des barèmes spécifiques permettent l'évaluation du montant de la rente, notamment par les notaires. L'acheteur devient propriétaire du bien dès la signature du contrat.



CRÉDIT D'IMPÔT POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pour l'achat de chaudières à basse température (main-d'œuvre exclue), installées dans un immeuble achevé depuis plus de deux années.
Crédit d'impôt = 15%

Pour l'achat de chaudières à condensation (main-d'œuvre exclue), de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage (main-d'œuvre exclue) installés dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans.

Crédit d'impôt = 25% ou 40% sous la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 01/01/1977 et que cette installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant la date d'acquisition du logement à titre onéreux ou gratuit. Si ces deux conditions ne peuvent pas être remplies, le taux du crédit d'impôt reste fixé à 25%.

Sur le coût des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et des pompes à chaleur (main-d'œuvre exclue) réalisés dans un immeuble neuf ou ancien.
Crédit d'impôt = 50%

Sur le coût des équipements de raccordement à un réseau de chaleur (immeuble neuf ou ancien); il est nécessaire que ce réseau soit alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une

installation de cogénération (système de production énergétique produisant simultanément chaleur et électricité).
Crédit d'impôt = 25%.

NOUVEAU

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30/12/2006 étend le crédit d'impôt pour le développement durable au coût des équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales (main-d'œuvre exclue) payés entre le 01/01/2007 et le 31/12/2009 pour les logements suivants:

- travaux intégrés à un logement acquis neuf entre le 01/01/2007 et 31/12/2009;
- travaux intégrés à un logement acquis en vente en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire et achevé entre le 01/01/2007 et le 31/12/2009;
- travaux réalisés dans un logement déjà achevé.

Ce type de travaux doit être réalisé par une entreprise. Un arrêté du ministre du Logement précisera les équipements visés et les conditions d'installation. Il est à noter que ce type d'installation est éligible à la TVA au taux réduit de 5,5%.
Crédit d'impôt = 25%.

À noter : au regard des règles applicables en matière de TVA, un logement est considéré comme ancien lorsqu'il a plus de cinq ans ou lorsqu'il a déjà fait l'objet après l'achèvement, d'une première mutation entre particuliers, même si celle-ci intervient très tôt après l'achèvement de la construction.

! Pour l'acquisition d'un logement de plus de vingt ans, il est conseillé de faire procéder à un état des lieux par un expert. !

Le viager étant peu réglementé, veillez à ce que la promesse de vente soit rédigée très précisément. En cas de décès de l'acheteur, les héritiers sont redevables de la rente. La souscription d'une assurance décès-invalidité leur permet de supporter cette charge.

Quelle fiscalité ?

Résidence principale

Des avantages à prendre en compte

Les dépenses payées entre le 01/01/2005 et le 31/12/2009, dans le cadre de la résidence principale et facturées par les entreprises ayant réalisé les travaux, ouvrent droit à deux catégories de crédits d'impôt, dont les plafonds de dépenses et les taux varient selon la nature des travaux effectués (cf. encadré ci-contre). Les sommes ouvrant droit à des crédits d'impôt sont les dépenses payées par le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit.

• **Pour les travaux en faveur du développement durable** (voir le détail des dépenses dans le mémo ci-contre), le plafond pluriannuel des dépenses est fixé à 8000 € pour une personne seule et à 16000 € pour un couple marié ou pacsé, majoré de 400 € par personne à charge (enfant, personne invalide vivant sous le toit du contribuable...)

Le taux du crédit d'impôt varie en fonction de la nature de la dépense (cf. mémo ci-contre).



CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'AIDE AUX PERSONNES

Pour l'installation et le remplacement des équipements conçus pour les personnes âgées ou handicapées (y compris main-d'œuvre) réalisés dans un immeuble neuf ou ancien (main courante, baignoire à porte, systèmes de signalisation ou d'alerte, etc.).
Crédit d'impôt = 25%

Pour l'acquisition d'ascenseurs électriques à traction possédant

un contrôle avec variation de fréquence (main-d'œuvre exclue) installés dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans.
Crédit d'impôt = 15%

Pour la réalisation de travaux de protection contre les risques technologiques (1) (y compris main-d'œuvre) sans condition d'ancienneté.
Crédit d'impôt = 15%

(1) Le logement doit être situé dans un périmètre couvert par un plan de prévention des risques technologiques.

- **Pour les travaux en faveur de l'aide aux personnes** (dépenses d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées, installation d'ascenseurs électriques et travaux de protection contre les risques technologiques), le plafond pluriannuel des dépenses est fixé à 5 000 € pour une personne seule et à 10 000 € pour un couple marié ou pacsé (majorations pour personnes à charge identiques aux travaux en faveur du développement durable). Le taux de crédit d'impôt varie aussi en fonction de la nature de la dépense (voir mémo page 10).

- **La TVA perçue sur certains travaux d'entretien, d'aménagement, de transformation ou d'amélioration** effectués dans des logements dont la construction est achevée depuis plus de deux ans reste fixée à 5,5 % (au lieu de 19,6 %). En effet, à la suite d'un accord unanime conclu entre les pays membres de l'Union européenne, la TVA à taux réduit sur les services à forte intensité de main-d'œuvre est applicable jusqu'au 31/12/2010. Ce taux réduit, qui concerne les propriétaires comme les locataires, porte sur les travaux réalisés par des professionnels. En cas d'urgence (travaux de plomberie, si fuite d'eau; de serrurerie, après effraction, etc.), le taux réduit est applicable quelle que soit l'ancienneté de l'immeuble.

Tenez compte de la fiscalité locale

- **Les impôts locaux** constituent l'essentiel des recettes des collectivités territoriales. Chaque année, lors des votes budgétaires, celles-ci en réexaminent les taux. La taxe foncière est à la charge du propriétaire même s'il n'habite pas le logement concerné. La taxe d'habitation est due par l'occupant du logement au 1^{er} janvier. Elle bénéficie d'abattements (charges de famille, abattements facultatifs en faveur de personnes de condition modeste).

- **Vous pouvez être exonéré de taxe foncière pendant deux ans** en cas de construction ou d'achat d'un logement neuf (sous réserve de décision contraire pour la part communale).

NOUVEAU

Cas d'exonération totale ou partielle de taxe foncière

– Les collectivités territoriales peuvent, sous réserve d'une délibération spécifique, exonérer totalement ou de moitié la taxe foncière de certains logements (affectés à l'habitation principale ou non) et cela pendant cinq ans : le logement doit être achevé avant le 01/01/1989 et avoir fait l'objet de dépenses d'équipement en faveur du développement durable (chaudières à condensation, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable...) pour un montant qui excède par logement 10 000 € dans le cas où les dépenses sont réalisées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération ou 15 000 € par logement dans le cas où les dépenses sont réalisées au cours des trois années qui précèdent la première année d'application de l'exonération. Le bénéficiaire doit souscrire une déclaration spécifique adressée au service des impôts du lieu de situation de l'immeuble et cela avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable. Les équipements, matériaux et appareils concernés doivent avoir été fournis et installés par une même entreprise. L'exonération est applicable à la seule part de la taxe foncière revenant à la collectivité ayant pris une délibération en ce sens.

– Les collectivités territoriales peuvent également, sous réserve d'une délibération spécifique, exonérer de manière permanente à hauteur de 25 ou 50 %, les constructions affectées à l'habitation (résidence principale ou non) achevées avant la mise en place d'un plan de prévention

des risques technologiques et situées dans le périmètre d'exposition aux risques prévus par le plan. Le bénéfice de cet abattement est également conditionné par le dépôt d'une déclaration spécifique par le propriétaire. L'exonération est applicable à la seule part de la taxe foncière revenant à la collectivité ayant pris une délibération en ce sens.

- **D'autres exonérations** de taxe foncière sont applicables notamment pour les personnes âgées de plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année si le revenu fiscal de référence n'excède pas, pour 2006, 9 437 € pour la première part de quotient familial majoré de 2 520 € pour 1/2 part supplémentaire (voir mémo ci-dessous).

Résidence secondaire

Des avantages fiscaux réduits

- **Aucune réduction d'impôt** n'est prévue pour les dépenses relatives à la résidence secondaire.

- **Vous pouvez néanmoins bénéficier d'un taux réduit de TVA** à 5,5 % sur les travaux réalisés (voir mémo p.10).

Une fiscalité locale parfois alourdie

- **Les impôts locaux sont souvent alourdis** par les municipalités des zones rurales, contraintes en cela par leur désertification. Renseignez-vous avant d'acheter !

Une résidence à temps partagé, même si elle remplit la fonction d'une résidence secondaire ou de vacances, n'est pas à envisager comme un investissement immobilier, mais comme un bien de consommation.

En effet, il s'agit d'un simple droit d'usage et d'habitation, même si vous achetez des périodes de vacances pouvant aller de dix à quatre-vingt-dix-neuf ans.

- **La taxe d'habitation afférente à la résidence secondaire ne bénéficie en principe** ni d'exonération et plafonnement, ni d'abattement.

Le recouvrement de la redevance de télévision est adossé à la taxe d'habitation de la résidence principale ou, à défaut, sur l'avis d'imposition afférant à une autre habitation.

Pour toute construction dans une ville de plus de 10 000 habitants, et parfois dans d'autres communes, vous devez payer une taxe locale d'équipement (TLE*). Selon les endroits, d'autres taxes d'urbanisme peuvent vous être demandées. Renseignez-vous auprès des services municipaux, afin de les intégrer dans votre budget prévisionnel.



REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE

Le revenu fiscal de référence est un élément déterminant dans l'obtention des exonérations ou dégrèvements relatifs à la taxe foncière ou à la taxe d'habitation.

Le revenu fiscal de référence s'entend du revenu net imposable (y compris les plus-

values) majoré des revenus soumis au prélèvement libératoire, de certains revenus exonérés (distributions effectuées par des FCPR, SCR) et de certaines déductions (cotisation PERP, abattement de 40 % sur les dividendes).

* Cf. lexique en page 27.



VOUS ACHETEZ pour investir

Parce que votre patrimoine doit pouvoir évoluer

REPÈRES ► Investir sereinement

- **Choisissez votre bien pour ses qualités intrinsèques** et non pas uniquement pour les avantages fiscaux qu'il peut présenter : il faut aussi penser à la revente ou à la transmission du bien. Dans ce but, vous avez intérêt à vous adresser à un professionnel spécialiste de l'immobilier pour le choix de votre bien.

- **Entourez-vous de toutes les précautions** qui vous permettront de

sécuriser votre investissement, en particulier en souscrivant une assurance contre les loyers impayés, et simplifiez la gestion de votre bien en vous adressant, là aussi, à un professionnel.

- **Sélectionnez avec soin le mode de financement le mieux adapté** à vos objectifs et à vos possibilités : la qualité de l'investissement prime toujours sur les avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier, mais un finan-

cement bien choisi peut vous permettre d'optimiser le rendement de votre opération, en particulier grâce aux dispositions des lois Robien et Borloo.

- **Avant de vous décider, consultez votre banque** et demandez l'avis de votre conseiller : en effectuant des simulations à partir des différentes options proposées (prêt amortissable, prêt *in fine*⁽¹⁾ assorti de la souscription d'un contrat d'assurance vie, formule

mixte), il vous permettra d'effectuer le meilleur choix.

- **Et si vous choisissez un prêt *in fine*⁽¹⁾** avec souscription d'un contrat d'assurance vie, optez là aussi pour la prudence en privilégiant un contrat adapté.

(1) Le prêt in fine est en principe assorti d'un contrat d'assurance vie complété d'une assurance décès/perle totale et irréversible d'autonomie (DC/PTIA).

Avant de vous décider

Quelques conseils pour mener à bien votre projet d'investissement locatif

• **Préparation de la retraite, incertitudes boursières, diversification patrimoniale** : telles sont les raisons qui, malgré la hausse des prix, expliquent le succès de l'investissement locatif, encouragé par le niveau historiquement bas des taux et des rendements locatifs encore attractifs. C'est en effet à une véritable "démocratisation" de l'immobilier locatif que l'on assiste, avec un rajeunissement de la clientèle et le développement de programmes immobiliers mieux adaptés et plus accessibles, tant par le choix des biens proposés que par le niveau des prix.

Dans ce contexte nouveau, il importe plus que jamais d'être prudent.

• **Déterminez vos objectifs** : constitution d'un patrimoine, transmission du bien à vos enfants, allègement de vos impôts... autant de critères qui détermineront la nature du bien acheté.

• **Faites une étude de marché sur le lieu où vous comptez investir** : privilégiez les villes où la demande locative est forte, renseignez-vous sur le prix des loyers et les perspectives d'évolution de la ville (activité économique, population étudiante, etc.) et veillez à ne pas "surpayer" votre bien sous prétexte d'économies fiscales.

• **Ne sous-estimez pas la qualité du bien** : la construction, l'emplacement (proximité des écoles, commerces et transports en commun) et les prestations sont des critères importants pour trouver un locataire, mais aussi lors de la revente du bien : ils pèseront sur la rentabilité de votre investissement.

• **Enfin, calculez l'impact de votre investissement** sur votre budget et votre fiscalité, en retenant des hypothèses de simulation prudentes.

Comment investir ?

Les dispositions fiscales relatives à l'investissement locatif classique

Les revenus fonciers

• **Les loyers tirés de la location nue** de votre bien immobilier constituent des revenus fonciers. Vous devrez les déclarer ainsi que certains revenus accessoires ou recettes exceptionnelles (subventions, indemnités d'assurances, etc.).

Certaines charges payées durant l'année d'imposition sont déductibles :

- dépenses d'entretien et de réparation pour maintien ou remise en état du bien, ne modifiant pas la nature, l'agencement ou l'équipement initial ;
- dépenses d'amélioration des locaux d'habitation à l'exclusion des travaux d'agrandissement ou de reconstruction ;

- frais réels de gérance et rémunération des gardiens ou concierges ainsi que les dépenses de procédures ;

- intérêts et frais d'emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou la réalisation de travaux, sans limite de plafond ni de durée ;

- taxe foncière et taxes locales annexes ;

- primes d'assurance afférentes à l'immeuble ou au bail, quel que soit le risque couvert, depuis la suppression de l'abattement forfaitaire ;

- frais de gestion (correspondance et téléphone) fixés à 20 euros par local.

- appels provisionnels de charges versés aux syndicats de copropriété avec régularisation l'année suivante ;

- dépenses supportées par le propriétaire pour le compte du locataire, lorsqu'elles ne lui ont pas été remboursées au 31 décembre de l'année de départ du locataire.

Les logements vacants

• **Une taxe sur les logements vacants est perçue** dans les agglomérations de Paris, Lille, Bordeaux, Toulouse, Lyon, Montpellier, Cannes-Grasse-Antibes et Nice. Elle frappe les logements inhabités et vides de meubles dont la vacance, effective depuis deux ans au moins, résulte d'une décision délibérée du propriétaire ou de l'usufruitier. Son taux est fixé à 10 % de la valeur locative foncière brute la première année, 12,5 % la deuxième année, puis 15 % les années suivantes.

L'impact sur votre déclaration

• **Si le résultat (loyer/charges) fait ressortir un bénéfice**, celui-ci s'ajoute à l'ensemble des revenus réalisés par le foyer pendant l'année, pour être imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.



• **Si, à l'inverse, un déficit est constaté**, il peut être déduit du revenu global à concurrence de 10700 € (hors intérêts d'emprunt). La fraction du déficit excédant cette limite ou liée à des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

• **Mobilité professionnelle** : les contribuables qui transfèrent leur domicile à plus de 200 kilomètres de leur habitation principale pour des raisons professionnelles peuvent bénéficier d'une déduction forfaitaire de 10 % sur les loyers procurés par leur ancienne résidence jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la date de mise en location. Pour bénéficier de cette déduction, le logement doit être donné en location nue à usage d'habitation principale du locataire immédiatement après le transfert de domicile, qui doit lui-même intervenir dans l'année suivant le début de la nouvelle activité. Le contribuable est tenu de débiter sa nouvelle activité professionnelle entre le 01/07/2005 et le 31/12/2007 et de l'exercer pendant au moins six mois. Il doit être locataire de sa nouvelle habitation principale auprès d'un tiers non membre du foyer fiscal. Malgré cet abattement, le contribuable peut avoir intérêt à se placer sous le régime du micro-foncier.

• **Le régime simplifié ou micro-foncier** permet aux propriétaires bailleurs dont le total des loyers encaissés dans l'année n'excède pas

* Cf. lexique en page 27.

15 000 € de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % (aucune autre charge n'est admise en déduction). Ce régime est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel d'imposition (durée minimale de l'option pour le réel : trois ans, puis reconduction annuelle). En sont exclus les propriétaires d'immeubles ouvrant droit à des régimes spécifiques (Besson, Robien, Malraux, Borloo, etc.), et les détenteurs de parts de SCI* ou de SCPI* qui ne disposent pas de revenus fonciers procurés par des immeubles détenus en direct.

 Les avantages résultant des différents dispositifs fiscaux ne peuvent être cumulés pour un même logement. 

• **Les logements neufs ou assimilés: dispositifs « Robien classique » « Robien recentré » et « Borloo neuf »**

L'amortissement « Robien classique » s'applique aux investissements qui ont été réalisés depuis 2003 et jusqu'au 31 août 2006 par des personnes physiques ou des sociétés de personnes relevant des revenus fonciers. Il est fixé à 8 % du prix d'acquisition du logement pendant les cinq premières années et 2,5 % pour les quatre années suivantes (période prorogeable sur deux fois trois années au maximum).

Sont concernés les investissements suivants :

- les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- les constructions de logements par le contribuable ;
- les acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logements ;
- les acquisitions de logements vétustes qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues par la loi du 6 juillet 1989 (chauffage, installation sanitaire, cuisine, etc...) et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par l'arrêté du 19 décembre 2003 ;
- les parts de certaines SCPI.

Le propriétaire doit joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, un engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire pendant neuf ans.

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire. Sous cette réserve, la location à un ascendant ou un descendant est autorisée.

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société de personnes, le locataire ne doit pas être associé ou être membre du foyer fiscal de l'un des associés. Le bailleur doit également s'engager à ce que le loyer mensuel au mètre carré ne soit pas supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret.

• **Le dispositif « Robien recentré »** s'applique en principe aux investissements définis précédemment et réalisés depuis le 1^{er} septembre 2006. Hormis les plafonds de loyers et la création d'un nouveau zonage – la zone B a été répartie en 2 zones B1 et B2 –, les conditions restent inchangées. L'amortissement devient 6 % pendant sept ans, puis 4 % pendant deux ans, sans prorogation possible.

• **Le régime « Borloo neuf » ou « Borloo populaire »** complète le dispositif « Robien recentré » lorsque le logement est donné en location dans le secteur intermédiaire. Le contribuable doit donc avoir opté pour ce dispositif et remplir des conditions supplémentaires qui complètent l'engagement de location : le locataire ne peut pas être un ascendant ou descendant du contribuable et ses ressources ne doivent pas dépasser un

FINANCEMENT D'UNE ACQUISITION DANS LE CADRE DE LA LOI ROBIEU OU BORLOO

- Dans tous les cas, et en particulier si vous avez peu ou pas d'apport personnel, empruntez pour l'acquisition de votre bien : vous déduirez de vos revenus fonciers l'intégralité des intérêts du prêt ainsi que les frais annexes (frais de dossier, de garantie, etc.).
- Si vous disposez d'un apport personnel, plutôt que d'affecter les fonds directement dans l'opération, empruntez et souscrivez un contrat d'assurance vie permettant de rembourser le prêt à son terme. Dans ce cas, vous opterez de préférence pour une formule de crédit *in fine* : avec ce type de prêt, le montant des intérêts est majoré, mais vous le déduisez intégralement de vos revenus fonciers. Une combinaison des deux formules de prêt (amortissable et *in fine*) est également envisageable.



certain seuil lors de la signature du bail ; les plafonds de loyer, plus restrictifs, sont égaux aux 4/5 du « Robien recentré ». En cas d'option pour le « Borloo neuf », le bailleur bénéficie d'avantages fiscaux supplémentaires sous forme d'un complément de déduction au titre de l'amortissement dont la durée peut atteindre quinze ans, à l'instar du « Robien classique », et d'un abattement spécifique de 30 % sur les loyers sur la même durée. Ce régime peut s'appliquer aux investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2006 si le contribuable opte pour le « Robien recentré ».

• **Le « Borloo ancien »** concerne essentiellement les logements anciens loués nus à usage d'habitation principale du locataire, pendant toute la durée de la convention, de six ou neuf ans selon le cas, qui doit être signée avec l'Agence nationale pour l'habitat (convention avec ou sans travaux). Le bail doit avoir été conclu à partir du 1^{er} octobre 2006 avec un nouveau locataire qui ne peut être un ascendant ou un descendant. L'avantage fiscal est un abattement spécifique de 30 à 45 % sur le revenu locatif selon que le bail a été conclu dans le cadre d'une convention du secteur intermédiaire ou d'une convention du secteur social (parmi l'ensemble des conditions de ces conventions, la seconde prévoit que le logement ouvre le droit à l'aide personnalisée au logement).

Plafonds de loyers des baux conclus en 2006 et 2007
(Loyers mensuels en euros par m² - Charges non comprises)

Secteurs	Année	A	B	B1	B2	C
« Robien classique »	2006	19,89	13,82	/	/	9,94
	2007	20,45	14,21	/	/	10,22
« Robien recentré »	2006	19,89	/	13,82	11,30	8,28
	2007	20,45	/	14,21	11,62	8,52
« Borloo neuf »	2006	15,92	/	11,06	9,04	6,63
	2007	16,37	/	11,37	9,30	6,82

* Cf. lexique en page 27.

Les dispositifs Robien, Borloo et Besson

DISPOSITIFS	ROBIEN « CLASSIQUE » ROBIEN « RECENTRÉ » (pour les investissements réalisés à compter du 01/09/2006)	BORLOO « NEUF » (option préalable et nécessaire pour le régime Robien « recentré ») ⁽¹⁾ pour les investissements réalisés à partir du 01/01/2006	BORLOO « ANCIEN » (logements conventionnés avec l'ANAH)	BESSON (neuf et ancien)
Logements concernés Logements acquis neufs ou en VEFA ou inachevés	Oui	Oui	Possible	Oui, jusqu'au 02/04/2003.
Logements construits par le contribuable	Oui	Oui	Possible	Oui, si déclaration d'ouverture de chantier jusqu'au 02/04/2003.
Logements vétustes acquis et réhabilités par le contribuable	Oui	Oui	Possible	Non, la réhabilitation devait être réalisée par le vendeur.
Logements affectés à un autre usage que l'habitation, acquis pour être transformés en logements par le contribuable	Oui	Oui	Possible	Oui, jusqu'au 02/04/2003.
Logements anciens	Non	Non	Oui, le bail ne peut être conclu avec une personne occupant déjà le logement.	Oui, si nouveau bail avec nouveau locataire conclu avant le 01/10/06 et respect de normes d'habitabilité.
Conditions locatives Engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire	Minimum 9 ans	Minimum 9 ans	Durée de la convention (minimum 9 ans en cas de travaux conventionnés en secteur intermédiaire).	Minimum 9 ans pour le neuf et 6 ans pour l'ancien.
Conditions de plafonds de loyers	Oui (plus strictes dans le régime recentré).	Oui (les 4/5 des plafonds du Robien « recentré »).	Oui (prévus dans la convention conclue avec l'ANAH - plus strictes que Besson ancien).	Oui
Conditions de ressources du locataire	Non	Oui (copie de l'avis d'imposition du locataire à joindre à l'engagement).	Oui	Oui
Location possible à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal	Oui	Possible après 3 ans sous conditions ⁽¹⁾	Non	Oui, pour logements acquis neufs depuis le 09/10/02 ⁽²⁾ .
Avantages fiscaux Amortissement maximum possible	65 % sur 15 ans (classique) 50 % sur 9 ans (recentré)	65 % sur 15 ans	Néant	65 % sur 15 ans pour le neuf.
Taux amortissement	– Robien « classique » : 8 % pendant 5 ans, puis 2,5 % pendant 4 ans (reconduction possible deux fois 3 ans à 2,5 %) – « Recentré » : 6 % pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans (pas de prorogation possible).	6 % pendant 7 ans, 4 % pendant 2 ans, puis reconduction possible deux fois 3 ans à 2,5 %, si plafonds de loyers et de ressources toujours respectés.	Non concerné	8 % pendant 5 ans, puis 2,5 % pendant 4 ans (reconduction possible deux fois 3 ans à 2,5 %).
Déduction forfaitaire	Non, à compter des revenus de 2006.	30 %	30 % si location conventionnée du secteur intermédiaire; 45 % si secteur social.	Réduite à 26 % pour l'ancien à compter de 2006 (0 pour le neuf).
Déficit imputable sur revenu global	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €

(1) Au-delà d'une période incompressible de trois années, le régime Borloo peut être suspendu au profit d'ascendants ou de descendants pendant une période maximale de neuf années au cours de laquelle la location peut être pratiquée à titre onéreux ou gratuit. Cette suspension n'est pas prise en compte dans le calcul de la durée minimale de location de neuf années. Pendant cette suspension, aucun amortissement n'est possible. (2) Exception pour les logements neufs acquis à compter du 09/10/2002 ou les logements anciens : il est possible, après trois ans de location, de louer au profit d'un ascendant ou d'un descendant, sous certaines conditions; le régime est alors suspendu.



L'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Seuil 2007 : 760 000 €

• Si votre patrimoine net non professionnel dépasse ce seuil, vous êtes assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). À l'occasion de la déclaration d'ISF, la valeur du patrimoine immobilier doit être déterminée précisément. Un seul mode d'évaluation est reconnu par les services fiscaux : la valeur de l'immeuble est appréciée par comparaison avec les cessions de biens semblables d'un point de

vue économique (localisation, superficie et standing) et juridique (locaux d'habitation ou commerciaux, biens occupés ou libres). Les analyses statistiques de prix publiées par la Chambre des notaires peuvent constituer de bonnes références.

Abattements et exonérations

• Sur votre résidence principale, un abattement forfaitaire de 20 % est appliqué.

Cet abattement ne s'applique pas si la résidence principale est dans une SCI classique. Vos biens loués bénéficient d'une décote variant selon le type de bail et le nombre d'années restant à courir.

- Pour un bien en indivision, un abattement est admis pour tenir compte de la situation juridique du bien.
- Votre immobilier à votre propre usage professionnel est en principe exonéré d'ISF.

Pour mener à bien votre projet d'investissement locatif, les spécialistes Afedim*, agence immobilière du Groupe CM-CIC vous accompagnent.

Des programmes immobiliers soigneusement sélectionnés

Le secret d'une opération immobilière réussie réside dans les qualités d'emplacement et de construction du bien acheté.

Fort de l'expertise d'Afedim, agence immobilière du groupe CM-CIC, le CIC est en mesure de vous proposer un large choix de maisons, d'appartements neufs, de résidences services de grande qualité sur l'ensemble du territoire national.

Nos experts régionaux, qui connaissent parfaitement les spécificités de chaque marché local, ont sélectionné les meilleurs programmes immobiliers en étant attentifs à :

- l'environnement : situation, exposition, proximité des commerces, des écoles, des transports...
- la qualité des matériaux utilisés, ainsi que le respect des normes de construction et d'isolation thermique et phonique ;
- la réputation et le savoir-faire des promoteurs ;
- une demande locative forte et pérenne.

Une étude fiscale personnalisée

Régimes de Robien ou Borloo, location meublée professionnelle (LMP), loi Malraux, résidences de tourisme en ZRR... Quel dispositif choisir ?

Au regard de vos besoins, votre conseiller CIC vous guide dans le choix du dispositif fiscal le mieux adapté à votre profil d'investisseur.

Il réalise en toute confidentialité un audit complet de votre fiscalité et vous remet des simulations personnalisées vous permettant d'apprécier l'impact d'un tel investissement sur vos impôts et votre patrimoine.

Avant de vous engager pour plusieurs années, vous saurez ainsi exactement où vous allez.

Pack Afedim, un ensemble de services pour sécuriser votre investissement locatif

Gestion locative

Pour vous décharger des contraintes de gestion, CM-CIC Afedim vous propose de confier l'administration de votre investissement immobilier à la société Desport Gérance SA (sélection du locataire, rédaction du bail, perception des loyers et des charges...).

Garantie locative

Pour vous mettre à l'abri des aléas de l'investissement locatif, le CIC vous propose également une gamme complète de garanties innovantes (loyers impayés, dégradation immobilières, vacances locatives, protection juridique...).

* CM-CIC Afedim, Agence fédérative immobilière, SAS au capital de 780 000 €, ayant son siège social à 67000 Strasbourg, 34, rue du Wacken, inscrite au RCS de Strasbourg sous le numéro B 387 468 382, titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" n° 30/2006, délivrée par la préfecture du Bas-Rhin, bénéficiaire d'une garantie financière de la BECM, sise 34, rue du Wacken 67000 Strasbourg, pour un montant de 30 000 €.

Et pour aller plus loin

D'autres formules d'investissement, associées le plus souvent à des dispositions fiscales particulières, s'offrent également aux investisseurs

- **Pour louer un bien situé dans un secteur historique**, après restauration : la loi Malraux.
- **Pour louer un logement meublé** : le statut fiscal de loueur en meublé (professionnel ou non).
- **Le cas particulier des résidences hôtelières**, de tourisme, des résidences médicalisées (Mapad), des résidences d'étudiants, etc.
- **Pour investir dans les Dom-Tom** : le statut fiscal privilégié offert par la loi Girardin.
- **Pour réaliser un investissement locatif**, le CIC a développé, avec Afedim, une approche en matière d'investissements locatifs (*voir encadré page 16*).

Toutes ces formules d'investissement ont pour contrepartie des obligations ou des contraintes particulières et peuvent présenter certains risques qui les réservent à une clientèle avertie, au niveau d'imposition élevé. Il est important de ne pas privilégier l'aspect fiscal de ces placements au détriment de la rentabilité finale, notamment à la revente.

Quand l'investissement immobilier devient placement financier : les SCPI

- **En faisant l'acquisition de parts de SCPI** (sociétés civiles de placements immobiliers), agréées par l'AMF, vous investissez dans le secteur immobilier *via* un placement financier. Il existe deux types de SCPI : les classiques, qui investissent le plus souvent dans des bureaux ou des locaux commerciaux, et les spécialisées, qui se consacrent par exemple à des programmes Robien.

Ces sociétés investissent dans des immeubles qu'elles mettent en location ; les souscripteurs se voient redistribuer les revenus (hors frais de gestion), qui sont considérés comme des revenus fonciers.

- **En tant que porteur de parts d'une SCPI**, vous êtes considéré comme propriétaire direct des biens qu'elle détient au regard de l'imposition des revenus fonciers et mobiliers, comme de celle des plus-values éventuelles : un système de quote-part s'applique. À noter : les revenus de parts de SCPI ne peuvent pas bénéficier du régime du micro-foncier, sauf si vous disposez également de revenus fonciers provenant d'un immeuble détenu en direct.

Comment gérer votre bien ?

Vous louez vous-même

Choisissez votre locataire

- **En location directe, vous devez sélectionner votre locataire.** Premières pièces à exiger : les justificatifs de revenus. Pour assurer votre sécurité financière, veillez à ce que ceux-ci soient au moins trois fois supérieurs au montant du loyer, charges comprises. Si les trois derniers bulletins de salaire justifient des ressources d'un salarié, la présentation d'un avis d'imposition est indispensable pour les non-salariés.

Demandez des garanties

- **Le versement d'un dépôt de garantie** à la signature du bail est conseillé. Il permettra, le cas échéant, de couvrir des sommes à la charge du locataire dont celui-ci pourrait être redevable à l'expiration du bail (frais de remise en état des locaux, loyers impayés, etc.).
- **Autre garantie, la caution** : un proche, voire une banque, se porte garant pour le paiement du loyer et des charges. Si c'est une personne physique, celle-ci doit disposer des moyens de son engagement (revenus, patrimoine, etc.).



En cas de non-paiement des loyers, un investissement locatif peut très vite devenir source d'ennuis financiers et juridiques. Prenez par conséquent vos précautions avant de vous lancer dans la gestion en direct de votre bien. **!**

Rédigez votre bail

- **Les baux d'habitation** sont régis par la loi n° 89-462 du 06/07/1989 pour toutes locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), à l'exclusion des locaux meublés, des locations saisonnières, des résidences secondaires, des locaux loués à des personnes morales, des logements sociaux, etc. Ils doivent impérativement être rédigés selon un modèle précis.
- **Le bail doit préciser les points suivants** :
 - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
 - la date à laquelle le locataire dispose du logement, la durée du bail et les conditions de reconduction. Le contrat est conclu pour une durée minimale de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale ou pour une durée de six ans au minimum si le bailleur est une personne morale. Toutefois, dans certaines conditions très restrictives, le bailleur personne physique ou SCI familiale peut réduire cette durée ;
 - la description des locaux (cave, grenier, box, cour, etc.) ;
 - l'énumération des parties communes ;
 - la destination des lieux loués (habitation seule ou exercice d'une activité professionnelle) ;
 - le montant, la périodicité du loyer et les conditions de sa révision ;

* Cf. lexique en page 27.

– le montant du dépôt de garantie, obligatoirement limité à deux mois de loyer, sans les charges. D'autres mentions sont facultatives mais recommandées, entre autres le recours à un tiers se portant caution ou les cas dans lesquels vous pouvez demander la résiliation judiciaire du bail (non-paiement du loyer, des charges, défaut d'assurance, etc.).

Certains documents sont à joindre au bail : état des lieux, extraits du règlement de copropriété et, le cas échéant, justification de la rémunération de l'intermédiaire immobilier.

• **Le renouvellement du bail.** Il intervient de plein droit à son expiration. Vous ne pouvez y faire obstacle, sauf dans deux cas :

– pour un motif sérieux et légitime, comme le non-paiement des loyers ;
– pour habiter le logement ou pour le vendre. Le congé doit être donné au moins six mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier (il est conseillé de faire délivrer les congés par huissier).

• **En cas de congé pour vente,** le locataire a un droit de préemption* et le congé doit préciser le prix et les conditions de la cession. En principe, le locataire a deux mois pour exercer ce droit.

Documents à joindre au bail

• **Baux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation**

Un dossier de diagnostic technique fourni par le bailleur doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et ce, y compris pour les locaux meublés, les locations à caractère saisonnier, les logements de fonction. Il doit comprendre :

– à compter du 1/06/2006, un état des risques naturels et technologiques dans les zones concernées par un risque naturel, technologique ou sismique. Le Préfet arrête la liste des communes concernées ainsi que pour chacune d'elles la liste des risques. L'imprimé d'état des risques est disponible en mairie, préfecture, sous-préfecture, voir également sur internet le site du ministère de l'Écologie : www.ecologie.gouv.fr - Rubrique « information des acquéreurs et des locataires ».
– à compter du 1/07/2007, le diagnostic de performance énergétique. Son contenu n'a qu'une valeur informative.
– à compter du 12/08/2008, le constat de risque d'exposition au plomb.

• **Baux commerciaux et professionnels**

L'état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tous les nouveaux baux commerciaux ou professionnels, portant sur des locaux situés dans les zones concernées par un risque naturel, technologique ou sismique sous peine de résolution, par voie judiciaire, de l'acte de vente ou du bail ou la diminution du prix de vente ou du loyer.

À compter du 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique devra également être joint.

Fixez le loyer

• **Actuellement, le loyer initial des locations nouvelles est libre.**

La révision annuelle du loyer doit être prévue dans le bail. À dater du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) est constitué par la somme pondérée de trois indices, les prix à la consommation hors tabac et hors loyers, les prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement et l'indice du coût de la construction.

Ce nouvel indice est publié trimestriellement par l'Insee.

Les indices de référence s'élèvent à compter du 1^{er} janvier 2006 à :

- ▶ + 104,61 % pour le premier trimestre 2006 ;
- ▶ + 105,45 % pour le deuxième trimestre 2006 ;
- ▶ + 106,36 % pour le troisième trimestre 2006.

• **À l'échéance du bail,** si le bailleur ne donne pas congé, le bail est reconduit tacitement et le loyer est révisé dans les mêmes conditions que ci-dessus. Toutefois, si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut demander sa réévaluation en respectant des conditions très précises prévues à cet effet par l'article 17 c de la loi du 06/07/1989.

• **Vous devez exiger de votre locataire** la souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, explosion) avant la signature du bail. Redemandez son attestation d'assurance tous les ans à la date anniversaire du bail.

• **Une assurance contre les loyers impayés**

Vous pouvez vous garantir contre ce risque directement auprès d'un assureur ou par l'intermédiaire d'un professionnel. Attention : l'étendue de la couverture varie selon les formules. Si le locataire ne respecte pas le préavis légal de trois mois lors de son départ, l'assureur peut, par exemple, verser une indemnité. Autre garantie importante de ce type de contrat : l'indemnisation pour détériorations immobilières. Celle-ci est complétée par le versement d'une indemnité souvent égale à deux mois de loyer si vous vous trouvez dans l'impossibilité de relouer votre logement durant la période des travaux. Vous pouvez également bénéficier d'une prise en charge des frais de contentieux. De l'ordre de 3 % à 5 % du loyer, charges comprises, la prime d'assurance est déductible de vos revenus fonciers.

La loi de 1989 autorise les pouvoirs publics à fixer par décret et pour une période d'un an le montant maximal d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. Actuellement, le décret en cours (pour la période du 31/08/2006 au 31/08/2007) concerne Paris et certaines communes de la région parisienne, et régit pour les contrats renouvelés la hausse des loyers manifestement sous-évalués.

• **L'obligation de fournir au locataire un logement décent**

La loi SRU stipule que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent. Les caractéristiques de ce logement, dont les principales figurent ci-dessous, ont été précisées par un décret du 30/01/2002 :

– clos et couvert, gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, absence de risques pour la santé et la sécurité des locataires, installations d'électricité, de gaz et de chauffage conformes aux normes de sécurité et en bon état de fonctionnement ;
– il doit comporter une installation de chauffage ainsi que des installations sanitaires et de cuisine répondant à des normes minimales ;
– il doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Si ces conditions ne sont pas remplies, le locataire est en droit de demander la mise en conformité du logement sans que sa demande ne porte atteinte à la validité du contrat. Si le bailleur n'y procède pas, le juge saisi par le locataire prescrit les travaux nécessaires et, à défaut d'exécution, peut réduire le montant du loyer.

- **La contribution sur les revenus locatifs (CRL)** a été supprimée à compter de l'imposition des revenus 2006 pour les personnes physiques et les sociétés de personnes dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés.

La SCI : une solution à envisager

Pourquoi créer votre SCI ?

- **Une bonne formule pour la création et la transmission d'un patrimoine familial.** La constitution d'une société civile immobilière pour détenir et gérer un immeuble permet de préserver l'unité et la stabilité du patrimoine en évitant les risques et inconvénients de l'indivision. Une fois la SCI constituée, celle-ci devient propriétaire de l'immeuble concerné. Les associés sont, pour leur part, propriétaires des parts sociales de cette société et assujettis à l'impôt sur le revenu.

- **Dans le cadre de la création d'une SCI familiale,** la participation des enfants à la constitution du capital, dont le montant peut être très faible, notamment lorsque l'immeuble est financé par un emprunt remboursable par les loyers, facilitera à terme la transmission du patrimoine.

Il est aussi possible, par exemple, de procéder à des donations de parts sociales échelonnées dans le temps pour bénéficier des abattements applicables aux droits de donation et de la règle fiscale de non rapport après 6 ans.

Puisque les statuts de la société peuvent organiser assez librement les règles de majorité aux assemblées et l'étendue des pouvoirs des gérants, les parents même s'ils ne détiennent qu'une faible participation au capital pourront garder le contrôle de la société. Ils peuvent également conserver tout ou partie des parts sociales en usufruit en vue de s'assurer un complément de revenus pour leur retraite.

- **La SCI permet de réduire la charge fiscale de la transmission.** Dans ce cas, c'est la valeur nette comptable réévaluée de l'actif immobilier qui détermine celle des parts (valeur du patrimoine diminuée du passif constitué par les emprunts contractés par la SCI). À noter : depuis janvier 2005, cette disposition s'applique également aux biens détenus directement et transférés au donataire avec prise en charge de la dette. Vous pouvez donner des parts de SCI à vos enfants tout en vous en réservant l'usufruit, comme pour tout autre bien (cf. page 26). Vous conservez ainsi les revenus des biens.

L'immobilier professionnel

Le choix de la SCI est souvent retenu par les chefs d'entreprise et professionnels qui souhaitent séparer l'immobilier professionnel du patrimoine de la société d'exploitation ou de l'actif professionnel de l'affaire personnelle locataire. De très nombreuses formules existent grâce à la souplesse des règles juridiques applicables aux SCI. Les choix seront opérés en fonction des objectifs patrimoniaux, financiers et fiscaux des associés. Le recours au démembrement de propriété peut être particulièrement intéressant dans cette situation. Par exemple, la SCI acquiert la nue-propriété de l'immeuble et la société d'exploitation ou l'entreprise individuelle l'usufruit temporaire.

Durant toute la période de démembrement, les associés personnes physiques nues-propriétaires n'auront alors aucun revenu à déclarer, l'usufruit étant détenu par l'entreprise exploitante.

Comment créer votre SCI ?

- **Pour constituer une SCI,** vous devez au moins être deux, chaque associé faisant des apports (immeubles ou sommes d'argent en général). Il est indispensable d'établir les statuts de la société (durée, objet, identité des associés, capital social, etc.) et de l'inscrire au Registre du commerce et des sociétés. La SCI étant une personne morale, elle détient un patrimoine propre, indépendant de celui des associés.

La fiscalité de la SCI

Sauf option pour l'impôt sur les sociétés, les SCI relèvent de l'impôt sur le revenu et leurs associés personnes physiques sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sur leur quote-part de revenus au prorata de leurs droits sociaux. L'option pour l'IS présente des avantages puisqu'elle permet de déduire les frais d'acquisition et les amortissements pratiqués sur l'immeuble en bénéficiant d'un taux d'imposition plus faible que les tranches les plus élevées du barème de l'impôt sur le revenu. Mais attention l'option est irrévocable.

- **Les cessions de parts** entraînent l'imposition de la plus-value éventuelle selon le régime des plus-values immobilières des particuliers. Elles sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 5 % depuis 2006.

Une alternative à la location directe : l'administrateur de biens

- **L'administrateur de biens** est un gestionnaire d'immeubles pour le compte de propriétaires qui l'ont mandaté à cet effet. Bien que cette profession soit différente de celle des agents immobiliers, nombre d'entre eux l'exercent également.

Les missions du titulaire d'un mandat de gestion consistent à rechercher des locataires, à rédiger les baux et à gérer les immeubles : encaissement des loyers et charges, révision des loyers, contrats d'entretien, assurances, renouvellement des baux et gestion des contentieux, notamment en cas de défaillance du locataire.

Le professionnel est rémunéré sous forme d'honoraires libres, de 6 % à 10 % du montant annuel des loyers.

- **Vous pouvez déduire vos frais réels** de gérance (rémunération de l'administrateur de biens) de vos revenus fonciers. En revanche, vos frais personnels de gestion locative (recherche de locataire, établissement de bail, etc.) ne sont pas déductibles, ils sont couverts par la déduction forfaitaire de 20 € par local. L'ensemble des primes d'assurances sont déductibles, ainsi que les frais de procédures.

Pensez à utiliser la possibilité de répercussion des charges. Si le bien loué est en copropriété, le syndic doit vous fournir le montant des sommes imputables au locataire et celles restant à votre charge. Environ 75 % des charges totales (hors gros travaux) peuvent, en général, être imputées au locataire. Basez-vous sur ce pourcentage pour fixer la provision pour charges.

CONSEILS
CIC

* Cf. lexique en page 27.



VOUS FINANCEZ votre projet

Parce qu'un bon projet ne doit pas être une contrainte future

REPÈRES

► Le code de la consommation garantit vos droits

La loi oblige l'établissement prêteur à mentionner sur l'offre préalable de crédit un certain nombre de mentions obligatoires : l'identité des parties et, éventuellement, des cautions, la nature, l'objet et les modalités du prêt (dates et conditions de mise à disposition des fonds, échéanciers des remboursements, etc.), le montant du crédit, son coût total et le taux effectif global, les assurances et garanties qui conditionnent l'octroi du prêt, les dispositions de l'article L 312-10 du code de la consommation.

• **Offre préalable** : ces conditions sont légalement maintenues trente jours au minimum à compter de la réception de l'offre de crédit par

l'emprunteur. Votre acceptation ne peut intervenir qu'à compter du onzième jour suivant cette date. Elle est alors donnée par écrit contre récépissé.

• **Validité** : la conclusion du contrat doit intervenir dans les quatre mois suivant l'acceptation de l'emprunteur. Sinon, l'offre est caduque.

• **Remboursement anticipé** : en cas de remboursement anticipé, le prêteur peut percevoir des indemnités (3 % au maximum du capital restant dû, dans la limite d'un semestre d'intérêts). Aucune pénalité de remboursement anticipé n'est due en cas de décès, de perte d'emploi ou de revente du bien pour mutation géographique professionnelle.

Comment planifier votre investissement ?

Un élément clé : l'épargne

Une épargne préalable est nécessaire pour réduire votre charge de remboursement et limiter le risque de devoir revendre sans pouvoir solder vos crédits. Elle se compose donc de sommes qui ne génèrent pas de charges de remboursement (épargne, vente de biens ou héritage).

Un bon moyen de constituer votre épargne : l'épargne logement

• **Le plan d'épargne logement (PEL)** : après une durée d'épargne de quatre ans rémunérée à un taux attractif, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'un prêt.

• **Le compte épargne logement (CEL)** : disponible à tout moment, votre épargne vous permet de bénéficier d'un prêt au bout de dix-huit mois seulement.

• **Les droits à prêt des PEL et des CEL** sont utilisables pour une même opération et cessibles entre parents : vous pouvez cumuler les vôtres et ceux de membres de votre famille pour obtenir un rapport plus intéressant entre montant et durée.

! Pour les PEL ouverts depuis le 12/12/2002, les souscripteurs ne bénéficient de la prime d'État que s'ils utilisent leurs droits à prêt à l'issue de la phase d'épargne. **!**

L'épargne salariale

• **À l'occasion de l'acquisition de leur résidence principale**, les salariés qui ont accès grâce à leur employeur à un système d'intéressement ou de participation peuvent débloquer sans pénalités avant le délai minimal de cinq ans les fonds déposés sur un PEE (plan d'épargne d'entreprise). Cette forme d'épargne bénéficie de dispositions fiscales particulièrement avantageuses et, dans certains cas, d'un abondement de l'employeur.

Votre capacité de remboursement

• **Votre apport personnel vient diminuer** l'enveloppe de financement et allège vos charges. Il vous permet, en outre, de payer les frais annexes à l'acquisition (frais de notaire, d'agence, etc.).

Soyez précis dans votre calcul

• **Une fois votre apport personnel déterminé**, l'évaluation de votre capacité de remboursement doit tenir compte de la durée souhaitée de l'emprunt. Un calcul à adapter en fonction des charges de l'habitation (copropriété, taxe d'habitation, taxe foncière, etc.) et de la préservation de votre mode de vie (budget loisirs, etc.).

• **La capacité de remboursement est estimée à environ 30%** des revenus nets (tous emprunts confondus), une évaluation à préciser avec votre conseiller en fonction de votre situation personnelle.

• **La fiabilité et la durabilité de votre capacité de remboursement** dépendent non seulement de la prise en considération de vos revenus, mais aussi de toutes vos charges (remboursement d'autres prêts, pensions alimentaires, etc.), y compris les charges futures liées à l'acquisition :
– résidence principale : les impôts locaux (taxe foncière, avec une exonération pendant deux ans pour un logement neuf, sous réserve de décision contraire prise par la commune pour la partie de la taxe lui revenant, et taxe d'habitation) et, éventuellement, une assurance habitation plus élevée ;
– résidence locative : les taxes et les charges.

Comment choisir votre financement ?

Les critères déterminants

Les prêts du secteur libre

• La modularité

C'est la possibilité pour l'emprunteur de modifier la durée et le montant de l'échéance en cours de remboursement sous certaines conditions.

• Le report d'échéance

C'est la possibilité pour l'emprunteur de reporter l'amortissement du capital d'un nombre déterminé d'échéances du remboursement.

SI VOUS PRIVILÉGIEZ LA SOUPLESSE

• Les prêts à taux fixe du CIC sont modulables.

Ils bénéficient du lissage et de la possibilité de reporter jusqu'à douze échéances en capital.

• **Avec le prêt Geovar, vous bénéficiez d'un taux variable plafonné (taux capé). Ce prêt vous permet de choisir le montant de votre échéance. Il peut se combiner avec les autres financements de l'opération pour lisser la charge globale de remboursement. Il vous permet d'adapter vos charges à la variation de vos revenus. Vous choisissez une durée fixe avec une échéance variable ou une échéance fixe avec une durée variable.**

SI VOUS PRIVILÉGIEZ LA SÉCURITÉ

• **Avec le Prêt sécurisé, vous bénéficiez d'un taux plafonné, d'une première période à taux fixe, de la modularité ainsi que de la possibilité de reporter jusqu'à douze échéances en capital.**

SI VOUS AVEZ MOINS DE 40 ANS

• **Avec le Prêt Première Habitation, vous financez votre première acquisition. Il permet, en allongeant la durée, de minorer les charges de remboursement et de devenir propriétaire sans modifier votre budget. Pour plus d'informations : www.cic.fr**



* Cf. lexique en page 27.

• Le lissage

C'est la possibilité pour l'emprunteur de choisir une charge de remboursement constante composée de plusieurs prêts et compatible avec son budget.

• Les paliers

C'est la possibilité pour l'emprunteur de programmer des charges de remboursement différentes pendant la durée du prêt.

• Une référence pour tous les prêts : le TEG (taux effectif global).

Elle est obligatoire. Ce TEG intègre le taux proportionnel du crédit, les frais de dossier (généralement 1 % hors taxes du prêt, avec plafond), les frais d'assurance du crédit, si celle-ci est obligatoire pour l'octroi du crédit (décès, invalidité et incapacité temporaire de travail), et une estimation des frais de garantie (hypothèque, etc.) et des frais d'intermédiaires.

• Les prêts à taux fixe

Ils ont un taux, une mensualité et une date d'échéance connus dès la souscription du crédit.

• Les prêts à taux variable

Le taux comprend un index plus une marge. Le choix de l'index détermine la périodicité de variation du taux (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

• Le crédit *in fine* *

Surtout adaptée aux projets locatifs, cette formule dissocie le remboursement des intérêts de celui du capital emprunté. À chaque échéance, l'emprunteur ne règle que les intérêts, tandis que le capital est remboursé en une seule fois, à la fin du prêt. En général, ce crédit est associé à un contrat d'assurance permettant à l'emprunteur de rembourser le capital à terme.

* *Le prêt in fine est en principe assorti d'un contrat d'assurance vie complété d'une assurance décès/perte totale et irréversible d'autonomie (DC/PTIA).*

Les prêts du secteur aidé

• **Les prêts aidés concernent la résidence principale** (seul le prêt conventionné, sous certaines conditions, permet de financer aussi les biens locatifs et les résidences secondaires). Ces prêts étant réglementés par l'État, certaines conditions doivent être remplies (famille, revenus et prix de revient au mètre carré). En contrepartie, leurs taux sont souvent avantageux.

• Le nouveau prêt à 0%

Le prêt à 0% est une avance de fonds sans intérêt destinée à l'acquisition de la résidence principale. Afin de favoriser l'accession à la propriété, ce type de prêt peut être utilisé pour acquérir un bien neuf ou ancien sans quotité minimale de travaux.

Établissez votre plan de financement en prenant soin de conserver une marge de manœuvre. Une durée d'emprunt plus longue coûte, certes, plus cher en intérêts, mais assure une aisance financière en réduisant les mensualités.

CONSEILS
CIC

Il est réservé aux emprunteurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale pendant les deux années précédentes (sauf cas spécifiquement autorisés) et est limité à :

- ▶ 20 % du coût de l'opération (30 % dans les zones sensibles);
- ▶ 50 % du total des crédits.

Dans le cadre de la Loi ENL (engagement national pour le logement), le montant du PTZ pourra être majoré, à compter du 1^{er} janvier 2007, d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 000 € pour les opérations qui répondent aux trois conditions suivantes :

- logements neufs uniquement;
- ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social (HLM);
- opérations bénéficiant d'une aide d'une collectivité territoriale du lieu d'acquisition.

Pour l'achat d'un bien de plus de vingt ans, un état des lieux rédigé par un professionnel habilité est obligatoire et, le cas échéant, l'octroi du prêt à 0 % est subordonné à la réalisation de travaux de remise aux normes de surface et d'habitabilité.

Les ressources des emprunteurs⁽¹⁾ sont plafonnées par exemple à 23 688 € pour une personne en zone B⁽²⁾ ou C⁽²⁾; à 64 875 € pour cinq personnes ou plus en zone A⁽²⁾.

Le montant maximum du prêt est également plafonné à 8 800 € pour une personne seule en zone B, à 8 250 € pour une personne en zone C (acquisition dans l'ancien) et à 32 500 € pour six personnes et plus en zone A (acquisition neuve).

• Les prêts à 0% (PTZ) des collectivités territoriales :

Certaines collectivités territoriales (Paris, Nantes, Annecy, Toulouse, le département des Hauts-de-Seine...) consentent à leurs administrés des prêts à 0 % qui viennent compléter le PTZ national. Ces prêts, distribués par les établissements de crédit ayant signé une convention avec la collectivité territoriale, sont généralement réservés à certaines catégories d'acquéreurs sous conditions de ressources : renseignez-vous auprès de votre conseiller.

• Le prêt conventionné (PC)

Accordé pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, il permet, sans plafond de revenus, de financer jusqu'à 100 % de l'investissement si certains critères de surface et de prix de revient au mètre carré sont respectés. Il donne aussi la possibilité de financer l'agrandissement d'un logement ou des travaux d'amélioration dans un bien de plus de dix ans.

• Le prêt conventionné à l'accession sociale (PCAS)

Garanti par le Fonds de garantie à l'accession sociale, il est soumis à conditions de ressources, contrairement au PC. Si vous avez droit à un PC ou à un PCAS (non cumulables), vous pouvez peut-être, sous certaines conditions de ressources, bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

• Le prêt épargne logement

Il est réservé au financement de votre résidence principale ou de celle de votre locataire (et de votre résidence secondaire sous certaines conditions).

(1) Revenu fiscal de référence.

(2) Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.

Zone B : agglomérations > 50 000 habitants, agglomérations chères aux

franges de l'agglomération parisienne, zones littorales ou frontalières, DOM-TOM.

Zone C : reste du territoire.

Son montant est fonction des intérêts acquis et de la durée de remboursement (plus vous remboursez rapidement et plus le montant est important).

• Le prêt 1 % logement

Ce dispositif est accessible aux employés d'entreprise de plus de dix salariés. Un organisme collecteur accorde le prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et de la valeur du bien acheté. L'obtention d'un prêt 1 % logement nécessite l'accord de l'employeur.

Vous êtes déjà propriétaire

La revente de votre bien

• **Vendre votre résidence actuelle avant d'en acheter une autre** est la situation optimale, mais qui n'est pas toujours facile à concrétiser. Possible pour une durée de un à trois ans, le crédit-relais met à votre disposition de 50 % à 80 % de la valeur (nette des éventuels crédits en cours) du logement mis en vente. Toutefois, le recours à un crédit-relais (généralement *in fine*) doit être fait avec discernement, l'opération pouvant se révéler coûteuse. Pour éviter une attente trop longue, une juste estimation de la valeur du bien mis en vente est indispensable. Il existe aussi des formules associant crédit amortissable et crédit-relais à des taux préférentiels.

Comment constituer votre dossier financier ?

Des garanties obligatoires

Tout crédit à l'habitat suppose une garantie sur le bien financé en cas d'insolvabilité ou de défaillance de l'emprunteur. Indépendante de l'acte d'acquisition, elle est généralement instituée par acte notarié. Le choix de cette garantie dépend de l'opération, de son coût et de la durée pour laquelle l'acquisition est envisagée.

Une formule souple : la caution

• **Les sociétés de caution mutuelle et les mutuelles professionnelles** peuvent se porter garantes pour vous. Vous cotisez alors à un fonds mutuel de garantie. En cas d'impayé, la caution avancera

À côté du prêt immobilier, certains services bancaires peuvent également faciliter et sécuriser votre acquisition immobilière :

- **une carte de crédit avec une réserve d'argent associée : cette réserve vous permet de financer des travaux d'embellissement, un éventuel achat de mobilier, votre déménagement ou toute autre dépense imprévue ;**
- **une assurance revente⁽¹⁾ : elle vous garantit du risque de perte financière lors de la revente de votre résidence principale dans les 5 ans de son acquisition en cas de licenciement économique, divorce ou mutation professionnelle.**
- **une assurance habitation⁽¹⁾ : l'acquisition immobilière est le bon moment pour faire le point sur les caractéristiques de votre contrat habitation, car vous pouvez résilier votre contrat en cours sans attendre sa date anniversaire ;**
- **Protection Vol CIC⁽²⁾, un système de télésurveillance de votre résidence 24 h/24 : votre maison ou votre appartement est protégé contre toute intrusion et vous pouvez vous absenter l'esprit tranquille. Ce service existe aussi pour les locaux à usage professionnel ou mixte. Contactez votre conseiller ou rendez-vous sur www.cic.fr.**

**CONSEILS
CIC**

(1) Les contrats d'assurances sont souscrits auprès de ACM Vie (RCS Strasbourg B 332 377 597) et ACM Iard (RCS B 352 406 748) et distribués sous la marque CIC Assurances.

(2) Protection Vol CIC est assuré par la société EPS bénéficiant d'une autorisation administrative délivrée par la préfecture du Bas-Rhin du 17/12/1999. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics. Activité privée de surveillance.

l'argent auprès du prêteur, puis se retournera vers vous pour se faire rembourser.

• **Cette formule est souvent moins coûteuse** et plus souple qu'une hypothèque, notamment en cas de revente rapide ou de remboursement anticipé du crédit.

Le privilège de prêteur de deniers (PPD)

• **Variante de l'hypothèque**, le PPD est surtout utilisé pour des acquisitions de biens immobiliers anciens. En aucun cas, il ne peut garantir un crédit pour travaux. Inférieur à celui de l'hypothèque, le taux appliqué est également dégressif.

L'hypothèque conventionnelle

• **Valable pour tout type de crédit** (construction, travaux ou acquisition), elle vous laisse libre d'exercer tous vos droits sur le bien (sous réserve de ceux d'autres créanciers hypothécaires). Le taux des frais d'hypothèque est dégressif en fonction du montant de celle-ci.



LES DOCUMENTS À FOURNIR POUR TOUTE DEMANDE DE PRÊT

• Bulletins de salaire des trois derniers mois.
• Avis d'imposition de l'année N-2 si l'offre est émise avant le 31 mars et avis d'imposition année N-1 si l'offre est émise à compter du 1^{er} avril pour le

Prêt à 0% et pour les PCAS.
• Avis d'imposition de l'année N-2 pour le PPL.
Pour un achat neuf
• Contrat de réservation, compromis ou promesse de vente.

Pour un achat de terrain
• Compromis ou promesse de vente, ou attestation notariée.
Pour une construction
• Devis, plans, permis de construire.

• Certificat de propriété du terrain ou attestation notariée d'acquisition.
• Contrat de construction.
Pour un achat ancien
• Compromis ou promesse de vente ou attestation notariée.

* Cf. lexique en page 27.



VOUS REVENDEZ et transmettez

Parce que votre patrimoine doit pouvoir évoluer

REPÈRES ► La fiscalité au cœur des mutations immobilières

La vente d'un immeuble par une personne physique bénéficie d'une fiscalité particulière :

- la vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur les plus-values ;

- la vente d'un autre immeuble est soumise à une taxation de 27 % de la plus-value réalisée après déduction de l'abattement lié à la durée de détention.

Pour bien transmettre un bien immobilier,

il faut anticiper et consulter un notaire. Il vous aidera à organiser votre succession ou une donation, sachant que le coût de ces opérations augmente avec l'âge du donateur.

Vous voulez revendre ?

Des droits à régler par l'acquéreur

• **Les reventes d'immeubles d'habitation et de locaux professionnels** sont soumises aux droits d'enregistrement à un taux de 5,09 % + 0,10 % au titre du salaire du conservateur des hypothèques.

• **Les cessions de parts de SCI** sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 5 %.

Le juste prix

• **Une estimation juste de la valeur du bien** par rapport au marché environnant est indispensable pour le revendre. Dans ce but, il est plus prudent de vous adresser à un professionnel (notaire, agent immobilier ou expert). Et si la vente du bien génère une plus-value, il faut penser à sa fiscalité.

• **Afin de vous prémunir contre une perte financière** en cas de revente forcée (mobilité professionnelle, chômage, divorce, etc.), certains établissements, dont les banques CIC, proposent une assurance revente.

Transmission : comment bien l'anticiper ?

Les abattements applicables

• **Les mutations à titre gratuit** (donations - successions) bénéficient entre parents et enfants d'un abattement fixé à 50 000 € et de 76 000 € entre époux.

Les droits sont calculés en fonction d'un barème différent selon le lien de parenté qui existe entre les personnes concernées (de 5 % à 60 % selon les cas).

• **Les donations et successions entre personnes pacsées** donnent droit à un abattement de 57 000 €. Cet abattement est applicable dès la conclusion du pacte pour les donations réalisées depuis 2005. Au-delà, la part nette taxable est imposée à 40 % jusqu'à 15 000 € et à 50 % pour le surplus.

Pensez à la donation

• **La donation est le meilleur moyen de transmettre un bien immobilier à un moindre coût fiscal.** Les avantages fiscaux sont réels :

– abattement de 50 000 € pour les donations entre parent et enfant, renouvelable depuis 2006 tous les six ans. Auparavant, le délai de rappel fiscal des donations antérieures était de dix ans. Exemple : un couple avec deux enfants peut transmettre tous les six ans en franchise fiscale une valeur de 200 000 € ;

– réduction des droits de donations de 10 % à 50 % selon l'âge du donateur et la nature des biens donnés (pleine propriété, nue-propriété ou usufruit).

NOUVEAU

Un abattement de 5 000 € est applicable depuis 2006, aux donations (et successions) entre frères et sœurs et aux donations consenties au profit des neveux et nièces ainsi qu'aux donations aux arrière-petits-enfants.

– Possibilité de paiement des droits de mutation par le donateur sans que ce soit considéré par l'administration fiscale comme une donation supplémentaire.

– Possibilité de déduire de la valeur du bien donné le montant des emprunts bancaires relatifs au bien et transférés au bénéficiaire de la donation.

• **La donation ne génère aucun impôt sur la plus-value latente** constatée chez le donateur, l'imposition de celle-ci étant réservée aux ventes (cessions à titre onéreux) : en cas de revente du bien par le donataire, sa plus-value se calcule par rapport à la valeur mentionnée dans l'acte de donation et non par rapport au prix d'acquisition initial du bien par le donateur.

• **Lors d'un règlement successoral**, si un héritier a reçu du défunt une donation c'est-à-dire une avance sur ses droits dans la succession de son parent décédé, il doit rapporter au plan civil à la masse des biens à partager la valeur du bien reçu par donation. Il s'agit de la valeur du bien au moment du partage successoral et non au jour de la donation, afin de rétablir l'égalité entre les cohéritiers.

Cette règle du rapport civil de certaines donations à la succession du donateur ne s'applique pas aux donations-partages, qui présentent un

Réductions sur les droits de donation (applicables depuis 2006)

Âge du donateur	En pleine propriété ou en usufruit	En nue-propriété
– 70 ans	50 %	35 %
– 80 ans	30 %	10 %

* Cf. lexique en page 27.

caractère définitif. En conséquence, dans le cadre d'une transmission anticipée, il faut préférer la donation-partage à une libéralité ordinaire.

• **Afin de faciliter les transmissions en ligne directe**, les donations consenties par les grands-parents à leurs petits-enfants ouvrent droit à un abattement de 30 000 € par part, renouvelable tous les six ans.

Quelques cas particuliers

• **Vous pouvez consentir un prêt sans intérêt à vos enfants**, ceux-ci s'engageant à le rembourser selon un plan d'amortissement défini ou *in fine*. Dans ce cas, l'opération est fiscalement neutre.

NOUVEAU

Prêts consentis aux descendants : exonération des intérêts. Les prêts d'un montant maximal de 50 000 € consentis entre le 01/01/2006 et le 31/12/2007 au profit des descendants directs et destinés à acquérir la résidence principale sont exonérés d'imposition sur les intérêts. Le bénéficiaire peut être un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant. Les sommes prêtées doivent être affectées dans les six mois de la conclusion du prêt pour l'acquisition de la résidence principale.

La réserve d'usufruit

• **Le droit de propriété peut se démembrer** entre un usufruitier et un nu-proprétaire. L'usufruitier a la jouissance du bien et perçoit les éventuels revenus, mais ne peut le vendre seul. Il acquitte la totalité des charges

courantes. Les grosses réparations restent, elles, à la charge du nu-proprétaire du bien, qui n'en a ni l'usage ni les revenus. La loi lui interdit de nuire au droit de l'usufruitier. Vendre le bien démembré n'est donc possible qu'avec l'accord de l'usufruitier, qui recevra une partie du prix de vente. La vente du bien démembré met fin au démembrement de propriété.

• **La donation avec réserve d'usufruit offre un gain fiscal non négligeable**. En conservant l'usufruit, les parents diminuent la base de calcul des droits, ces derniers étant perçus sur la seule valeur de la nue-proprété. Au décès du donateur, les enfants deviennent pleinement propriétaires du bien sans payer de droits.

• **Cet avantage se cumule avec la réduction des droits** prévue en cas de donation. La valeur taxable des biens transmis est diminuée et les donataires bénéficient d'une réduction sur les droits.

• **L'usufruit se détermine en fonction d'un pourcentage** de la valeur du bien fixé d'après l'âge de l'usufruitier et par exemple :

- moins de 51 ans : 60 % ;
- moins de 61 ans : 50 % ;
- moins de 71 ans : 40 % ;
- moins de 81 ans : 30 %.

Exemple : un donateur âgé de 58 ans se réserve l'usufruit d'un bien immobilier. En transmettant la nue-proprété à ses enfants, seulement 50 % de la valeur du bien sera taxée.

Régime d'imposition des plus-values immobilières

Détermination de la plus-value	Imposition de la plus-value
<ul style="list-style-type: none"> • Plus-value brute = prix de cession – prix de revient. • Prix de cession : prix stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités au profit du vendeur et diminué des frais de vente qu'il a acquittés (honoraires). • Prix de revient : prix d'achat ou, pour les biens reçus à titre gratuit, valeur vénale retenue au jour de la transmission antérieure, majoré des : <ul style="list-style-type: none"> – charges et indemnités au profit du vendeur initial ; – frais d'acquisition (7,5 % ou réels justifiés : enregistrement, TVA, notaire, agence, etc.) ou droits de mutation à titre gratuit et frais d'actes ; <ul style="list-style-type: none"> – travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration non déduits antérieurement (à défaut de justificatifs pour les immeubles bâtis détenus depuis plus de cinq ans : forfait de 15 % du prix d'acquisition). • Plus-value nette = plus-value brute – 10 % d'abattement par année pleine de détention au-delà de la cinquième année, exonérée après quinze ans. • Plus-value imposable = plus-value nette – 1 000 € d'abattement forfaitaire, applicable éventuellement à chaque indivisaire ou à chacun des époux propriétaires ensemble d'un immeuble, voire à chaque usufruitier ou nu-proprétaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La plus-value est taxée à 16 % plus 11 % de prélèvements sociaux en 2006, soit 27 % au total. Pour les contribuables domiciliés hors de France, dans un État de l'Espace économique européen ⁽¹⁾, l'imposition est établie au taux de 16 %. Pour les autres non-résidents, il est opéré un prélèvement d'un tiers. • Exonérations : Résidence principale, biens détenus depuis plus de quinze ans compte tenu de l'abattement de 10 % annuel après cinq ans, expropriation suite à une déclaration d'utilité publique, certains échanges après remembrement, cession de sa première ou seconde résidence par un non-résident ressortissant de l'Espace économique européen ⁽¹⁾ ⁽²⁾ et cession par certains titulaires de pensions de vieillesse ou titulaires de la carte d'invalidité et immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15 000 €. L'administration apprécie ce seuil de 15 000 € au regard des droits de chaque vendeur dans trois situations (bien détenu en indivision ou par deux époux quel que soit leur régime matrimonial, bien acquis en tontine).

(1) L'Espace économique européen comprend la Communauté européenne, la Norvège et l'Islande.

(2) Sous les conditions notamment d'avoir eu sa résidence fiscale en France pendant une durée d'au moins deux ans et d'avoir la libre disposition de l'habitation au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession. La deuxième cession est exonérée si elle intervient plus de cinq ans après la première cession exonérée et si elle porte sur l'unique propriété, en France, du non-résident.



Lexique

A ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Cette assurance est souscrite par le maître d'ouvrage. Elle permet de réparer sans délai les désordres couverts par la garantie décennale due par les constructeurs ou assimilés.

C CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Document délivré par la mairie visant à attester la conformité des travaux à leur achèvement par rapport au permis de construire.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document officiel délivré par une commune ou la DDE qui mentionne les possibilités d'utilisation d'un terrain. Il en existe deux types : le certificat d'urbanisme ordinaire dit de simple information, qui précise les règles et les limites au droit de propriété ainsi que les taxes applicables ; le certificat d'urbanisme détaillé ou préopérationnel, qui précise également la faisabilité ou non d'un projet.

COPROPRIÉTÉ

Immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes.

COS

Le coefficient d'occupation du sol (Cos) est le nombre de mètres carrés de surface hors d'œuvre nette pouvant être construits par mètres carrés de sol.

D DROIT DE PRÉEMPTION

Faculté conférée à une personne, de préférence à toute autre, d'acquérir un bien que son propriétaire se propose de céder en se portant acquéreur de ce bien dans des conditions fixées.

G GARANTIE DÉCENNALE

Garantie qui s'applique à partir de la réception sans réserve des travaux. Elle couvre les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

L LOI DE 48

Désigne les baux de location régis par la loi du 1^{er} septembre 1948. Ce dispositif est en voie de disparition. Principales caractéristiques :

- les loyers sont réglementés ;
- les occupants ont droit au maintien dans les lieux.

M MAÎTRE D'ŒUVRE

Personne morale ou physique qui effectue les travaux commandés par le maître d'ouvrage.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Personne morale ou physique pour laquelle les travaux sont effectués.

MISE "HORS D'AIR"

État de la construction après la pose des fenêtres et des portes.

MISE "HORS D'EAU"

État de la construction lorsque la toiture est posée.

P PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Il fixe les règles générales d'utilisation et de servitude du sol sur l'ensemble du territoire d'une commune.

R RÉCEPTION DES TRAVAUX

Acte juridique important qui permet au maître d'ouvrage de contrôler la qualité des travaux effectués et d'exiger la réfection des éléments non conformes au contrat de construction et/ou de vente.

S SCI

Société civile immobilière.

SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) établit pour une collectivité locale ou un groupe de communes le projet et les objectifs d'aménagement en termes d'habitat, de développement économique, de loisirs, de stationnements et d'espaces protégés.

SCPI

Société civile de placements immobiliers.

SERVITUDE

Obligation accessoire au droit de propriété établie sur un immeuble, afin que le propriétaire d'un autre immeuble puisse l'utiliser (exemple : droit de passage ou survol d'une ligne EDF).

SHON

La surface hors d'œuvre nette (Shon) est égale à la surface des planchers d'un immeuble, diminuée des surfaces des combles et sous-sol non aménageables, des surfaces des terrasses, balcons et loggias et d'une surface forfaitaire de 5 %.

T TANTIÈME

Fraction des parties communes d'une copropriété incluse dans chaque lot. Elle est précisée sur l'état descriptif.

TAXE D'HABITATION

Taxe mise à la charge de toute personne qui occupe un logement au 1^{er} janvier, soit en tant que propriétaire, soit en tant que locataire. Elle n'est pas perçue pour les logements non habités et non meublés. Payable annuellement, son montant varie en fonction de la commune d'implantation et de la politique de la collectivité locale concernée.

TAXE FONCIÈRE

Taxe frappant les propriétés bâties (exemple : construction) et non bâties (exemple : terrain nu) qui appartiennent au contribuable. Attention : dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une exonération ou d'un dégrèvement, en fonction notamment de la situation du bien, de son ancienneté ou de la condition sociale de son propriétaire.

TLE

La taxe locale d'équipement (TLE) permet aux collectivités locales de financer les infrastructures collectives rendues nécessaires par les constructions.

V VEFA

La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) est la vente d'un immeuble à construire. L'acquéreur devient immédiatement propriétaire du sol et des constructions déjà réalisées, et devient propriétaire des constructions en cours au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Z ZAC (ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ)

Secteur où une collectivité publique intervient directement pour construire ou faire construire des équipements privés ou publics. Elle y dispose d'un droit de préemption.

- Pour simuler une proposition financière,
- Pour effectuer un devis d'assurance habitation,
- Pour obtenir toute information ou précision...

Rendez-vous sur **[WWW.CIC.FR](http://www.cic.fr)**

Crédit Industriel et Commercial.CIC - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 567 006 336 € - 6, avenue de Provence 75009 Paris - RCS Paris 542 016 381 - CIC • CIC Banque BSD-CIN • CIC Banque CIAL • CIC Banque CIO-BRO • CIC Banque SNVB • CIC Banque Transatlantique • CIC Bonnasse Lyonnaise de Banque • CIC Lyonnaise de Banque • CIC Société Bordelaise - Banques régies par les articles L.511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier et pour les opérations effectuées en leur qualité de société de courtage - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances - Contrats d'assurances souscrits auprès de ACM VIE SA, ACM IARD et distribués sous la marque CIC Assurances - Protection Vol CIC est assuré par la société EPS, bénéficiant d'une autorisation administrative délivrée par la préfecture du Bas-Rhin le 17/12/1999. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des Pouvoirs Publics. Activité privée de surveillance.

