

# La fiscalité immobilière des logements neufs non-meublés

## CE QU'IL NE FAUT SURTOUT PAS CONFONDRE.

- Que représente le bien immobilier que vous désirez acquérir : résidence principale ou logement à revenus locatifs ? L'application des calculs d'imposition et les avantages consentis reposent, dans les 2 cas, sur des points précis. Il est indispensable de les étudier pour éviter toute déconvenue.

### QUE POURREZ-VOUS DÉDUIRE, QUE DEVREZ-VOUS ACQUITTER EN RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

*Les intérêts et frais d'assurance des emprunts contractés pour l'achat d'une résidence principale sont déductibles les cinq premières années du prêt et dans la limite d'un plafond correspondant à une situation familiale.*

#### **La taxe foncière**

Sauf disposition contraire de la collectivité locale, tout logement neuf acheté donne droit à l'exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie pendant une durée de 2 ans à compter de la livraison.

La taxe foncière est établie au 1er janvier de chaque année. Un logement livré en septembre de l'année n supportera la taxe foncière à partir du 1er janvier de l'année n+1.

#### **La taxe d'habitation**

Elle est à la charge de l'occupant au 1er janvier et est exigible pour tout logement.

Pour un logement livré en septembre de l'année n, la taxe d'habitation s'appliquera le 1er janvier de l'année n+1.

### QUI PAYE QUOI EN INVESTISSEMENT LOCATIF ?

#### **La taxe d'habitation**

Dans le cas d'un logement mis en location, la taxe d'habitation est payée par le locataire.

#### **La taxe foncière**

Elle est supportée par le propriétaire qui peut cependant récupérer la taxe d'ordures ménagères.

### LE REVENU FONCIER IMPOSABLE

L'achat d'un logement mis en location en murs nus (c'est-à-dire non meublé) donne lieu à une déclaration au titre du revenu foncier.

Le montant net de la déclaration correspond au loyer hors charges diminué des charges déductibles, précisées chaque année dans la note de la D.G.I... Ce montant net du revenu foncier s'ajoute ou se retranche, en cas de déficit, au revenu imposable.

Le déficit annuel déductible du revenu imposable ne peut excéder 10 700 € dans le cas général ou avec un logement acheté en «Robien».

Toutefois, si l'investisseur a dans son patrimoine un logement loué dans le cadre de l'amortissement Périssol, le déficit du revenu foncier déductible passe à 15 300 €.

Les déficits du revenu foncier au-delà de 10 700 € ou 15 300 € sont reportables pendant 10 ans.

### COMMENT CALCULER LE MONTANT DE VOS CHARGES DÉDUCTIBLES ?

#### **La déduction forfaitaire**

Elle est de 14% pour un logement neuf acheté sans aide de l'Etat alors qu'elle est de 6% pour l'amortissement Robien (pendant la période d'amortissement, ensuite elle passe à 14%).

#### **Les frais de gérance**

Les honoraires de l'agence qui gère votre bien.

#### **Les frais d'assurances contre les impayés.**

#### **Les travaux engagés pour la remise en l'état ou l'amélioration.**

Vérifier chaque année dans la notice d'accompagnement de la D.G.I. la nature des travaux déductibles.

#### **La taxe foncière que vous aurez supportée.**

#### **Les intérêts d'emprunts et frais d'assurances des emprunts contractés.**

*Pour les logements acquis en «Périssol» ou «Besson» ou «Robien» ou «Robien recentré», s'ajoute l'amortissement du logement.*



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque  
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02  
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53  
Site internet : [www.fpcprovence.fr](http://www.fpcprovence.fr)**