

---

# Fiscalité et immobilier

Publié le 20/03/2012



*Investir dans le neuf en vue de louer. Investir dans l'ancien en vue de louer. Imposition des non-résidents.*

L'investissement immobilier demeure souvent une solution attractive pour se garantir un avenir financier et s'assurer un capital pour la retraite. Acheter dans l'immobilier neuf, grâce à l'investissement Scellier, offre des avantages fiscaux. Mais acheter un bien ancien pour le louer, hors de tout dispositif incitatif, peut apparaître également comme une solution intéressante.

## Investir dans le neuf en vue de louer

### La Loi Scellier

**Le dispositif dit "Scellier" permet aux particuliers qui achètent un bien en vue de le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.**

### Quels sont les biens qui bénéficient de l'avantage fiscal ?

Les biens doivent être situés dans une zone géographique délimitée par un arrêté du 29 avril 2009, qui répartit en 3 zones (A, B1, B2) les communes dans lesquelles un investissement Scellier peut-être réalisé.

L'investissement doit porter :

- sur un logement neuf (construit ou acquis) ;
- sur un bien transformé en logement dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique répondent à des normes légales ;
- sur les logements acquis vétustes et faisant l'objet de travaux de réhabilitation par l'acquéreur pour les rendre décents ;
  - aux acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ;

- 
- aux logements non décents acquis réhabilités (les travaux ont été effectués par le vendeur).

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture du chantier.

Pour les logements que le contribuable fait construire, l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire.

Dorénavant tous les logements concernés par le dispositif SCPELLIER devront répondre aux normes bâtiment basse consommation (BBC) sauf si le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2011.

## **Quelles sont les obligations à respecter ?**

### **Le bailleur :**

-doit être une personne physique ou une SCI soumise à l'impôt sur le revenu ou une société civile de placement immobilier (SCPI) ;

-doit prendre l'engagement de louer le bien immobilier, non meublé et à usage d'habitation principale du locataire pendant 9 ans ;

- doit respecter des plafonds de loyer qui varient selon la zone où se situe le logement.

### **Le locataire :**

- ne doit pas faire partie du foyer fiscal du bailleur mais il peut être un ascendant ou un descendant ;

- doit entrer dans les lieux dans les 12 mois qui suivent l'achat ou l'achèvement des travaux.

## **L'avantage fiscal**

Le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt. Le taux de cette réduction est de :

- 13% pour les logements BBC\*
- 6% pour les logements NON BBC\*

Il est prévu **deux mesures transitoires**.

### **Prorogation des taux de réduction fiscale applicables en 2011 :**

Cette mesure s'applique aux investisseurs dont le contrat de réservation d'un bien a été enregistré chez un notaire ou auprès de la recette des impôts avant le 31 décembre 2011 inclus, et dont l'acte authentique a été régularisé au plus tard le 31 mars 2012.

### **Prorogation du dispositif SCPELLIER pour les logements non BBC\* :**

Le dispositif, **qui est supprimé à compter du 1er janvier 2012 pour les logements non BBC**, est toutefois maintenu pour ces logements dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2011 inclus. Les investisseurs concernés bénéficient donc d'un taux de réduction de 8 %

---

qui a été ramené à 6 %.

Un contribuable ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que pour un seul logement par an, par foyer fiscal. La réduction est répartie par parts égales pendant 9 ans sur l'impôt dû, soit

Si une année, l'impôt est inférieur au montant de la réduction, celle-ci demeure imputable sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes (sous réserve du maintien à la location du logement).

L'assiette de la réduction d'impôt est modifiée et fait l'objet d'un double plafonnement entre le prix de revient au mètre carré (fixé par décret en fonction de la localisation du logement) et la limite de 300.000 euros.

## **Qu'est-ce que le “Scellier Intermédiaire” ?**

Le régime SCCELLIER intermédiaire s'applique aux logements qui doivent obligatoirement répondre aux normes BBC, à la double condition du plafonnement des loyers et revenus des locataires. Il permet de bénéficier des mêmes taux de réduction que les logements BBC (voir ci-dessus).

Toutefois, lorsque le logement reste loué au-delà de l'engagement de location de neuf années, une disposition spécifique existe : le contribuable continue à bénéficier d'une réduction d'impôts au taux annuel de 5% hors rabout fiscal (après rabout fiscal, 4 %). Cette prorogation s'effectue par période triennale pendant 6 ans maximum.

Le contribuable peut également prétendre, au titre de la déclaration de ses revenus fonciers, à un abattement de 30 % sur les revenus tirés de la location, imposés au titre du régime réel.

Le bailleur ne peut pas louer à un ascendant ou un descendant, même s'il ne fait pas partie de son foyer fiscal s'il veut bénéficier des avantages de ce régime.

Si l'achat du bien immobilier se fait en indivision, la réduction est répartie au prorata des droits de chaque acquéreur.

## **Investir dans l'ancien en vue de louer :**

### **Les Revenus fonciers**

Les revenus fonciers sont l'une des catégories de revenus passibles de l'IRPP. Ils proviennent pour l'essentiel de la location des immeubles, tels que maison, appartement, usine, magasin, bureau bâtiment ruraux, carrières, mines, étang, marais salants mais également du droit de chasse, de pêche, d'affichage...

L'impôt peut être déterminé suivant deux régimes : le régime du micro-foncier et le régime réel d'imposition.

### **Qu'est ce que le régime du micro-foncier ?**

Les contribuables dont le revenu brut foncier annuel (c'est-à-dire les revenus sans tenir compte des charges) est inférieur ou égal à 15.000 euros sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié.

---

Seulement 70% des revenus sont imposés. Un abattement de 30% sur ce revenu brut est appliqué pour tenir compte de l'ensemble des charges de la propriété sans avoir besoin de fournir des justificatifs.

Ce régime ne s'applique pas lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire :

- de monuments historiques donnés en location,
- d'immeubles placés sous les régimes Robien, Besson, Périssol ou Scellier intermédiaire, ...

Les contribuables placés de plein droit sous ce régime peuvent cependant opter pour le régime réel d'imposition (voir ci-après). Cette option s'applique alors obligatoirement pendant trois ans. Au bout de cette période, le propriétaire peut alors y renoncer au profit du régime du micro-foncier à condition de remplir les conditions pour y être admis.

### **Qu'est-ce que le régime réel d'imposition ?**

Les contribuables qui ne remplissent pas les conditions d'application du micro-foncier ou qui ont opté pour ce régime, sont alors imposés sur la différence entre le montant des loyers encaissés durant l'année et le total des frais et des charges déductibles.

Il peut être déduit :

- les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration,
- les frais de gestion,
- les frais de procédure,
- les primes d'assurance,
- les provisions pour charges de copropriété,
- le désamiantage,
- la taxe foncière,
- les intérêts d'emprunt ...

## **Imposition des non-résidents**

### **Imposition à l'Impôt sur le revenu des personnes physiques (I.R.P.P ou IR)**

Pour savoir comment une personne sera imposée en France, il faut déterminer où est situé son domicile fiscal

#### **Qu'est-ce qu'un domicile fiscal ?**

Une personne est considérée comme ayant en France son domicile fiscal lorsqu'elle se trouve dans l'un des quatre cas suivants :

- **La personne a son foyer en France.** Le foyer s'entend du lieu où la personne ou sa famille (conjoint et enfants) habite normalement, c'est-à-dire le lieu de sa résidence habituelle. Il n'est pas tenu compte des séjours effectués temporairement ailleurs pour des raisons professionnelles ou des circonstances exceptionnelles.

- **La personne a son lieu de séjour principal en France.** On retient ici le lieu de séjour de la

---

personne elle-même, sans s'attacher au lieu de séjour de la famille. Il suffit que la personne ait séjourné en France plus de 183 jours au cours d'une même année.

- **La personne exerce une activité professionnelle en France** (activité non accessoire)

- **La personne a en France le centre de ses activités économiques.** C'est le lieu où la personne a effectué ses principaux investissements, où elle possède le siège de ses affaires ou le centre de ses activités professionnelles, d'où elle administre ses biens.

### **Que se passe-t-il quand les personnes n'ont pas leur domicile fiscal en France ?**

Les personnes qui n'ont pas en France leur domicile fiscal sont néanmoins susceptibles d'être soumises à l'impôt français.

Il faut distinguer selon que les contribuables disposent ou non d'une habitation en France.

- **les contribuables ne disposant pas d'une habitation en France.** Dès lors que leur domicile fiscal est situé à l'étranger, ces contribuables ne sont passibles de l'impôt français que s'ils disposent de revenus de source française (revenus d'immeubles situés en France, revenus de valeurs mobilières françaises, revenus d'exploitations agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales sises en France...) et à raison de ces seuls revenus. L'impôt sur le revenu dû par les contribuables non-résidents est calculé en appliquant à la base d'imposition, constituée de ces revenus, le barème progressif et le système du quotient familial.
- **les contribuables disposant d'une habitation en France.** Les personnes qui ont leur domicile fiscal à l'étranger mais qui disposent, en France, d'une ou plusieurs habitations sont, en principe, passibles de l'impôt français :

- soit à raison de leurs revenus de source française,

- soit sur une base forfaitaire égale à trois fois la valeur locative de ces habitations, si leurs revenus en France sont inexistantes ou moins élevés que cette base forfaitaire.

### **Remarque importante**

Cependant des conventions internationales relatives aux doubles impositions et des traités de réciprocité peuvent aboutir à créer des exceptions ou à retirer à la France le droit d'imposer ces revenus de source française.

### **Imposition à l'impôt sur la fortune**

Les personnes physiques domiciliées hors de France ne sont imposables qu'à raison de leurs biens situés en France (biens meubles corporels ayant une assiette matérielle en France, immeubles ou droits réels immobiliers possédés directement ou indirectement en France, créances sur un débiteur établi en France...).

Cependant, les conventions internationales relatives à l'élimination des risques de double imposition peuvent prévoir un partage du droit d'imposer entre les Etats.

Par ailleurs, les placements financiers des non-résidents sont expressément exonérés. Il s'agit de

---

l'ensemble des placements effectués en France et des revenus qui relèvent de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : obligations, actions ou droits sociaux - à l'exception des titres de participation et des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière -, dépôts à vue ou à terme, comptes courants d'associés, contrats d'assurance-vie ou de capitalisation souscrits auprès de compagnies d'assurance française...

## **Imposition des plus-values immobilières**

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France et les personnes morales dont le siège est situé hors de France sont soumises à un prélèvement de 33 1/3 sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession d'immeubles en France.

Par dérogation, il est fixé à 19% si le cédant est une personne physique résidant dans un Etat de l'Union Européenne, de l'Islande ou de la Norvège.

La loi de finance rectificative pour 2012 prévoit qu'à compter du 17.08.2012 les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents seront soumises aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) au taux de 15.5%.

Les modalités de détermination de la plus-value sont alignées sur les dispositions applicables aux contribuables domiciliés en France.

S'il s'agit de personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, elles bénéficient de la plupart des exonérations applicables aux résidents.

Il existe une exonération particulière, sous conditions, lors de la première cession d'un bien qui constituent leur habitation en France. Notamment les non-résidents doivent être ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'Islande ou de la Norvège.

Une déclaration de plus-value est obligatoire chaque fois que le cédant est une personne non domiciliée en France, qu'il y ait plus-value taxable ou non. Les personnes physiques n'ont pas à déposer de déclaration lorsqu'elles sont exonérées pour durée de détention ou prix de cession inférieur à 15.000€.

Le montant de l'impôt sur la plus-value réalisée est acquitté sous la responsabilité d'un représentant accrédité. La désignation de ce représentant est obligatoire quels que soient la nature, le prix l'origine de la cession ou la qualité du cédant.

Il peut notamment s'agir de l'acquéreur domicilié fiscalement en France, d'une banque exerçant son activité en France ou d'une personne agréée par le directeur des services fiscaux. Certains organismes bénéficient d'un agrément permanent de représentation fiscale.

Par dérogation au régime de droit commun, les personnes physiques sont automatiquement dispensées de désigner un représentant accrédité lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 150.000 € ou si la plus-value est exonérée au titre de la durée de détention du bien.

## **Taxe sur les immeubles détenus par certaines personnes morales**

Les personnes morales françaises ou étrangères, organismes, fiducies qui possèdent, directement ou indirectement, un ou plusieurs immeubles en France sont redevables d'une taxe annuelle de 3 % assise sur la valeur vénale de ces immeubles.

---

Cette taxe est applicable quelle que soit la forme de la personne morale (sociétés de personnes ou de capitaux, associations...).

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

Cependant ne sont notamment pas assujetties à cette taxe:

- les Etats étrangers et les organisations internationales,
- les sociétés dont les actions ou parts font l'objet de négociations régulières et significatives sur un marché réglementé,
- sous conditions, certaines personnes morales qui ont le siège de leur direction effective en France, dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale ou dans un Etat ayant conclu une convention avec clause d'égalité de traitement (également dénommée clause de non-discrimination ou d'assimilation aux nationaux): les caisses de retraite, les personnes morales qui souscrivent chaque année une déclaration n°2746...

Les personnes morales dont les immeubles situés en France représentent moins de 50 % des actifs français. Pour calculer cette limite de 50 %, les immeubles affectés par la personne morale à sa propre activité professionnelle autre qu'immobilière ne sont pas pris en compte.