

La TVA à taux réduit pour certains travaux

Depuis le 15 septembre 1999, les personnes réalisant des travaux sur des logements achevés depuis plus de deux ans pourront profiter, sous certaines conditions, d'une TVA à taux réduit sur la main d'oeuvre et les matériaux (5,5% au lieu des 19,6% de droit commun).

Les travaux concernés sont les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation. A l'inverse, les travaux de construction neuve, de reconstruction ou d'agrandissement et les travaux qui concourent par leur nature ou leur ampleur à la production d'un logement neuf sont soumis à la TVA de droit commun.

Les travaux et équipements doivent être facturés par une entreprise pour pouvoir bénéficier de la réduction de TVA. De fait, si la personne achète elle-même ses équipements et qu'elle les fait installer par une entreprise, les équipements seront soumis à la TVA à 19,6%.

D'autre part, pour bénéficier d'une TVA à taux réduit, la personne doit remettre une attestation de respect des engagements à son entreprise. Cette attestation est distribuée par l'administration fiscale.

Dans le cadre de vos projets, nous vous invitons à vous rapprocher de l'administration fiscale pour vous assurer de l'éligibilité de vos travaux.

Pour une information détaillée et en lien avec votre situation, nous vous invitons à prendre directement contact avec nos services

SIRES METROPOLE
27 rue de la Rochefoucauld
75009 PARIS
06 79 99 01 60
01 45 26 75 68
www.louer-responsable.fr

SIRES
Métropole



**LES AVANTAGES FISCAUX
DANS L'ANCIEN
2011**

SIRES METROPOLE
vous accompagne dans vos projets locatifs

SIRES
Métropole

Des dispositifs incitatifs

Depuis plusieurs années, l'Etat propose différents dispositifs fiscaux favorisant l'investissement dans le logement locatif.

En 2011, les dispositifs ont une nouvelle fois évolués offrant de nouvelles possibilités. Pour comprendre les avantages induits par ces évolutions, SIRES Métropole a souhaité réaliser cette plaquette pour vous permettre d'appréhender au mieux vos projets.

Le Borloo dans l'ancien

Le Borloo ancien est un dispositif permettant de bénéficier d'une déduction spécifique de 30 % à 70 % du revenu brut foncier. En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé et à louer son bien nu, à usage de résidence principale à un locataire dont les ressources n'excèdent pas les plafonds définis. L'engagement est entériné à travers une convention passée avec l'ANAH.

D'autre part, en cas de travaux, le Borloo ancien offre la possibilité de bénéficier des aides de l'ANAH. Dans ce cas, l'engagement de durée de location passe de 6 à 9 ans.

Donnée-2011 - Département de Paris

	Engagement		
	Intermédiaire	Social	Très social
Plafond loyer maximum zone A	17,47 €	9,43 €	8,60 €
Déduction spécifique	30%	60%	

Lorsque le propriétaire loue son logement, il peut proposer au locataire, sans attendre le terme du bail en cours, un renouvellement du contrat de location dans le cadre d'une convention ANAH.

Le bailleur devra établir avec le locataire un accord exprès et dans un second temps notifier une offre de renouvellement (lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) dans un délai de trois mois après avoir l'accord exprès.

Sécurisez votre investissement, louez avec la Ville de Paris

SIRES METROPOLE en tant qu'agence immobilière sociale vous permet de louer votre appartement dans le cadre du dispositif Louez Solidaire Ville de PARIS.

Les avantages

- Honoraire de gestion réduit (3% net de taxe)
- Exonération des frais de mise en location
- Montages fiscaux et conseils travaux entièrement gratuits
- Diagnostic technique pris en charge dans la limite de 150€
- Prise en charge des assurances impayées et dégradations
- Prise en charge de la vacance
- Prime travaux mobilisable tout au long du contrat de location (prise en charge des factures à 50% dans la limite de 2000€)

Simulation pour un logement de 30m² à Paris pour un propriétaire disposant d'un taux marginal d'imposition de 30%.

Option choisie	Location marché Libre	Location Louez Solidaire + Borloo ancien
Loyer /m ²	23.30 €	17.47 €
Loyer mensuel	700 € Hors charges	524 € Hors charges
Encaisses locatives avant impôt sur 6ans	53 710 €	40 206 €
Montant cumulé des impôts et de la CSG sur 6ans	16 227 €	9 877 €
Avantage fiscal du loyer maîtrisé par rapport au loyer libre	-	6 350 €
Avantage fiscal du Louez Solidaire par rapport au loyer libre	-	8 560 €
Encaisses locatives après impôt sur 6ans	23 800 €	25 205 €
Avantage de l'investissement par rapport au libre	-	1 406 €

Outre le gain de sécurité, la location Louez Solidaire Borloo ancien propose une meilleure rentabilité qu'une location du marché libre. Le propriétaire a tout intérêt à opter pour cette option.

La réduction d'impôt Scellier & Scellier Intermédiaire : des dispositifs mobilisables dans l'ancien, sous certaines conditions

Pour pouvoir prétendre aux dispositifs Scellier, le bâtiment doit être situé en zone A, B1 ou B2, il doit être acquis à compter du 1er janvier 2010 et être destiné à la location (après travaux). Si le bien avant travaux est à usage d'habitation, **un diagnostic avant et après travaux sera nécessaire pour apprécier les conditions de décence et de performances techniques** établi à la suite des travaux. A noter, que cet avantage est limité à un seul logement par an.

Le dispositif Scellier permet de déduire une part du prix initial d'acquisition et des travaux de réhabilitation du logement au titre d'une réduction d'impôt. La réduction d'impôt à déduire est égale à 13 % (logement non BBC) du prix d'acquisition et des travaux, plafonné à 300 000€, sur une période de 9 ans. Par exemple, pour une opération de 300 000€ (acquisition & travaux), la réduction est égale à 13 % de 300 000 € répartie sur 9 ans, soit 4 333€ de réduction d'impôt annuelle pendant 9 ans. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer son logement nu pendant une période de 9 ans. Le loyer appliqué doit être inférieur au plafond réglementé, variable selon la zone géographique. Par ailleurs, le logement doit constituer la résidence principale du locataire.

L'avantage de la Scellier Intermédiaire est double car il permet de bénéficier des avantages de la réduction, tout en proposant une déduction spécifique de 30 % du revenu brut foncier. D'autre part, la Scellier Intermédiaire permet de prolonger, par période triennale dans la limite de six ans, d'une réduction d'impôt à un taux de 2 % par an (prix d'acquisition et réhabilitation).

L'impôt étant déclaratif, le dispositif choisi doit être mentionné lors de la déclaration de revenus. A cet effet, il convient de se rapporter à la déclaration n°2044 pour le Borloo ancien et n°2044 EB pour la Scellier

