

	Dispositif	Avantages fiscaux	Investissements concernés	Principe
DISPOSITIF ROBIEU	<p>Ce dispositif s'applique à 3 types de logements:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements neufs, réhabilités, SCPI</u> <p>Possibilité d'amortir le coût de l'investissement dès lors qu'il s'agit d'un investissement locatif à usage d'habitation principale. Peu importe la qualité des locataires dès lors que les plafonds de loyers sont respectés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements soumis au dispositif Robien-Borloo</u> <p>Possibilité d'amortir le coût de l'investissement et de bénéficier d'une déduction à taux majoré si l'investissement est réalisé en faveur des personnes défavorisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements neufs, réhabilités, ou souscription de parts de SCPI</u> <p>Amortissement du coût (95 % du coût pour les SCPI) de l'investissement à concurrence de 8 % pendant les cinq premières années, puis 2,5 % pendant au plus les dix années suivantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements anciens sans travaux</u> <p>Taux de la déduction forfaitaire des revenus fonciers porté à 40 % au lieu de 14 % dans le régime de droit commun.</p>	Investissements situés dans les tranches médianes d'imposition	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements neufs, réhabilités, ou parts de SCPI.</u> <p>Engagement de location ou de conservation des parts au minimum de 9 ans. Pour les logements réhabilités, répondre aux conditions de travaux qui sont fixées par décret.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements soumis au dispositif Robien-Borloo.</u> <p>Louer le bien à un organisme social qui le met à disposition de personnes défavorisées et respecter des plafonds de loyers et de ressources inférieurs à ceux de Besson. Engagement de location d'au moins neuf ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements anciens sans travaux.</u> <p>Respect d'un plafond de ressources et de loyers fixés par décret. Engagement de location au minimum de 6 ans.</p>
DISPOSITIF ROBIEU RECENTRE	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Logements anciens</u> <p>C'est le dispositif Besson ancien qui s'applique. Il permet aux propriétaires de logements anciens conventionnés de bénéficier d'un taux de déduction forfaitaire majoré. Le plafond de loyer est augmenté et le zonage est simplifié depuis 2003.</p>	L'amortissement se fait sur 50 % de la valeur du bien et seulement sur neuf ans		<p>Les loyers doivent respecter des plafonds fixés chaque année, en fonction des zones dans lesquelles se situe le logement; Ce nouveau mécanisme s'applique également aux SCPI souscrites à compter du 1er septembre 2006.</p>
DISPOSITIF BORLOO POPULAIRE	<p>Ce nouveau régime, applicable au 1er septembre 2006, concerne les investissements locatifs neufs réalisés dans le secteur intermédiaire c'est-à-dire en respectant des plafonds de loyers et sous conditions de ressources du locataire. Il peut également s'appliquer aux logements anciens sous réserve que le bailleur ait signé une convention avec l'ANAH.</p>	<p>L'investisseur bénéficie d'un amortissement de 50 % de la valeur du logement, réparti sur neuf ans (6 % pour les sept premières années, 4 % pour chacune des deux années suivantes). Il peut, sur les six ans qui suivent bénéficier d'un amortissement complémentaire de 2,5 % par an, soit 15 % en plus. L'amortissement maximal peut atteindre 65 %. Par ailleurs, il a droit à une déduction complémentaire des revenus fonciers de 30 %.</p>	Investisseurs qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier tout en profitant d'une forte défiscalisation.	<p>Le bailleur doit s'engager à donner à bail pour au moins neuf ans en location nue à un locataire dont le logement constitue la résidence principale. Il doit respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Il ne peut pas louer à un ascendant ou un descendant.</p>
DISPOSITIF GIRARDIN	<p>Dispositif fiscal de faveur, mis en place dans le cadre d'une loi programme pour l'outre-mer. Il reprend en substance les dispositions mises en place par la loi Paul tout en simplifiant et en assouplissant de nombreuses mesures. La durée de validité de ce nouveau régime est portée à 15 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.</p>	<p>Investissements réalisés dans le secteur du logement. Les particuliers qui investissent dans le logement bénéficient d'une réduction d'impôt, étalée sur 5 ans et égale à 40 % du montant de l'investissement dans le secteur libre et de 50 % à 60 % dans le secteur intermédiaire. 4 % supplémentaires sont accordés dans les deux secteurs si le logement est alimenté à partir de l'énergie solaire.</p>	Tous types d'investisseurs dès lors qu'ils se situent au moins dans les tranches médianes d'imposition	<p>S'il s'agit d'un investissement dans le logement, l'affectation à l'habitation principale doit être au moins de 5 ans et de 6 ans s'il s'agit d'un investissement dans le logement intermédiaire.</p>

DIPOSITIF MALRAUX	Les opérations de restauration immobilière effectuées dans le cadre de la loi Malraux sont assorties d'un régime fiscal de faveur.	Le propriétaire peut imputer sur son revenu global le déficit foncier résultant de l'opération de restauration, à l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à un emprunt. Il en va de même des charges, s'il s'agit : -des dépenses de démolition -des frais d'adhésion à des AFU -des travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants -des travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble.	Investisseurs fortement fiscalisés, situés au moins dans les tranches supérieures à 30 % et disposant de revenus fonciers.	Les immeubles doivent obligatoirement être situés dans des secteurs sauvegardés ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti. Il faut en outre que les locaux soient loués restaurés, à usage d'habitation exclusivement, et ce pendant une durée minimale de six ans.
DISPOSITIF MONUMENTS HISTORIQUES	En vertu de l'article 156-I-3° du CGI, la rénovation d'un monument historique engendre des déficits imputables sur le revenu global (y compris les intérêts d'emprunt).	Imputation des déficits fonciers sur le revenu global. Exonération totale des droits de succession. Ce même en cas de détention de l'immeuble par l'intermédiaire d'une SCI familiale.	Les investisseurs fortement imposés, situés dans les tranches marginales d'imposition d'au moins 30 % ou soumis à l'ISF. Les investisseurs ayant un objectif successoral.	Pour bénéficier des possibilités de déduction sur le revenu global, l'immeuble doit être classé monument historique ou être inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques. Pour prétendre à l'exonération des droits de succession, une convention à durée indéterminée doit être conclue entre les héritiers, légataires ou donataires, et les ministres de la Culture et des Finances. Pour prétendre à l'exonération des droits de succession, une convention à durée indéterminée doit être conclue entre les héritiers, légataires ou donataires, et les ministres de la Culture et des Finances.
DEFICIT FONCIER	Depuis 1993, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux.	Le propriétaire de l'immeuble peut déduire de ses revenus fonciers les dépenses liées aux travaux de rénovation si elles génèrent un déficit foncier. Celui-ci est imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 E par an. L'excédent est reportable pendant six ans. Mais les intérêts d'emprunts ne sont imputables que sur les revenus fonciers pendant dix ans.	Les investisseurs ayant des revenus fonciers et qui souhaitent rénover leur patrimoine en bénéficiant d'allègements fiscaux.	Le propriétaire est tenu de louer le bien pendant au moins trois ans. De plus, ne sont déductibles que les dépenses relatives à des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration et concernant les locaux d'habitation à l'exclusion des dépenses d'agrandissement.
DEMEMBREMENT	En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier peut percevoir des revenus. Mais le capital est aliéné. Il n'est tenu qu'aux dépenses d'entretien. Le nu-propiétaire ne perçoit aucun revenu. Il est tenu aux grosses réparations.	Si l'immeuble est donné en location, l'usufruitier est imposable au titre des revenus fonciers pour les loyers qu'il perçoit. Le nu-propiétaire, s'il supporte les charges de grosses réparations, peut en contrepartie les déduire de son revenu global, à défaut d'autres revenus fonciers, ou si ces dépenses excèdent le montant de ses revenus fonciers.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'acquisition de la nue-propiété, en priorité les investisseurs fortement imposés ou qui disposent de revenus fonciers importants mais ne recherchent pas de revenus immédiats. • Pour l'acquisition de l'usufruit en priorité ceux qui recherchent des revenus immédiats importants mais peu imposés à l'IR. 	Les dépenses ne peuvent être déductibles que des revenus de celui qui les supporte effectivement, même s'il n'y est pas tenu légalement. Pour que le nu-propiétaire bénéficie de la déduction des déficits fonciers sur son revenu global, le démembrement doit résulter d'une succession ou d'une donation entre parents, jusqu'au 4e degré inclusivement, et concerner un immeuble, qu'il soit bâti ou non. Le démembrement portant sur des titres de société est donc exclu.

MICRO BIC	Les investisseurs de logements meublés dont les BIC n'excèdent pas 76 300 E bénéficient d'une déclaration BIC simplifiée.	Abattement forfaitaire de 68 % sur les revenus de nature BIC avec un minimum de 305E.	Les investisseurs qui mettent en location un ou plusieurs logements meublés (non situés en résidence de tourisme et ne nécessitant pas de gros travaux de remise en état) ; qui ne financent pas leur acquisition par un emprunt ou qui n'ont pas opté pour le statut du LMP.	La société doit obligatoirement être une entreprise individuelle. L'option est irrévocable pendant 5 ans et l'activité doit être pratiquée en franchise de TVA.
LMP	Sont considérées comme des Loueurs en Meublé Professionnels les personnes qui louent de manière habituelle des locaux d'habitation meublés. Elles sont à ce titre imposées aux BIC.	Le Loueur en Meublé Professionnel peut imputer son déficit sur son revenu global. En outre, il peut être exonéré d'impôt sur les plus-values s'il exerce son activité depuis au moins cinq ans et si ses recettes n'excèdent pas 250 000 E TTC. Les droits de mutation à titre gratuit sont allégés. En revanche, la plupart des LMP sont désormais imposables à l'ISF.	Un montage qui intéresse en priorité les investisseurs très fortement imposés, se situant dans les deux dernières tranches d'imposition et disposant de bonnes assises financières. Le ticket d'entrée est élevé, de l'ordre de 400 000 E, puisqu'il nécessite l'acquisition de plusieurs logements.	Pour être considéré comme LMP, l'inscription au RCS reste toujours obligatoire en dépit des mesures prises dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2002. De plus, cette activité doit rapporter au loueur plus de 23 000 E de recettes brutes annuelles ou représenter plus de 50 % de ses revenus.
LMNP	Dès lors qu'il ne tire pas 23 000 E de recettes annuelles ou 50 % de ses revenus de la location en meublé et qu'il n'est pas inscrit au RCS à ce titre, l'investisseur est considéré comme Loueur en Meublé Non Professionnel.	Les revenus issus de la location des meublés sont imposables dans la catégorie des BIC. Le Loueur Non Professionnel peut à ce titre déduire les charges provenant de cette location et les imputer uniquement sur les revenus de même nature.	Les contribuables qui mettent en location meublée un ou plusieurs logements mais sans être considérés comme étant professionnels. C'est un bon tremplin vers le statut du loueur en meublé professionnel, plus attractif sur le plan fiscal.	Aucune, si ce n'est celle de déclarer ses locations meublées et de s'acquitter des divers impôts.
REGIME MICRO FONCIER	Les propriétaires bailleurs dont les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 E bénéficient de plein droit du régime du microfoncier, sans avoir à exercer une option quelconque.	L'avantage fiscal se traduit par un taux de déduction forfaitaire majoré de 30 %. Cet abattement est représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.	Tout investisseur disposant de revenus fonciers dans la mesure où ces derniers sont inférieurs à 15 000 E bruts annuels.	Aucune, si ce n'est celle de disposer d'un revenu brut foncier annuel inférieur à 15 000 E et par voie de conséquence de destiner le logement à la location nue.
RESIDENCES DE SERVICES	Le loueur d'une résidence avec services est soumis à la TVA et imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux.	Assujetti à la TVA, le loueur d'une résidence de services peut en obtenir le remboursement.	Les investisseurs imposés dans les tranches maximales qui optent pour le statut de Loueur en Meublé Professionnel. Les Loueurs en Meublés Non Professionnels et ceux ayant opté pour le régime du micro-BIC.	La résidence de tourisme doit correspondre aux normes précisées par l'arrêté du 14 février 1986. Les autres résidences avec services doivent obligatoirement fournir trois services de base (accueil et réception, fourniture de petits-déjeuners et du linge et ménage des logements).
RESIDENCES DE TOURISME EN ZRR	L'acquisition d'un appartement situé en résidence de tourisme classée, appartenant à une Zone de Revitalisation Rurale ou situé dans certaines zones rurales bénéficiant de l'objectif n°2 européen, est assortie d'une réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt n'est pas incompatible avec le droit de jouissance accordé aux propriétaires.	La réduction d'impôt est de 25 % dans le cadre d'une acquisition de logement neuf en RTC. Cette réduction est étalée sur 6 ans. Pour son obtention, l'investissement est plafonné à 50 000 E pour une personne seule et à 100 000 E pour un couple marié. Dans le cadre de travaux d'agrandissement, de reconstruction, de grosses réparations, le taux de la réduction est de 20 % ou 40 % dans les mêmes limites de plafond. L'obtention du remboursement de la TVA est, en outre, possible.	Tout contribuable situé dans les tranches médianes d'imposition qui souhaite bénéficier à la fois d'un dispositif de défiscalisation et de périodes de loisirs.	Il importe d'investir dans une RTC : - cette résidence doit être située en Zone de Revitalisation Rurale ou dans certaines zones rurales répondant aux objectifs n°2 européens ou dans certaines agglomérations nouvelles ; - elle doit être confiée par bail commercial à un exploitant pendant au minimum 9 ans, et ce dans le mois qui suit la date de son acquisition ou de son achèvement.