



## I. ACHETER POUR SE LOGER

### 1. 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 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 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

- A 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.

### 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 ses 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 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).

## 2. 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). 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. Il doit proposer au maître d'ouvrage de souscrire une garantie dommages ouvrage.
- 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 m<sup>2</sup> 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, 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.

## 3. Le logement ancien

### Des modalités d'acquisition simples

- l'achat au comptant répond aux règles classiques du contrat de vente
- 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.

A noter : un logement est considéré comme ancien lorsqu'il a déjà fait l'objet d'une première mutation entre particuliers, même si celle-ci intervient très tôt après l'achèvement de la construction

**Attention** : 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 FISCALITE ?

### Résidence principale

#### Des avantages à prendre en compte

- 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 25 pays membres de l'Union européenne, l'application de la TVA à taux réduit sur les services à forte intensité de main-d'œuvre a été prorogée 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.

#### Nouveau : deux crédits d'impôt nouveaux

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 nouveaux crédits d'impôt, dont les plafonds de dépenses et les taux varient selon la nature des travaux effectués. Ces nouveaux crédits d'impôt se sont substitués au dispositif antérieur.

- Pour les travaux en faveur du développement durable (acquisition de chaudières à basse température, de chaudières à condensation ou dépenses de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage, dépenses d'équipement utilisant une source d'énergie renouvelable), le plafond pluriannuel des dépenses est fixé à 8 000 € pour une personne seule et à 16 000 € pour un couple marié ou pacsé, majoré de 400 € par personne à charge, de 500 € pour le deuxième enfant et de 600 € par enfant à partir du troisième (majorations divisées par deux pour les enfants en résidence alternée). A compter du 01/01/2006, la majoration est fixée uniformément à 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.

- 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 à celles précitées). Le taux de crédit d'impôt varie aussi en fonction de la nature de la dépense.

- Les sommes ouvrant droit à crédits d'impôt sont les dépenses payées par le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit.

### 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<sup>er</sup> 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).

## 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.

### 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 !
- La taxe d'habitation 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.*

## II. ACHETER POUR LOUER

### 1. 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.

<b>Les dispositifs Robien, Borloo et Besson</b>			
DISPOSITIFS	ROBIEN (ancien et nouveau régimes)	BORLOO (sous réserve de la publication de la loi)	BESSON
<b>Logements concernés</b> Logements acquis neufs ou en Vefa	OUI	OUI, à compter du 01/01/2006	OUI, jusqu'au 02/04/2003 (sauf option pour Robien si achat ou achèvement à compter du 01/01/2003)
Logements construits par le contribuable	OUI	OUI, si déclaration d'ouverture de chantier à compter du 01/01/2006	OUI, si déclaration d'ouverture de chantier jusqu'au 02/04/2003 (sauf option pour Robien si achèvement à compter du 01/01/2003)
Logements non décents acquis et réhabilités par le contribuable	OUI	OUI, si acquis depuis le 01/01/2006	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, si acquis depuis le 01/01/2006	OUI, jusqu'au 02/04/2003 (sauf option pour Robien si achèvement à compter du 01/01/2003)
Certaines SCPI	OUI	NON	OUI
Logements anciens	NON	NON	OUI, si nouveau bail conclu avant le 01/07/2006 avec nouveau locataire et respect de normes d'habitabilité
<b>Conditions locatives</b> Engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire	Minimum neuf ans	Minimum neuf ans	Minimum neuf ans pour le neuf et six ans pour l'ancien
Conditions de plafonds de loyers	OUI (plus strictes dans le nouveau régime 2006)	OUI (plus strictes dans le nouveau régime 2006)	OUI
Conditions de ressources du locataire	NON	OUI	OUI
Location possible à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal	OUI	OUI	OUI, pour logements acquis neufs depuis le 09/10/2002

<b>Avantages fiscaux</b>			
Amortissement total possible	65% sur quinze ans ; 50% pour investissements à partir de la publication de la loi Borloo.	65 % sur quinze ans	65 % sur quinze ans pour le neuf (pas d'amortissement pour l'ancien)
Taux d'amortissement	- ancien régime : 8% pendant cinq ans, puis 2.5 % pendant quatre ans (reconduction possible deux fois trois ans à 2.5%) - nouveau régime : 6% pendant sept ans, puis 4% pendant deux ans (pas de prorogation possible)	6 % pendant sept ans, 4 % pendant deux ans, puis reconduction possible deux fois trois ans à 2.5 %, si plafonds de loyers et ressources toujours respectés	8 % pendant cinq ans, puis 2.5 % pendant quatre ans (reconduction possible deux fois trois ans à 2.5 %)
Déduction forfaitaire	6% jusqu'en 2005	30%	6% jusqu'en 2005 pour le neuf ; 40% pour l'ancien, réduite à 26% à compter de 2006
Déficit imputable sur revenu global	10 700 €	10 700 €	10 700 €

## I. CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

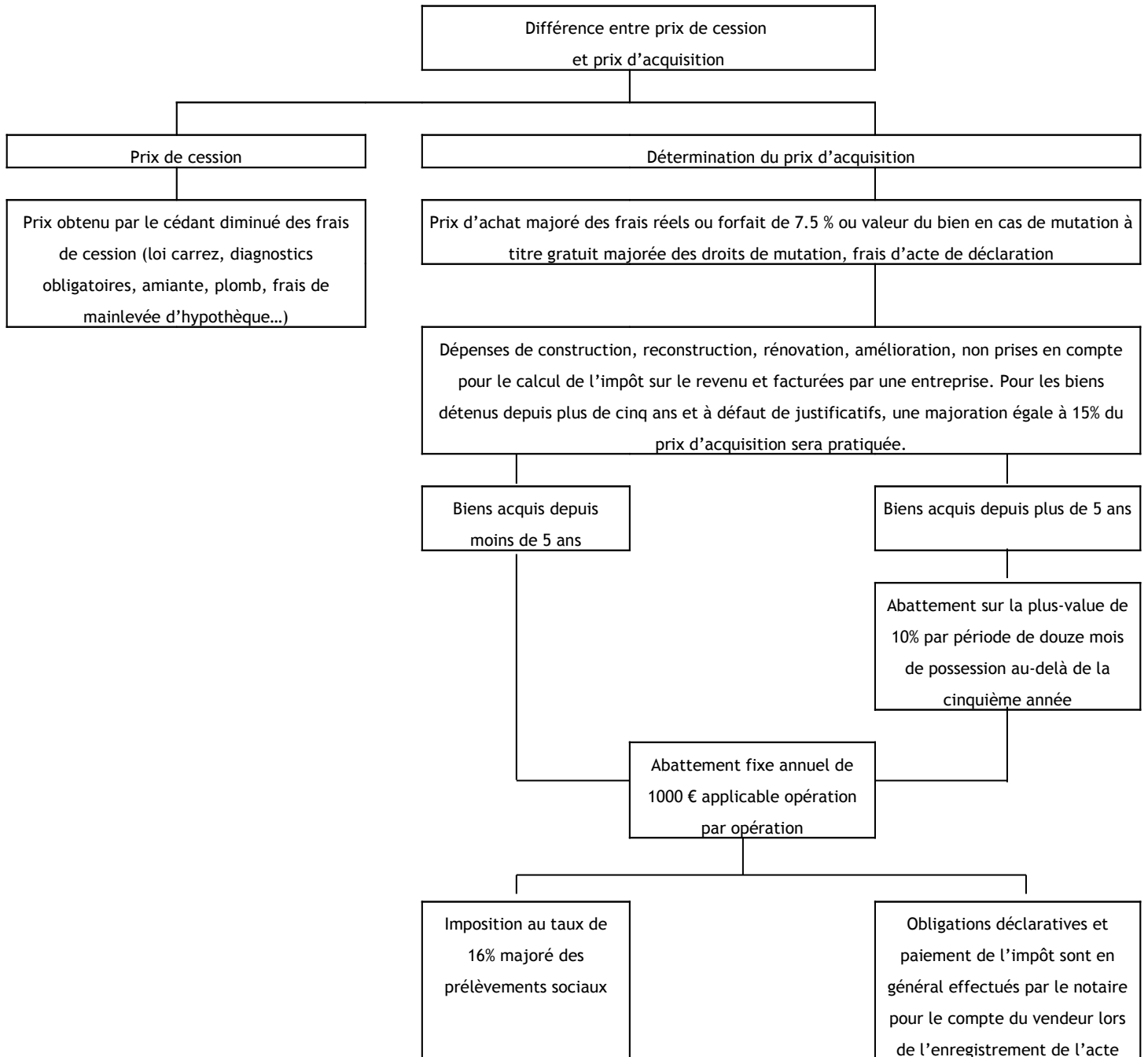
Le régime d'imposition des plus-values immobilières s'applique pour toutes les cessions réalisées à titre onéreux (ventes, expropriations, échanges, apport en société). L'imposition du vendeur se fait dès le versement du prix par l'acquéreur.

Selon le schéma ci-dessous, les dispositions suivantes doivent être prise en compte pour le calcul de la plus-value :

- application d'un abattement annuel de 10 % à partir de la cinquième année ce qui implique qu'une plus-value réalisée sur un bien détenu depuis plus de 15 ans par son propriétaire est exonérée.
- L'octroi sans justificatif d'un abattement forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition pour travaux au-delà de la cinquième année.
- L'application d'un abattement de 1 000 € sur le montant de la plus-value opération par opération.
- Un taux d'imposition de 27 %

# CALCUL DE L'IMPOT

## PLUS-VALUES IMMOBILIERES DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE. Art 150 V à 150 VH et 200B du CGI





## **Exonérations :**

- Les plus-values des immeubles détenus depuis plus de 15 ans (grâce à l'abattement de 10% par année de détention à compter de la cinquième année).
- La plus-value réalisée sur la résidence principale (lieu où le contribuable réside habituellement la majeure partie de l'année).
- Les titulaires (ou conjoint) de pensions de vieillesse ou de carte d'invalidité non passibles de l'ISF.
- Les biens dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.
- Les biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi de l'intégralité de l'indemnité est satisfaisante.