



35bis avenue de la République
77340 PONTAULT-COMBAULT
☎ 01 60 28 45 69 / 📠 01 60 29 65 53

Lettre du 2^{ème} trimestre 2006 Spécial Impôts

Qui mieux que votre syndic peut vous conseiller et vous assister pour la vente, la location ou la gestion de vos biens immobiliers ?

SYNDIC'IMMO c'est également un service de location et de gestion avec toutes les garanties et assurances nécessaires à la sécurisation du patrimoine de nos propriétaires. N'hésitez pas à nous consulter.

Nouveau : La déclaration de revenus préremplie

A partir de cette année, votre déclaration de revenus est préremplie (également sur Internet). L'administration y a inscrit vos salaires, vos retraites, vos indemnités journalières de maladie et ou vos allocations chômage. Ces informations lui sont fournies chaque année par les employeurs, les caisses de retraite, d'assurance maladie ou d'allocations chômage. Cette année, elle vous les restitue en les préimprimant sur votre déclaration. Vous restez pleinement responsable de votre déclaration, vous vérifiez les montants imprimés et les corrigez dans la case prévue en-dessous s'ils ne sont pas exacts (sans avoir à fournir de justificatifs). Vous complétez les autres revenus tels que les revenus fonciers, les revenus de capitaux mobiliers, les revenus non salariaux (commerçants, artisans, professions libérales, agriculteurs...). Ensuite, vous déclarez comme auparavant vos charges et réductions d'impôts (dons aux œuvres, cotisations syndicales, frais de garde d'enfant, emploi d'un salarié à domicile, pensions alimentaires...). Et vous signez votre déclaration avant de l'envoyer.

Réforme du barème de l'impôt 2006 : ce qui va changer pour les revenus fonciers

Les revenus fonciers perçus en 2006 seront soumis à la réforme du barème de l'impôt sur le revenu, dictée par la nouvelle loi de finances, et applicable en 2007. Gros plan sur les conséquences de ce changement de la donne fiscale...

En diminuant de sept à cinq le nombre de tranches et en supprimant l'abattement de 20% (tout en intégrant les effets de cette suppression dans le calcul des nouveaux taux*), le nouveau barème de l'impôt - applicable sur les revenus de 2006 - se veut allégé et plus lisible.

Or, les revenus fonciers n'étant pas concernés jusqu'alors par cet abattement de 20%, ils font l'objet de mesures de correction, afin que le nouveau dispositif ne leur procure pas un avantage fiscal excessif.

Fin de la déduction forfaitaire de droit commun

Jusqu'à présent, afin de prendre en compte l'amortissement des biens en location, les frais de gestion ainsi que certaines primes d'assurance à la charge des propriétaires bailleurs, une déduction forfaitaire de droit commun de 14% était autorisée sur la totalité des revenus fonciers déclarée. Elle est supprimée par la réforme du barème de l'impôt.

En contrepartie, la liste des charges déductibles pour leur montant réel grossit, puisqu'elle intègrera toutes les primes d'assurance, les frais de rémunération d'un professionnel, les frais de gérance hors frais de gestion courante, ainsi que les frais de procédure.

Régime du "micro-foncier"

Pour les contribuables entrant dans le cadre du régime du micro-foncier (régime simplifié lorsque l'ensemble des revenus fonciers perçus dans l'année ne dépasse pas 15.000 €uros), le taux d'abattement de 40% passe à 30%.

Régimes "Périssol", "Besson" et "Robien"

Jusqu'à présent, les logements loués dans le cadre des dispositifs "Périssol" (investissements neufs réalisés entre le 1er janvier 1996 et le 31 août 1999), "Besson" (investissements neufs réalisés entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003) et "Robien" (investissements neufs réalisés à compter du 1er janvier 2003 ou du 3 avril 2003) bénéficiaient d'une déduction forfaitaire de 6%.

La nouvelle loi de finances prévoit de la supprimer, afin de passer à un régime de déduction des frais réels : primes d'assurances, frais de procédure, commissions de location et honoraires de gestion locative. Les autres frais de gestion sont plafonnés à 20 euros par an et par local.

Régimes "Lienemann", "Besson ancien" et "Robien social"

Lorsqu'ils sont étaiés situés dans une Zone de revitalisation rurale (ZRR), les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2004 pouvaient bénéficier d'une déduction forfaitaire majorée de 40% (Robien social). Un chiffre abaissé à 26%, tout comme les investissements intégrés au dispositif "Besson ancien" (location à des personnes aux revenus modestes).

Concernant les investissements locatifs avec engagement de loger des personnes aux revenus très modestes (dispositif "Lienemann"), la déduction forfaitaire majorée passe de 60% à 46%. Un nouveau dispositif doit par ailleurs voir le jour bientôt : le "Borloo populaire" (NDR : lire ci-dessous).

Suppression de la Contribution sur les revenus locatifs (CRL)

Payée par les bailleurs louant des locaux dans des immeubles achevés depuis plus de quinze ans et dont les revenus dépassent 1.830 euros, la CRL - due par les personnes physiques ou les sociétés de personnes dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés - est supprimée par les nouvelles mesures fiscales. Une façon de compenser le poids supplémentaire des prélèvements sociaux**, consécutif à la suppression des différents abattements.

Pour aller plus loin : www.impots.gouv.fr (Loi de finances pour 2006 n° 2005-1719 du 30 décembre 2005)

* Les 5 taux du nouveau barème : 0 % puis 5,5 %, 14 %, 30 % et 40 %.

** CSG - CRDS : taux de 11% sur les loyers imposables.

Zoom sur un nouveau dispositif : le "Borloo populaire"

L'objectif du "Borloo populaire" est de favoriser l'offre de location dans le secteur intermédiaire. Il s'adressera aux investisseurs qui acquièrent un logement neuf et s'engagent à le louer pendant au moins neuf ans en pratiquant un loyer plafonné, inférieur de 30% aux prix du marché. En contrepartie, l'intéressé pourra bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30% sur les revenus locatifs et déduire des loyers soumis à l'impôt une partie du prix d'achat du logement : 6% par an pendant les sept premières années, 4% pendant les deux suivantes, et 2,5% durant les six dernières (soit 50% sur 9 ans, 65% sur 15 ans).*

Les propriétaires d'un logement ancien, loué selon les mêmes critères, devraient bénéficier d'un abattement forfaitaire sur les loyers, de 30% à 40% selon les cas. Le projet de loi intégrant le "Borloo populaire" doit encore être examiné par le Sénat en seconde lecture, dans le courant du mois de mars 2006.

* Déduction de 45% des revenus bruts fonciers si les loyers pratiqués correspondent aux critères des "loyers sociaux".