



Défiscalisation immobilière Nouveautés pour l'année 2017

Newsletter n°17-421 du 21 février 2017



JACQUES DUHEM



STEPHANE PILLEYRE



Le législateur a une fois de plus retouché le panorama de la défiscalisation immobilière : (Dans notre précédente newsletter, nous avons traité du régime du loueur en meublé)

Le dispositif Malraux : le législateur ouvre les vannes !

La loi de finances rectificative pour 2016 a aménagé le dispositif sur 6 points :

Certaines zones dans lesquelles le dispositif était applicable par les sites patrimoniaux remarquables sont modifiées ;

Le dispositif est prorogé jusqu'en 2019 dans les quartiers anciens dégradés ainsi que dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;

Le dispositif est ouvert aux immeubles affectés à l'habitation après travaux (et qui ne l'étaient pas avant) ;

La limite annuelle de dépenses éligibles de 100 000 € est remplacée par un plafond de 400 000 € utilisable sur quatre ans;

La fraction de la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année sur l'impôt sur le revenu dû est reportable au titre des trois années suivantes ;

L'absence de remise en cause de la réduction d'impôt est prévue en cas de survenance de certains événements.

Le dispositif Pinel

La loi a prorogé le régime d'une année, jusqu'en fin 2017.

Les conditions d'octroi du régime restent inchangées.

Le dispositif Censi-Bouvard

Le régime est lui aussi prorogé d'une année par la loi de finances pour 2017. A noter, les résidences de tourisme sont désormais écartées de l'avantage fiscal.

Le dispositif Cosse

Afin de favoriser l'offre locative intermédiaire dans l'ancien mais également le neuf, un nouveau dispositif « COSSE » est mis en place à compter de l'imposition des revenus de 2017 pour tous les

propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention conclue entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019 avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Le « Cosse ancien » se substitue aux dispositifs existants « Borloo ancien » et « Besson ancien » qui sont donc supprimés de manière progressive.

Le dispositif COSSE permet de bénéficier d'une déduction spécifique (Taux de 15% à 85%) des revenus fonciers.



Bercy a mis à jour son BOFIP et a publié les plafonds de ressources et/ou de loyers qui devront être respectés en 2017

Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif sont subordonnés à la mise en location des logements selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. Certains de ces dispositifs sont également subordonnés à la mise en location des logements à des locataires dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

Ces plafonds de loyer et de ressources, qui diffèrent notamment selon le lieu de situation du logement et le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif concerné, sont révisés au 1er janvier de chaque année.

L'actualisation pour 2017 des plafonds de loyer et, le cas échéant, de ressources figure au document lié pour les dispositifs suivants :

- Besson neuf (CGI, art. 31, I-1°-g) ;
- Besson ancien (CGI, art. 31, I-1°-j) ;
- Robien classique et recentré (CGI, art. 31, I-1°-h) ;
- Borloo neuf (CGI, art. 31, I-1°-l) ;
- Borloo ancien ou conventionnement « ANAH » (CGI, art. 31, I-1°-m) ;
- Scellier métropole et outre-mer (CGI, art. 199 septvicies) ;
- Duflot / Pinel métropole et outre-mer (CGI, art. 199 novovicies).

Il est précisé que, compte tenu de l'absence de variation annuelle de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année 2016, **les plafonds de loyer applicables en 2017 pour l'ensemble de ces dispositifs, à l'exception des dispositifs Scellier outre-mer et Duflot / Pinel outre-mer, sont identiques à ceux de l'année 2016.**

Pour accéder aux tableaux de synthèse reprenant l'ensemble des plafonds, MERCI DE [CLIQUER ICI](#)



NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A L'IMMOBILIER

Ces formations permettent de valider les heures obligatoires pour les intermédiaires immobiliers



Le statut de **loueur en meublé** est devenu au fil du temps, très complexe et les attaques du fisc et du RSI sont nombreuses sur ce sujet.
Aussi nous vous proposons de faire une synthèse des nouveautés et difficultés d'application de ce régime dans le cadre d'une journée de formation prévue à **PARIS le 30 MARS 2017**
Cette journée permet de valider 7 heures de formation au titre du décret relatif aux obligations des intermédiaires immobiliers.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession... Aspects juridiques et fiscaux - Formation de 14 heures

à **PARIS** les **16 ET 17 MARS 2017**
à **AIX en PROVENCE** les **4 et 5 AVRIL 2017**
à **LILLE** les **28 et 29 MARS 2017**
à **PARIS** les **13 et 14 JUIN 2017**



DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**ACQUISITION GESTION ET TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE - Formation de 14 heures**

A LYON LES 18 ET 19 MAI 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

A PARIS LES 4 ET 5 JUILLET 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE Tour de France 2017 3 DERNIERES
DATES**

BIARRITZ 7 MARS 2017

PARIS 9 MARS 2017

ORLEANS 10 MARS 2017

Pensez à réserver vos places :

DETAILS ET INSCRIPTIONS [Cliquez ICI](#)

Le tarif de 350 € HT comprend la participation à la journée de formation (7 heures) et la remise du *kit fiscal* (Un recueil de plus de 200 fiches techniques et une trentaine de simulateurs Excel)