



INVESTISSEMENT LOCATIF ATOUS DE LA LOI DENORMANDIE

Ce nouveau dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie de l'achat d'un logement ancien dégradé, de sa rénovation et de sa mise en location.

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

Paris Match. Quel est l'objectif de ce texte ?

Hervé Franc. Redynamiser certaines communes, en incitant les particuliers à investir dans l'immobilier ancien. Le bien, acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021, doit être situé dans l'une des villes bénéficiaires du plan "Action cœur de ville" – dont la liste est fixée par arrêté – ou dans une commune ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Comment bénéficier de cette mesure ?

Faire effectuer par un professionnel agréé des travaux de rénovation, qui représentent au moins 25 % du coût total de l'opération (achat + frais de notaire + travaux) dans la limite d'un plafond de dépenses de 300 000 € par an. Ces derniers doivent améliorer la performance énergétique du logement de 30 % (20 % si le bien se trouve en habitat collectif) ou représenter au moins deux types d'ouvrages sur un bouquet de cinq établis par décret. Conservez les documents justifiant de l'amélioration apportée.

Y a-t-il d'autres obligations ?

Il faut en effet vous engager à louer votre logement vide au titre de résidence principale à un prix modéré. Donc respecter des plafonds de loyer et des conditions de ressources des locataires quasiment identiques à ceux retenus par le dispositif

Pinel dans l'immobilier neuf. Autre similitude : vous disposez de douze mois pour trouver un premier locataire, pour ne pas perdre le bénéfice de la réduction d'impôt.

A quel avantage fiscal a-t-on droit ?

Cela dépend de la durée pendant laquelle vous louez votre bien. Pendant six ans, la réduction d'impôt atteint 12 % du montant total de l'investissement. Si vous



HERVÉ FRANC*

« Il faut vous engager à louer votre logement vide au titre de résidence principale à un prix modéré »

optez pour une location pendant neuf ans, le taux passe à 18 %. Celui-ci s'élève à 21 % si vous choisissez la durée de douze ans. Sachant qu'il est calculé à partir de la limite annuelle de 300 000 €, votre avantage fiscal ne peut pas dépasser 63 000 €. Mais rien ne vous empêche d'acquérir deux biens dans la même année, à condition de respecter le plafond d'investissement.

Quels conseils suivre avant de se lancer ?

Évitez les zones en manque de dynamisme économique. Vérifiez aussi que le prix de votre bien augmenté du budget travaux soit en adéquation par rapport au marché du neuf. ■

* *Directeur du développement d'Inter Invest Immobilier.*



IMPÔTS Déclaration 2019

Malgré l'entrée en vigueur du prélèvement à la source cette année, la déclaration de revenus (en ligne ou sur papier) demeure obligatoire en 2019. La date limite de dépôt est fixée au 16 mai pour la déclaration papier et dépend du département de résidence en cas de déclaration sur le site Internet de l'administration fiscale.

LOCATION SAISONNIÈRE Exonération fiscale

Les propriétaires qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur résidence principale peuvent être exonérés d'impôt sur leurs revenus locatifs, à condition que le loyer ne dépasse pas un plafond annuel. En 2019, celui-ci est fixé à 187 € le mètre carré en Ile-de-France et à 138 € en province.

En ligne UNE ASSURANCE HABITATION POUR LES BAILLEURS

Aider les propriétaires non occupants à surmonter les complexités de remboursement des sinistres : c'est dans cette optique que Luko a lancé sa nouvelle assurance habitation 100 % digitale. Moyennant 5 € par mois, la start-up s'engage à proposer aux bailleurs une indemnisation sous deux heures et une réparation des dégâts sous deux jours. getluko.com.

| CATÉGORIES DE PRÊT | SEUIL DE L'USURE AU 1 ^{er} TRIMESTRE | SEUIL DE L'USURE AU 2 ^e TRIMESTRE |
|---------------------------------|---|--|
| Prêt à la consommation | De 5,96 % à 21,20 % * | De 6,08 % à 21,11 % * |
| Prêt immobilier à taux fixe | De 2,79 % à 3,01 % ** | De 2,73 % à 2,96 % |
| Prêt immobilier à taux variable | 2,43 % | 2,45 % |
| Prêt-relais immobilier | 3,24 % | 3,20 % |

CRÉDITS : LES TAUX MAXIMUMS

Au 1^{er} avril, les seuils de l'usure, soit le taux maximum autorisé pour tous types de crédits, connaissent des évolutions disparates. Ceux des crédits immobiliers poursuivent leur baisse, hormis pour les prêts à taux variable. En ce qui concerne les prêts à la consommation, ils baissent pour les montants inférieurs ou égaux à 3 000 €. Ces chiffres sont valables jusqu'au 30 juin 2019.

* *Taux variable selon le montant du prêt accordé.*

** *Taux variable selon la durée du prêt accordé.*

Source : « Journal officiel » du 27 mars 2019.