



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Fiscalité immobilière : Quoi de neuf en 2009 ?

Voici, sous réserve de leur adoption définitive, les principales mesures intéressantes directement ou indirectement l'immobilier.

Au moment de la rédaction de notre Lettre d'information, le projet de loi de finances pour 2009 a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 19 novembre 2008 et est en discussion devant le Sénat.

Suppression de l'imposition forfaitaire annuelle :

Il s'agit d'un impôt payé par les sociétés françaises soumises au régime de l'impôt sur les sociétés (IS). Il est dû, quels que soient les bénéfices (ou pertes) de l'entreprise : son montant est indexé sur le chiffre d'affaires. Sa suppression se fera progressivement en 3 ans.

Création d'un prêt "vert" à taux zéro :

Il est destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens à usage de résidence principale. Ce prêt pourrait financer la totalité des travaux dans la double limite de 300 € par m² et de 30.000 € par logement.

Avantages liés au respect de la norme "BBC" :

Les dispositifs d'accession à la propriété (crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et prêt à taux zéro « accession ») seraient améliorés lorsque les logements concernés respectent la norme « Bâtiment Basse Consommation » (BBC).

Ainsi la durée du crédit d'impôt serait portée de 5 à 7 ans et son taux serait de 40 % pendant toute cette période. Le montant des prêts à taux zéro serait majoré d'un montant maximal de 20.000 €.

Les dispositifs d'investissements locatifs dits « Robien recentré » et « Borloo neuf » pourraient être réservés, pour les constructions neuves, aux acquisitions ou constructions respectant les normes énergétiques de construction en vigueur. Les collectivités territoriales pourraient également délibérer afin d'exonérer de taxe foncière les logements « BBC » construits postérieurement au 1^{er} janvier 2009.

Modification du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable :

Ce crédit d'impôt pourrait être concentré sur les équipements les plus performants, mais étendu aux frais de main d'œuvre pour les travaux d'isolation des parois opaques, aux diagnostics de performance énergétique non obligatoires et pourrait désormais bénéficier aux propriétaires bailleurs.

Plafonnement de certains avantages fiscaux :

Le total des avantages fiscaux ne pourrait pas procurer une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à 25.000 € et d'un montant égal à 10% du revenu imposable servant de base de calcul de l'impôt sur le revenu.

Le plafond s'appliquerait aux niches dites choisies par opposition aux niches subies. Il concernerait notamment la réduction d'impôt obtenue pour un emploi à domicile, les crédits d'impôt sur les intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de sa résidence principale ou pour les dépenses d'équipement économes en énergie, les investissements réalisés dans les DOM-TOM, les achats de biens anciens dans les secteurs sauvegardés ou loués meublés, l'achat de logements neufs bénéficiant des dispositifs Robien et Borloo...

Les avantages fiscaux liés à des situations "involontaires" comme un handicap ou le versement d'une pension alimentaire ne seraient pas concernés.

Ce plafonnement prendrait effet à compter de l'imposition des revenus de 2009.

Aménagements des dispositifs fiscaux :

Le dispositif « Malraux » se verrait fixer une limite d'imputation des charges sur les autres revenus correspondant à 140.000 € de dépenses lorsque l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé (75 % des dépenses dans la limite de 100.000 € pour les immeubles situés en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

Les réductions d'impôt accordées au titre des investissements réalisés en Outre-Mer seraient limitées, pour un même foyer fiscal, à 40.000 € ou, si ce second montant est plus élevé, à 15 % du revenu du foyer.

Le régime des loueurs en meublé professionnels, permettant l'imputation sur le revenu global des déficits relatifs à cette activité, sans limitation, serait plus restrictif : les conditions de 23.000 € de recettes annuelles ou de la moitié des revenus d'activités professionnelles pour bénéficier du régime, aujourd'hui alternatives, deviendraient cumulatives. Le régime des loueurs en meublé non professionnels serait quant à lui rapproché du régime de droit commun des revenus fonciers (imputation du déficit dans la limite de 10.700 €).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement et vous conseiller dans le cadre de vos projets immobiliers.



*Descampiaux Dudicourt et Associés Immobilier
vous souhaite de vivre vos coups de coeur
et vous accompagne dans la réalisation
de vos plus beaux projets immobiliers.*

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 5, rue Sadi Carnot - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^{ral} de Gaulle - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier



LILLE BD VICTOR HUGO / JB LEBAS
Grand T2, séjour lumineux avec placards, gde ch., bureau, salle d'eau. Cave. Rafraichissement à prévoir.
92.000 € 03 20 14 56 30



LILLE WAZEMMES
Appartement très soigné, séjour lumineux, vue dégagée sur espace vert, 2 ch., SdD, possibilité pkg.
139.500 € 03 20 14 56 30



LILLE
Au coeur du Vieux Lille, dans une petite copropriété, T2 au 2ème étage, séjour avec coin cuisine.
149.500 € 03 20 14 52 05



LILLE GRAND BOULEVARD
Prox. tram et commerces, vaste T4 au 3ème et dernier étage. Terrasse et garage fermé. Volume rare à ce prix.
170.000 € 03 20 14 52 05



LAMBERSART CANON D'OR
Beau T2 dans petite copropriété, déco très tendance, ambiance "cocoon", un bijou dans un écrin de verdure.
140.000 € 03 20 14 16 00



LAMBERSART
Maison 1930, 4 chambres, beau volume, jardin de ville, secteur très convoité, proche métro et commerces.
210.000 € 03 20 14 16 00



LOMME
Prox. av. de Dunkerque, superbe T3 en résidence de 2006, SdB et SdD, belle terrasse, 2 gges, rare sur secteur.
278.000 € 03 20 14 16 00



LILLE CENTRE
Très beau T2 dans résidence sécurisée, proche gare et commerces, étage élevé, vue dégagée, pkg, cave.
166.000 € 03 20 14 52 05



PREMESQUES LIMITE PERENCHIES
Très agréable maison individuelle contemporaine sur 400 m². Large séjour lumineux, 4 ch., bureau, garage.
357.000 € 03 20 14 16 00



QUESNOY SUR DEULE
Superbe villa de 250 m² sur terrain de 1200 m², secteur prisé, prox. commodités, dépendance corps de ferme.
570.000 € 03 20 28 12 00



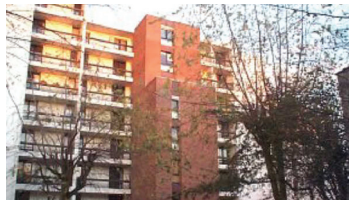
TOURCOING CLINQUET
Maison 1930 toute rénovée, salon/séjour, 4/5 ch., SdB, jardin, gge en location possible, très bon état général.
178.000 € 03 20 28 12 00



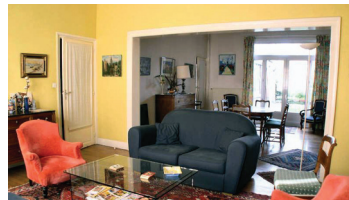
MARCQ EN BAROEUL
T3 résidence sécurisée, au calme, prox. gares et tram, séjour sur terrasse et jardin arboré. 2 ch., 2 SdB, garage.
291.000 € 03 20 28 12 00



LILLE
En résidence, proche toutes commodités, grand T2 avec balcon, cave, pkg sous-sol, déco à prévoir.
121.500 € 03 20 22 99 22



LILLE VAUBAN
Au coeur des facultés catholiques, T3 en résidence, étage élevé, balcon, pkg sous-sol, situation idéale.
159.500 € 03 20 22 99 22



ARMENTIERES
Maison semi-bourgeoise, quartier calme, séjour lumineux donnant sur jardin, 5 ch., cave, grenier, gge.
265.000 € 03 20 35 48 48



ARMENTIERES CENTRE
Prox écoles et commerces, semi bourgeoise à rénover, beaux volumes, garage hangar attenant, poss. 8 pkg.
202.000 € 03 20 35 48 48



LA MADELEINE
Immeuble composé de 4 lots à usage d'habitation et d'un atelier en fond de cour. Rentabilité attractive.
250.000 € 03 20 14 52 05



LOMME MAIRIE
Immeuble vendu occupé comprenant 2 RDC commerciaux, 2 T2, 2 T3, bon état général. Bonne rentabilité.
Nous consulter 03 20 14 16 00

Le chemin le plus court pour aller chez vous !

