

*Descampiaux Dudicourt Immobilier
vous présente ses meilleurs voeux pour cette année 2007*

La fiscalité immobilière : Quoi de neuf pour l'année 2007 ?

L'année 2007 va être une année riche en nouveautés fiscales : En premier lieu de nombreuses dispositions, prises par la loi de finances 2006, seront applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006 dont la déclaration sera ainsi déposée en 2007. Par ailleurs quelques mesures à venir issues du projet de loi de finances pour 2007, actuellement adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 21 novembre 2006, viendront compléter le tableau. Néanmoins cette "cuvée" 2007, année d'élection présidentielle, ne présente qu'un nombre restreint de mesures fiscales par rapport au projet de loi de finances 2006 qui avait fait couler beaucoup d'encre :

- Un dispositif permet la transformation sans frais d'une hypothèque conventionnelle en hypothèque rechargeable : cette hypothèque permet à un débiteur qui a déjà constitué une hypothèque de ne pas avoir à en constituer une nouvelle pour garantir des crédits successifs. Cette transformation n'est plus soumise à un droit d'enregistrement et à taxe de publicité foncière.
- Les tranches allégées pour l'impôt sur le revenu : on passe de 6 à 4 tranches d'imposition avec des seuils modifiés. Les taux d'imposition seront compris en 2006 entre 5,5 % et 40 % (contre 6,83 % et 48,09 % pour 2005). En contrepartie l'abattement de 20 % applicable aux traitements et salaires est supprimé.
- L'abaissement du taux du micro-foncier : cet abattement jusqu'ici fixé à 40 % est ramené à 30 %.

- Imposition des intérêts perçus sur les plans épargne logement de plus de 12 ans : Seront assujettis à l'impôt sur le revenu les intérêts courus et inscrits en compte à compter du 1er janvier 2006 des plans de plus de 12 ans ou des plans ouverts avant le 1er avril 1992 dont la durée est échue. Les intérêts



acquis avant le 31 décembre 2005 sont exonérés d'impôt sur le revenu. La prime d'épargne demeure exonérée d'impôt sur le revenu. Les intérêts seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- Lorsque le propriétaire était soumis ou avait opté pour le régime réel, il pouvait pratiquer une déduction forfaitaire de 14 % sur le montant de ses recettes brutes, représentatives des frais de gestion, d'assurance et de l'amortissement du capital immobilier. Cette déduction est désormais supprimée. En contrepartie certaines charges non déductibles à

l'heure actuelle ou considérées comme faisant actuellement partie de l'abattement forfaitaire, deviendront déductibles à 100%. Nous sommes dans l'attente de l'instruction fiscale qui, selon nos sources, devrait clarifier la déductibilité de certaines charges telles que primes d'assurance, frais de location et de rédaction, frais de gestion, etc.

- Les taux de déduction forfaitaire dans les dispositifs d'investissement locatif : la déduction forfaitaire de 60 % applicable dans le cadre du dispositif Lienemann est abaissée à 46 %. La déduction forfaitaire de 40 % est ramenée à 26 % dans le cadre des dispositifs : Besson ancien, Robien social, Robien zone de revitalisation rurale. Enfin, la déduction forfaitaire de 6% est supprimée dans le cadre des dispositifs : Robien, Besson neuf, Périssol.
- L'impôt sur la fortune (ISF) est réactualisé, passant à 760 000 euros, soit une revalorisation de 1,8 % des tranches du barème.
- Il est institué, à compter du 1er janvier 2007, une taxe annuelle due par les personnes dont la résidence principale est constituée d'une résidence mobile terrestre. La surface de la résidence, telle que déterminée par son constructeur, constitue l'assiette de la taxe, dont le taux est finalement fixé à 25 euros par mètre carré.

Toutes nos équipes restent à votre disposition pour vous apporter de plus amples renseignements.