

# PROPRIETAIRES :

## QUELLE FISCALITE POUR VOTRE LOGEMENT ?



**64% DES FRANÇAIS SONT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT ET S'ACQUITTENT CHAQUE ANNÉE DE LA FISCALITÉ CORRESPONDANT À LEUR SITUATION.**

TAXE D'HABITATION, TAXE FONCIÈRE, IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE, TAXATION DES REVENUS FONCIERS, TAXATION DES PLUS-VALUES ETC. CE GUIDE VOUS PERMETTRA D'Y VOIR PLUS CLAIR.



# LA TAXE D'HABITATION



**LES PROPRIÉTAIRES, COMME LES LOCATAIRES ET LES OCCUPANTS À TITRE GRATUIT, SONT CHAQUE ANNÉE REDEVABLE DE LA TAXE D'HABITATION, PRÉLEVÉE PAR LES COMMUNES. ELLE S'APPLIQUE AUX BIENS SUIVANTS :**

- **Votre résidence principale ;**
- **Votre éventuelle résidence secondaire ;**
- **Leurs dépendances (garage ou place de parking par exemple).**

Cette taxe est calculée en tenant compte de votre situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. Elle varie en fonction de :

- **La commune où se situe votre résidence (ou vos résidences) ;**
- **La valeur locative cadastrale de votre logement (ou de vos logements) actualisée chaque année ;**
- **Le nombre de personnes à charge au sein de votre résidence principale (enfants ou ascendants).**

Votre taxe d'habitation est ainsi égale à la multiplication entre la valeur locative de votre logement et le taux d'imposition voté par les collectivités territoriales.

Lorsqu'il s'agit de votre résidence principale, vous bénéficiez d'un abattement de 10 % pour chacune des deux premières personnes à charge, puis de 15 % pour toute autre personne à charge.



## BON À SAVOIR

**Dans le cadre des réformes fiscales annoncées par le gouvernement, la taxe d'habitation devrait être supprimée sur les résidences principales d'ici l'année 2021 pour 80% des foyers les moins aisés. Ceux-ci devraient bénéficier d'un système d'exonération progressive (dégrèvement) de leur taxe foncière à partir de l'année 2018. Les modalités de cette réforme restent encore à confirmer.**



# LA TAXE FONCIÈRE

**LES PROPRIÉTAIRES (ET USUFRUITIERS) SONT REDEVABLES DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÈS (TFPB) POUR CHAQUE BIEN QU'ILS POSSÈDENT.**

**ELLES S'APPLIQUENT DONC AUX BIENS SUIVANTS :**

- **Votre résidence principale ;**
- **Votre éventuelle résidence secondaire ;**
- **Vos éventuels biens mis en location ;**
- **Les éventuels biens non habités dont vous êtes propriétaire (vacance locative, héritage) ;**

Pour chaque bien concerné, cette taxe est calculée en tenant compte de votre situation au 1er janvier de l'année en cours. Elle varie en fonction de :

- **La commune où se situent les biens dont vous êtes propriétaire ;**
- **La valeur locative cadastrale de chaque bien, actualisée chaque année.**

Votre TFPB est ainsi égale à la multiplication entre 50% de la valeur locative de chaque bien et le taux d'imposition voté par les collectivités territoriales.

En ce qui concerne la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), applicable à la possession de simples terrains, l'imposition est calculée sur 80% de la valeur locative cadastrale du terrain (abattement de 20%).



## À noter

**Vous pouvez être exonéré de taxe foncière dans certains cas en fonction de vos revenus, de votre âge ou d'une éventuelle situation de handicap.**

**Dans le cas d'un bail commercial, le propriétaire peut refacturer une partie du montant de la taxe foncière à son locataire.**



# L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)



**DEPUIS 2018, L'ANCIEN IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF) A ÉTÉ REMPLACÉ PAR L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI). CELUI-CI S'APPLIQUE AUX FOYERS DONT LA VALEUR TOTALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DÉPASSE 1,3 MILLION D'EUROS. TOUTEFOIS, LORSQUE VOUS ÊTES IMPOSABLE, LE CALCUL DE CET IMPÔT COMMENCE À PARTIR DE 800 000 EUROS. CE PATRIMOINE PREND EN COMPTE :**

- **Les biens détenus directement (maisons et appartements situés en France ou à l'étranger);**
- **Les biens détenus indirectement (parts de SCI, de SCPI ou d'OPCI).**

L'IFI conserve la plupart des anciennes dispositions de l'ISF : le taux d'imposition est compris entre 0,5% pour la tranche la plus basse et 1,50% pour la tranche la plus haute. La première tranche concerne la valeur du patrimoine comprise entre 800.000 et 1,3 million d'euros ; la dernière tranche concerne la partie du patrimoine supérieure à 10 millions d'euros.



## À noter



**Dans le calcul de la valeur du patrimoine immobilier, la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30% et les dettes immobilières sont déduites. De même, l'immobilier affecté à une activité professionnelle est entièrement exonéré, ce qui implique notamment une absence d'imposition sur les biens loués en meublé professionnel.**

# LA TAXATION DES REVENUS FONCIERS



**LORSQUE VOUS POSSÉDEZ UN BIEN MIS EN LOCATION, LES LOYERS QUE VOUS PERCEVEZ SONT SOUMIS À DEUX TYPES D'IMPOSITION :**

- **Les prélèvements sociaux (17,2%) ;**
- **L'impôt sur le revenu (taux variable selon votre situation).**

Sur ce second point, les revenus ne sont pas déclarés et imposés de la même manière lorsqu'il s'agit de biens loués meublés ou de biens loués vides.

→ Dans le cas d'une **location meublée**, si vous n'êtes pas professionnel, vous êtes affilié au régime « micro-BIC » et bénéficiez d'un abattement de 50% sur vos revenus imposables avec un minimum de 305 euros.

Pour relever de ce régime, vos revenus locatifs ne doivent pas excéder 70.000 euros par an : ce seuil était précédemment de 33.200 euros et a été relevé par la Loi de finances pour 2018 en s'appliquant rétroactivement aux revenus perçus en 2017.

Vous êtes par ailleurs assujetti à la Cotisation foncière des entreprises (CFE) dont le montant est fixé par les collectivités territoriales et atteint au minimum 216 euros par an.

→ Dans le cas d'une **location vide**, si vos revenus locatifs ne dépassent pas 15 000 euros par an et que vous ne bénéficiez d'aucun régime de défiscalisation (loi Pinel, loi Malraux), vous êtes affilié au régime micro-foncier et bénéficiez d'un abattement de 30% sur vos revenus fonciers imposables.

Dans les cas contraires, ou si vous ne souhaitez pas bénéficier du régime micro-foncier, vous êtes imposé au régime réel permettant de déduire vos charges annuelles de vos revenus fonciers.

**Attention :** l'affiliation au régime réel est irrévocable pour une durée de 3 ans avant de pouvoir éventuellement revenir au régime micro-foncier.



# LA TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES



**LORS DE LA REVENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER, LA PLUS-VALUE RÉALISÉE ENTRE LE PRIX DE VENTE (HORS FRAIS DE NOTAIRE) ET LE PRIX D'ACHAT INITIAL (INCLUANT LES FRAIS DE NOTAIRE, QUI PEUVENT ÊTRE ÉVALUÉS FORFAITAIREMENT À 7,5% DU PRIX) EST SOUMISE À DEUX TYPES D'IMPOSITION :**

- **Les prélèvements sociaux (17,2%) ;**
- **Un impôt forfaitaire (19%).**

Ces deux impôts sont dégressifs en fonction du nombre d'années de détention du bien. Vous êtes par ailleurs exempté de ces deux taxes si le bien vendu était votre résidence principale ou si vous en étiez propriétaire depuis plus de 30 ans (exemption de l'impôt forfaitaire après 22 ans de détention, exemption de prélèvements sociaux après 30 ans de détention).

Concernant l'impôt forfaitaire, un abattement progressif de 6% par an est appliqué de la 6ème à la 21ème année de détention sur les plus-values du bien, puis un dernier abattement de 4% est appliqué pour la 22ème année de détention révolue.

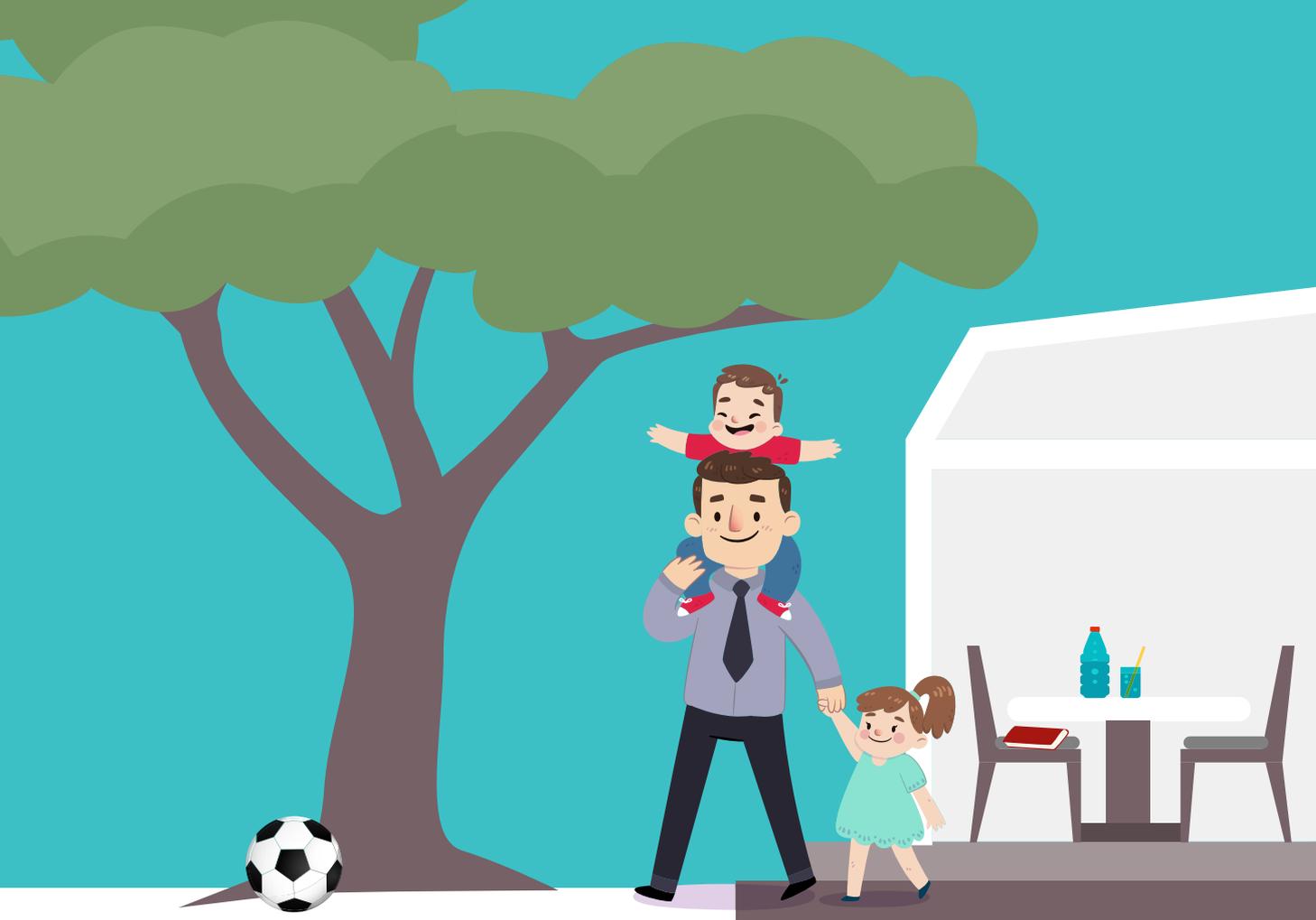
→ **Exemple :** la plus-value réalisée sur la vente d'un bien détenu pendant 15 ans bénéficiera d'un abattement de 60% au titre de cet impôt forfaitaire.

Concernant les prélèvements sociaux, un abattement progressif est appliqué sur les plus-values des biens détenus entre 5 et 30 ans selon les modalités suivantes :

- **1,65% par année de détention de la 6ème à la 21ème année ;**
- **1,60% pour la 22ème année ;**
- **9% par année de détention de la 23ème à la 30ème année.**

**Exemple :** la plus-value réalisée sur la vente d'un bien détenu pendant 15 ans bénéficiera → d'un abattement de 16,5% au titre des prélèvements sociaux.





# Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat [e-immobilier.credit-agricole.fr](http://e-immobilier.credit-agricole.fr)



Pour un prêt immobilier d'un montant de 136 000 € décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 168 mois soit 14 années, le remboursement s'effectue en 167 mensualités de 923,49 € [et une dernière ajustée de 923,84 €]. Taux débiteur fixe de 1,36%. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe : 2,21%, assurance emprunteur obligatoire et frais de dossier compris. Montant total dû de 157 642,67 € dont 13 434,67 € d'intérêts, 1 000 € de frais de dossier, assurance de 5 712,00 €, frais de garantie de 1 496,00 €. [Pour les prêts en devises, d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le montant total dû]. Le coût standard maximum de l'assurance (1) obligatoire à souscrire est de 34,00 € par mois pour un assuré à 100 % âgé de moins de 60 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Soit un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,57 %. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle. Renseignez-vous sur le coût applicable dans votre Caisse Régionale. Une garantie réelle ou personnelle sera demandée pour l'octroi du crédit.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Une assurance emprunteur sera exigée pour l'octroi du prêt. Les contrats d'assurance emprunteur proposés par votre Caisse régionale de Crédit Agricole sont assurés par : \* CNP Assurances, Société anonyme au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS Paris. Siège social : 4, place Raoul Dautry, 75716 Paris cedex 15 – Tél : 01 42 18 88 88 – [www.cnp.fr](http://www.cnp.fr) - GROUPE CAISSE DES DEPOTS. \* PREDICA S.A. au capital de 1 029 934 935 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social : 50-56 rue de la Procession - 75015 Paris.

Entreprises régies par le Code des assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées à votre cas. L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées par l'article L 313-30 du code de la consommation, pourvu qu'elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur.

Ces différents contrats d'assurance sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier d'assurance. Les mentions de courtier en assurance de votre Caisse sont à votre disposition sur [www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr](http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr) ou dans votre agence Crédit Agricole.