

## Nouveautés et évolutions de la fiscalité 2009

La loi de finances 2009 et la loi de finances rectificative 2008 introduisent beaucoup de modifications dans les dispositifs immobiliers et défiscalisants. La Loi Scellier, par exemple, met en place un mécanisme de réduction d'impôts en remplacement des Robien/Borloo programmés à disparaître.

Des régimes plus "classiques" comme la location meublée ou le Malraux se trouvent également totalement revus. Un nouveau système de plafonnement des niches fiscales est également mis en oeuvre en 2009.

**Attention: toutes les informations présentées ici sont soumises à condition d'une publication au journal officiel.**

### Barèmes 2009

entre	et	TMI	coef.
0	5 852	0 %	
5 852	11 673	5,5 %	321,86
11 673	25 926	14 %	1 314,07
25 926	69 505	30 %	5 462,23
69 505		40 %	1 2412,73

### Plafonnement des niches fiscales

Désormais, l'avantage fiscal obtenu par la plupart des systèmes défiscalisants sera plafonné à 25 000 € + 10 % des revenus imposables bruts. Les avantages pris en compte sont les régimes fonciers avec amortissements ou abattements tels que Borloo ou Robien, les déficits fonciers. Sont également pris les réductions et les crédits d'impôts de Demessine, Girardin ou de la résidence principale.

Les monuments historiques non ouverts au public, initialement inclus, sont finalement libérés du plafonnement

### Nouvelle loi Scellier et fin des Robien Borloo

Un amendement de la loi de finances rectificatives de 2008 introduit un nouveau dispositif en remplacement des régimes Robien et Borloo qui disparaîtront fin 2009. Les contribuables bénéficieront d'une réduction d'impôts de 25% de la valeur du bien pour les investissements en 2009 et 2010, puis 20% pour les investissements réalisés en 2011 ou 2012. La base de calcul de la réduction est plafonnée à 300 000€. Le dispositif est limité à une seule acquisition, construction ou transformation par année d'imposition. Cette réduction est étalée sur 9 ans.

Ces dispositions s'appliquent également aux biens éligibles au dispositif Borloo (condition d'emplacement, de loyer, de ressources et de la nouvelle condition de respect de la réglementation thermique). L'abattement de 30% s'applique alors et l'investisseur peut prolonger son engagement 2 fois 3 ans avec 2% de réduction, ce qui porte la réduction totale possible à 37%.

Pour être éligibles, les biens devront être neufs ou réhabilités, dans des zones tendues, c'est à dire avec un déséquilibre entre l'offre et la demande. Le zonage existant sera donc repris tout en excluant la zone C.

La réduction n'est pas cumulable avec les amortissements déductibles. Les contribuables pourront donc choisir en 2009 entre ce nouveau régime ou les classiques Robien/Borloo.

### Malraux

Les travaux ne sont plus comptés dans les déficits fonciers mais donnent droit à une réduction d'impôts de 30 % en ZPPAUP. Ce taux est majoré de 10 points en secteur sauvegardé. Le montant des travaux déductibles est plafonné à 150 000€. L'engagement passe de 6 ans à 9 ans.

### Girardin

Le montant annuel de la réduction est plafonné à 40 000 €. Le contribuable peut également opter pour un plafonnement à 15% de son revenu imposable.

### Demessine

Une nouvelle option permet d'étaler la réduction sur 6 ou 7 ans.

### Monuments Historiques

Dans le cas de monuments non ouvert au public, le déficit déductible sera plafonné à 200 000€ par an, la fraction supérieure étant reportable sur 10 ans. La durée de conservation est de 15 ans au minimum.

### LMP

Les conditions sont désormais cumulatives. Il faudra donc que les revenus soient supérieurs à 23 000€ et représentent plus que les revenus d'activités. Pour cette dernière condition, dans le cas de biens mis en location avant le 1er Janvier 2009, les loyers sont pris en compte au triple de leur valeur.

### LMNP

Les acquéreurs bénéficieront d'une réduction d'impôts de 5% de la valeur de revient du bien. Les amortissements ne se feront plus en revanche que sur 85% de cette valeur.