

VOS DROITS

Posez vos questions pas mail à :
mlaghouati@leparisien.fr

◆ **En copropriété, je souhaite obtenir la pose de compteurs individuels dans chaque appartement. Comment dois-je procéder et quelle est la majorité nécessaire pour une telle adoption ?**

Pour inscrire ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de l'immeuble, le syndic doit en avoir connaissance au plus tard 21 jours avant la tenue de l'AG. S'agissant de travaux de transformation et d'amélioration, la majorité requise lors de l'AG pour l'adoption d'une telle mesure devrait être celle d'au moins des 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires présents ou non (majorité de l'article 26). Toutefois, par dérogation, la décision d'installer des compteurs d'eau divisionnaires ne relève pas de cette double majorité. En effet la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (présents ou non) suffit. A défaut, si le vote a obtenu au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même AG peut se prononcer à la majorité (simple) des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés, dans un second vote (majorité de l'article 24).

◆ **Sur le parking d'un centre commercial, j'ai eu un accrochage avec un autre automobiliste. Ma compagnie vient de m'informer que j'étais en tort. Pourtant l'autre conducteur venait de ma gauche et coupait les marquages au sol des places de stationnement.**

Vous n'avez sans doute pas rempli avec assez de précision le constat. En effet, la circulation sur les parkings des centres commerciaux ou autres grandes surfaces est régie par les dispositions du Code de la route. La priorité à droite s'impose. Elle s'impose même en présence de marquage au sol, si celui-ci n'est pas accompagné d'une signalisation verticale. Vous devez contester la décision de votre compagnie d'assurance. En outre, le fait de circuler sur une aire de stationnement hors des passages réservés à la circulation constitue une mise en danger de la vie d'autrui. Pour le moins, en l'absence de rapport de police, les torts devraient être partagés.

■ YVES THOMAS

IMMOBILIER

Utiliser des déficits pour réduire ses impôts



(LP/Julie Goujon.)

Faire des travaux dans un logement ancien, louer en meublé sous un statut professionnel ou détenir une entreprise qui réalise des pertes : les trois principaux moyens de réduire le montant de ses revenus imposables.

A l'heure de la chasse aux niches fiscales, réduire son impôt sur le revenu peut paraître de plus en plus compliqué. Pourtant, il est toujours possible de le faire en jouant non pas sur les réductions d'impôts mais directement sur le revenu global de son foyer fiscal, base sur laquelle est calculé le montant de l'impôt.

« Ce revenu imposable est le cumul de différents revenus, d'activité, de placement ou d'investissement. Pour le réduire, il faut pouvoir créer du déficit dans certaines catégories et que celui-ci soit imputable au revenu global », explique Martine Gira, responsable administrative et Finance chez BCA Conseil. C'est principalement le cas, sous certaines conditions, dans la catégorie des revenus fonciers. Il est ainsi possible relativement simplement de générer un déficit dans cette catégorie par la réalisation de travaux, et de le déduire de son revenu global. « On observe ce type de déficit lorsque le montant des charges, intérêts d'emprunts et frais de travaux d'un propriétaire bailleur est supérieur au

montant des loyers perçus. La partie non liée aux intérêts d'emprunt est imputable à hauteur de maximum 10 700 € sur le revenu global de son foyer fiscal », détaille Philippe Gury, responsable produit d'Avenir Finance. S'il lui reste un excédent de déficit, le propriétaire peut le reporter, cette fois, sur ses revenus fonciers des dix années suivantes, jusqu'à absorption totale. La règle est valable, que l'on achète un bien ancien spécifiquement pour y réaliser des travaux, ou lorsque l'on rénove un appartement dont on disposait déjà. En revanche, il faut impérativement que ce bien soit loué et conservé pendant les trois années qui suivent l'imputation du déficit. De même, toutes les dépenses n'entrent pas dans le cadre du dispositif. « Les travaux d'extension ou de reconstruction ne peuvent pas être pris en compte, ceux d'entretien ou de réparation comme une intervention sur une toiture qui prend l'eau sont en re-

Il est obligatoire que le bien soit loué pendant les trois années qui suivent l'imputation du déficit

vanche à intégrer au calcul quel que soit le type de biens. Enfin, les travaux d'amélioration comme la mise en place d'un double vitrage ne peuvent l'être que pour les biens d'habitation. En cas de doute, il faut voir directement avec l'administration fiscale », conseille Antoine Tranchimand, associé et conseiller en gestion du patrimoine chez K&P Finance.

L'intérêt de telles opérations est multiple. « Au-delà de la diminution de 10 700 € de son revenu global, on peut aussi annuler ou réduire ses revenus fonciers futurs. Or ceux-ci, en plus d'être soumis à l'impôt sur le revenu, le sont aussi aux contributions sociales, ils peuvent donc être taxés jusqu'à 60,5 % », explique Bertrand de Raymond, fondateur de la société Capcime, spécialiste du déficit foncier. Autre intérêt, les principes d'imputation et de report du déficit font partie de la règle commune des impôts, et n'entrent pas dans le cadre du plafond maximal de 10 000 € d'avantages fiscaux dont un foyer peut bénéficier chaque année.

Rentabilité locative

Le recours à ce mécanisme est donc très avantageux. Mais avant d'offrir une optimisation fiscale, c'est d'abord une opération d'investissement dans un bien immobilier, ce qu'il ne faut pas oublier. « Toute la subtilité réside dans le fait de trouver un bien qui apporte une bonne rentabilité locative, soit donc bien placé et bien louable, et qui nécessite d'importants travaux », résume Bertrand de Raymond.

Et si l'achat d'un bien ancien et sa rénovation peut nécessiter un engagement conséquent, il est possible de bénéficier des avantages du déficit foncier avec un investissement plus faible, dans le cadre de société civile de placement immobilier spécialisée qui répartit l'investissement et le gain du déficit entre ses associés. « Les investisseurs peuvent ainsi profiter du dispositif à partir de 10 000 euros d'engagement », assure Philippe Gury.

■ MARION PERRIER

EN SAVOIR PLUS

A LIRE

- « **Fiscalité du patrimoine Immobilier** », de Yves Blaise et Alexandre Brissier, éditions Dalloz, Encyclopédie Delmas, 2014, 384 pages, 42 €.
- « **Immobilier – Juridique et fiscal** », collectif, éditions Francis Lefebvre, 2014 ; 684 pages, 78 €.

A CONSULTER

- **Les sites des sociétés spécialisées** dans l'investissement dans l'immobilier ancien
www.capcime.fr
www.avenirfinance.fr
kp-finance.com,
www.financieremagellan.fr
- **Le détail de la fiscalité** de la location meublée sur bofip.inpots.gouv.fr

4 815
euros

c'est le montant de l'économie maximale d'impôt sur le revenu obtenue l'année d'imputation d'un déficit foncier