

Investissement immobilier en secteur intermédiaire (Borloo, Scellier, Girardin) : l'appréciation des conditions de ressources du locataire améliorée

Instruction du 15 janvier 2010, BOI 5 B-11-10

Dans le secteur intermédiaire, la mise en location de biens immobiliers ouvrant droit à des avantages fiscaux (Borloo, Scellier et Girardin notamment) est soumise à des contraintes de plafonds de loyers et de ressources du locataire.

L'instruction revient sur deux points :

- l'appréciation des ressources, qui était, jusqu'à présent, effectuée au regard du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location, pourra être effectuée en référence au revenu de l'année précédant la signature du contrat de location s'il est plus favorable ;
- lorsque le locataire est fiscalement rattaché au foyer de ses parents, seules ses ressources personnelles sont prises en compte pour apprécier le plafond.

Location meublée d'une partie de la résidence principale : exonération des loyers

Instruction du 8 février 2010, BOI 4 F-1-10

Les loyers issus de la location ou de la sous-location en meublée d'une partie de la résidence principale du contribuable sont totalement exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, sous réserve que les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le prix de la location soit fixé dans des limites raisonnables. L'instruction fixe les conditions de loyers au titre de 2010 : le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder 173 euros en Ile-de-France et 126 euros dans les autres régions.

Renouvellement d'un bail commercial par l'usufruitier

Cass. 3ème civ. 9 décembre 2009 n°08-20.512

Il est clairement établi qu'un usufruitier ne peut, sans l'accord du nu-propiétaire, ni consentir un bail commercial, ni accepter le renouvellement dudit bail. Dans cet arrêt de principe, la Cour de cassation reconnaît à l'usufruitier le droit de refuser seul le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction dont lui seul aura la charge.

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Patrimoine Management & Associés

SAS au capital de 49 910 euros, inscrite au RCS de Paris n° 484 304 696, 21 rue de la Banque 75002 Paris.

Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23.

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, Société de Courtage d'Assurances, Transactions sur immeubles et fonds de commerces. Carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Paris. N° Orias : 07 023 148.

N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France 2061657042VB.

CIF agréé sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF.