

REMISE EN LOCATION LOGEMENTS VACANTS

1. Coût effectif d'un logement vacant.

Perte du revenu des loyers.

Le bien se dégrade si la vacance est prolongée.

Il y a toujours paiement de la taxe foncière.

Le bien est taxé après 2 ans de vacance (taxe sur les logements vacants).

Rappel taxation des logements vacants (TLV).

Voir article 232 du code général des impôts.

Taxe (TLV) perçue au profit de l'ANAH.

Tout le territoire de la CCBS est concerné (cf décret 98-1249 du 29/12/98).

Personnes concernées: propriétaires, usufruitiers. Bailleurs sociaux sont exclus.

Logements concernés: vacants depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

Logements au "confort minimum" légal et vides de meubles.

Logements non concernés: résidences secondaires meublées imposées à taxe d'habitation.

Dégrèvement si logement nécessite travaux importants (plus de 25% valeur logement) pour être rendu habitable.

La "vacance involontaire" peut être prise en considération.

Montant taxe: dépend de "valeur locative" (cf taxe d'habitation) et durée de vacance.

Année 1: 10% - Année 2: 12,5% - A partir année 3: 15%

Ajouter "frais de gestion", de 9% du montant de la taxe.

2. Intérêts d'une remise en location.

Certaines déductions fiscales sur revenus fonciers s'il y avait paiement de la TLV auparavant.

Paiement par l'ANAH d'une "prime spéciale logements vacants".

Subventions de l'ANAH pour réaliser les travaux nécessaires.

Prime spéciale "logements vacants".

Montant: 5.000 € pour notre secteur.

Si location à organisme en vue sous-location à ménages prioritaires (SLB par exemple): montant porté à 7.000 €, et accès à dispositif fiscal "Borloo dans l'ancien".

Vacance du logement appréciée sur les 12 derniers mois (à compter dépôt dossier).

Condition obtention de la prime: réaliser travaux remise en état (minimum de 15.000 €).

Travaux de remise en état.

Le logement doit avoir au moins 15 ans.

Le propriétaire doit s'engager à louer, en "résidence principale", pendant au moins 9 ans.

Il s'agit de travaux entrant dans le cadre des subventions de l'ANAH, et qui figurent sur une liste limitative.

Ces travaux peuvent parfois être subventionnés par d'autres organismes (*vérifier pour Boucle*)

Exemples travaux: création équipements sanitaires, chauffage (ou remplacement), réfection installation électrique, sols, carrelages, enduits, agrandissements (limite 14 m²/ logement) ...