

Déduction des travaux d'une maison en location

Vous avez beaucoup de travaux au départ d'un locataire, et vous savez qu'il sera compliqué de récupérer les loyers impayés et vous n'avez pas pris une assurance paiement des loyers. L'ensemble de vos travaux sont récupérables sur les loyers de l'année en cours, s'ils vous restent à charge. Si vous n'avez qu'une seule location, le déficit de l'année peut être déduit l'année suivante, ou même sur plusieurs années. Si vous avez plusieurs locations, le déficit d'une location peut être déduit sur les excédents de l'autre.

Toutes les dépenses qui servent à remettre une maison en état pour la louer, même des gros travaux de réfection de toiture avec isolation, par exemple, sont déductibles sur le revenu de la location, à condition de ne pas augmenter la surface habitable qui amène une revalorisation du prix du loyer en conséquence (par ex. : rénover et transformer un grenier en chambre habitable). Vous aurez alors effectué une déclaration d'agrandissement avant les travaux, surtout si vous devez ouvrir un vasistas.

Par contre, vous ne pouvez pas déduire des travaux de location vide sur les revenus de votre retraite ou de vos locations en meublés, qui ne sont pas des profits de même nature.

Dans votre habitation principale

Vous avez la possibilité de déduire de l'ensemble de votre revenu imposable, des travaux de mise aux normes énergétiques dans votre habitation principale (votre chaudière, vos ouvertures, votre toiture si vous l'isolez).

Pour des travaux de mise en sécurité des personnes dans votre lieu de vie, et pour votre confort (ex : salle de bains, changer un carrelage défectueux, un nouveau W.C supplémentaire, etc.), lorsque vous êtes à la retraite. Renseignez-vous auprès de votre caisse retraite principale (RSI ou CARSAT), l'organisme concerné vous enverra un dossier à remplir de demande de subvention, que vous retournerez avec les pièces demandées, devis, photocopie de votre feuille d'imposition.

Vous pouvez aussi avoir droit à une aide par l'ANAH, Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat ; aide au prorata de vos revenus. Renseignez-vous.



Toutes les dépenses qui servent à remettre une maison en état pour la louer sont déductibles sur le revenu de la location.

P.G

Impôts locaux et taxes foncières Exonérations ou réductions

> TAXE D'HABITATION : Si vous disposez d'un logement au 1^{er} janvier, que vous soyez locataire ou propriétaire, ou occupant à titre gratuit, vous êtes redevable de la taxe d'habitation qui s'applique également aux dépendances (garages, hangar, box) situées à moins d'un km de votre domicile.

L'EXONERATION de la taxe d'habitation peut s'appliquer sur votre résidence principale,

- si vous êtes âgés de plus de 60 ans, ou veuf ou veuve, ou que vous bénéficiez de l'allocation adulte handicapé, *il faut que votre revenu fiscal de référence de 2014 (avis d'imposition 2015) soit inférieur 10686 € pour la première part du quotient familial et 16392 € pour un couple.
- si vous touchez l'allocation de solidarité pour personnes âgées (ASPA) ou en cas d'invalidité (ASI) dans tous ces cas, l'exonération sera appliquée d'office.

REDUCTION possible : Si vous ne remplissez pas les conditions pour être exonéré, vous bénéficierez d'office d'un allègement de votre imposition de 3,44% de votre revenu après abattement, à condition que votre revenu fiscal de

référence ne dépasse pas 25130 € pour une personne seule et 35662 € pour un couple.

> TAXE FONCIERE : Elle est à régler par le propriétaire ou l'usufruitier à partir du 1^{er} janvier que vous occupiez les lieux vous-même ou non.

Une EXONERATION de la taxe foncière : Elle peut être permanente si vous avez de faibles ressources, à condition que : **Vous ayez plus de 75 ans** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et que vous correspondiez aux **"mêmes conditions de revenus que pour l'exonération de la Taxe d'habitation"**.

REDUCTION possible - Pour obtenir une réduction, il faut là encore justifier que vous avez bien entre 65 et 75 ans au 1^{er} janvier 2015 et que vous répondiez aux **"mêmes conditions de revenus citées ci-dessus pour obtenir la réduction sur la Taxe d'habitation"**.

Vous bénéficierez d'office d'un dégrèvement de 100 € de votre taxe foncière.