



v i n g t - s i x i è m e é d i t i o n

1. Assurance vie

.Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Vademecum du Patrimoine 2021 Compléments

Sous la direction de Véronique Couturier

FRANEL
éditions

LICENCE INDIVIDUELLE

Optimisé pour iPad et iPad mini. Pour une lecture optimale et un meilleur rendu, l'éditeur déconseille la lecture sur une liseuse.

Les informations contenues dans cet ouvrage sont celles connues au 10 janvier 2021. Elles ne sauraient se substituer à celles délivrées par les organismes officiels compétents, ni aux conseils délivrés par les professionnels.

Conditions générales d'utilisation : les fichiers numériques commandés, leur contenu, sont protégés par le Code de la Propriété Intellectuelle en France et par les législations étrangères régissant les droits d'auteur. À ce titre, les œuvres de l'esprit qui sont ainsi présentées et proposées pour le téléchargement et la lecture sont uniquement destinées à un usage strictement personnel. Toute reproduction, adaptation ou représentation sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et notamment la revente, l'échange, le louage ou le transfert à un tiers, sont absolument interdits. Vous avez par défaut droit à trois téléchargements du fichier Pdf Vademecum du Patrimoine 2021 ; ces téléchargements sont comptabilisés afin d'éviter tout abus. Toute tentative de contournement de ces mesures est passible des sanctions prévues par cette même loi. Plus généralement, toute utilisation hors du cadre défini dans les présentes conditions générales serait assimilable à un acte de contrefaçon, qui expose le client à des poursuites judiciaires, civiles ou pénales dans le cadre des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur.

Amaud Franel Éditions France - 27-29, rue Raffet - 75016 Paris - Tél. : 01 47 79 07 64 - Fax : 01 47 79 07 61 - contact@amaudfranel.com

FRANEL
éditions

amaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

.Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2. Placements

2. Placements

2.12.A Plan d'épargne populaire (PEP)

- 2.12.1.A Fonctionnement
- 2.12.2.A Fiscalité pendant la vie du PEP
- 2.12.3.A Fiscalité des retraits

2.13.A Attribution gratuite d'actions

- 2.13.1.A Définition
- 2.13.2.A Modalités d'attribution
- 2.13.3.A Caractéristiques des titres
- 2.13.4.A Régime fiscal et social
 - 2.13.4.1.A Le gain d'attribution
 - 2.13.4.2 La plus-value de cession

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

3. Immobilier

3.3 Investissements locatifs

- 3.3.1 Dispositif Pinel/Duflot
 - 3.3.1.5.A Conditions relatives à la location - Plafonds de ressources des locataires
 - 3.3.1.6.A Spécificités outre-mer – Plafonds de ressources
- 3.3.3 Dispositif Cosse
 - 3.3.3.3.A Conditions de location - Plafonds de ressources des locataires en secteur social ou très social

3.3.6.A Dispositifs Scellier

- 3.3.6.1.A Dispositif Scellier classique
- 3.3.6.2.A Dispositif Scellier intermédiaire
- 3.3.6.3.A Dispositif Scellier en ZRR
- 3.3.6.4.A Dispositif Scellier outre-mer
- 3.3.7.A Dispositif "Borloo ancien"
 - 3.3.7.1.A Caractéristiques
 - 3.3.7.2.A Avantage fiscal
 - 3.3.7.3.A Conditions de location
 - 3.3.7.4.A Plafonds mensuels des loyers / m² en 2020
 - 3.3.7.5.A Plafonds annuels de ressources du locataire

3.3.8.A Dispositif Borloo neuf ou "populaire"

- 3.3.8.1.A Caractéristiques
- 3.3.8.2.A Avantage fiscal
- 3.3.8.3.A Conditions de location

3.3.9.A Dispositif "Robien classique"

- 3.3.9.1.A Caractéristiques
- 3.3.9.2.A Avantage fiscal
- 3.3.9.3.A Conditions relatives aux loyers

3.3.10.A Dispositif Besson ancien

- 3.3.10.1.A Avantage fiscal
- 3.3.10.2.A Conditions relatives aux loyers
- 3.3.10.3.A Conditions relatives aux locataires
- 3.3.10.4.A Conditions relatives au logement

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

PEP - Fonctionnement

2. PLACEMENTS

2.12.A Plan d'épargne populaire (PEP)

Code monétaire et financier - Art. L 221-18 à L 221-23 - Art. R 221-65 à R 221-74.

Souscription close depuis le 25/09/2003.

2.12.1.A Fonctionnement

Souscription close depuis le 25/09/2003.

Les PEP ouverts avant cette date peuvent être conservés sans limitation de durée et alimentés tant que le plafond n'est pas atteint.

Plafond des versements : 92 000 € (hors intérêts).

Il est possible de transférer un PEP d'un établissement financier à un autre ou vers une compagnie d'assurance. Cette opération ne remet pas en cause l'antériorité fiscale du contrat. Cependant, aucune clause ne doit modifier la nature.

Le titulaire peut effectuer des retraits partiels : le plan continue de fonctionner normalement mais il n'est plus possible de faire de nouveaux versements.

Blog de la gestion de patrimoine

PEP - Fiscalité

2.12.2.A Fiscalité pendant la vie du PEP

Les produits réalisés sont soumis aux prélèvements sociaux par voie de retenue à la source lors du versement annuel des intérêts (hors PEP assurance multisupports).

2.12.3.A Fiscalité des retraits

Imposition à l'IR : tous les PEP en cours à ce jour sont exonérés d'IR, leur durée étant supérieure à 8 ans.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX		
	Revenus acquis	Taux des prélèvements
Sortie en capital	Du 01/01/2005 au 31/12/2008	11 %
	Du 01/01/2009 au 31/12/2010	12,1 %
	Du 01/01/2011 au 30/09/2011	12,3 %
	Du 01/10/2011 au 30/06/2012	13,5 %
	Du 01/07/2012 au 31/12/2017	15,5 %
	À compter du 01/01/2018	17,2 %
Sortie en rente viagère		17,2 %

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions - Définition

2.13.A Attribution gratuite d'actions

Article L. 225-197-1 du Code de commerce.

2.13.1.A Définition

L'attribution gratuite d'actions (AGA) est un dispositif qui permet aux sociétés par actions d'attribuer gratuitement des actions de leur société à ses salariés et dirigeants.

Sociétés concernées : sociétés par actions, cotées ou non, telles que les sociétés anonymes (SA), les sociétés par actions simplifiées (SAS), les sociétés en commandite par actions (SCA).

Bénéficiaires :

- ensemble ou certaines catégories du personnel de la société attributrice ou d'une société dont elle détient au minimum 10 % du capital ou des droits de vote (filiales ou sociétés mères) ou 50 % du capital ou droits de vote d'une société détenant elle-même 50 % de son capital (société sœurs) ;
- les mandataires sociaux, personnes physiques ayant des fonctions de direction ; sont exclus les administrateurs ou membres du conseil de surveillance.

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions - Attribution

2.13.2.A Modalités d'attribution

L'attribution est autorisée par décision de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE).

- La société ne peut attribuer plus de 10 % de son capital social en actions gratuites, 30 % si le dispositif concerne l'ensemble de ses salariés. L'écart entre le nombre d'actions distribuées à chaque salarié doit être compris entre 1 à 5.
- Les salariés ou mandataires sociaux détenant déjà plus de 10 % du capital social ne peuvent recevoir de nouvelles actions gratuites ; de même que l'attribution ne peut avoir pour effet de porter à plus de 10 % le capital social déjà détenu par ces personnes.
- L'attribution peut être conditionnée à la présence dans l'entreprise, à la performance, etc. Cependant, aucune contrepartie financière ne peut être exigée.
- Des conditions spécifiques sont appliquées aux mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé (mise en place ou amélioration de dispositifs d'épargne salariale ou d'actionariat salarié, pour l'ensemble des salariés et pour 90 % minimum des salariés de ses filiales).

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions - Caractéristiques des titres

2.13.3.A Caractéristiques des titres

- Les actions peuvent être existantes ou à émettre.
- Leur rendement doit être aléatoire.
- Les actions sont indisponibles pendant une période de 4 ou 2 ans, selon la date d'attribution du plan.

	ACTIONS ATTRIBUÉES	
	Avant le 08/08/2015	A compter du 08/08/2015
Période d'acquisition	– 2 ans minimum	– 1 an minimum
Période de conservation obligatoire	– 2 ans minimum. – Durée réduite ou supprimée pour les actions attribuées entre le 01/01/2007 et le 07/08/2015 et dont la période d'acquisition ≥ 4 ans	– Pas de minimum
Période d'indisponibilité totale de :	– 4 ans minimum	– 2 ans minimum

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions - Caractéristiques des titres

Période d'acquisition :

- les bénéficiaires deviennent propriétaires des titres à l'échéance de cette période ; ce délai permet aux bénéficiaires de remplir les conditions d'attribution fixées par l'AGE ;
- elle peut être allongée par décision de l'AGE ;
- elle peut être réduite en cas de décès ou d'invalidité classée en 2^e et 3^e catégorie du code de la SS du bénéficiaire.

Période de conservation :

- Les bénéficiaires doivent conserver les actions attribuées pendant une période minimum, au-delà du délai d'attribution.
- **Pour les actions attribuées à compter du 08/08/2015**, l'AGE n'est plus obligée de définir une période de conservation minimum mais la durée d'indisponibilité totale ne peut être inférieure à 2 ans. Les actions sont librement cessibles en cas de décès ou d'invalidité classée en 2^e et 3^e catégorie du Code de la SS du bénéficiaire.

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions - Régime fiscal, et social

2.13.4.A Régime fiscal et social

Deux types de gains sont susceptibles d'être imposés : le gain d'attribution et la PV de cession.

2.13.4.1.A Le gain d'attribution

Il correspond à la valeur des actions à la date de leur acquisition définitive. Il est imposable au titre de l'année de la cession, de la conversion au porteur ou de la mise en location des actions.

Le mode d'imposition dépend de la date d'attribution.

ACTIONS ATTRIBUÉES	IMPOSITION FISCALE	CONTRIBUTIONS SOCIALES
Avant le 28/09/2012	– Imposition forfaitaire au taux de 30 % ou, sur option du contribuable, imposition au barème progressif de l'IR	– Soumis aux PS sur les revenus du patrimoine – Contribution salariale de 10 % (taux appliqué aux cessions effectuées à compter du 18/08/2012)
Entre le 28/09/2012 et le 07/08/2015	– Imposition au barème progressif de l'IR, dans la catégorie <i>Traitements et salaires</i> , sans abattement	– Soumis aux PS sur les revenus d'activité (CSG et CRDS) – Contribution salariale de 10 %
Entre le 08/08/2015 ⁽¹⁾ et le 30/12/2016	– Imposition au barème progressif de l'IR, après déduction des abattements pour durée de détention prévus à l'imposition des PV mobilières	– Soumis aux PS sur les revenus du patrimoine, dont une fraction de CSG est déductible – Suppression de la contribution salariale
À compter du 31/12/2016	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Imposition au barème progressif de l'IR, après déduction des abattements pour durée de détention prévus à l'imposition des PV mobilières Fraction > 300 000 € : – Imposition au barème progressif de l'IR, sans abattement	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Soumis aux PS sur les revenus du patrimoine, dont une fraction de CSG est déductible Fraction > 300 000 € : – Soumis aux PS sur les revenus d'activité (CSG et CRDS) – Contribution salariale de 30 %

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions - Régime fiscal, et social

ACTIONS ATTRIBUÉES	IMPOSITION FISCALE	CONTRIBUTIONS SOCIALES
À compter du 28/12/2017 (Art. 28 Loi n° 2017-1837)	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Imposition au barème progressif de l'IR, après déduction d'un abattement de 50 % ou, le cas échéant, de "l'abattement fixe dirigeant" ⁽²⁾ de 500 000 €, et, pour le surplus, abattement de 50 % Fraction > 300 000 € : – Imposition au barème progressif de l'IR, sans abattement	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Soumis aux PS sur les revenus du patrimoine, dont une fraction de CSG est déductible Fraction > 300 000 € : – Soumis aux PS sur les revenus d'activité (CSG et CRDS) – Contribution salariale de 20 %

(1) Pour les actions gratuites attribuées entre le 08/08/2015 et le 28/12/2017, l'abattement fixe dirigeant peut être appliqué. Toutefois, l'abattement pour durée de détention peut s'appliquer si le contribuable renonce à l'application de l'abattement fixe dirigeant. (2) L'abattement fixe dirigeant s'applique en priorité sur la PV de cession. Conditions du nouvel "abattement fixe dirigeant" : cf. 2.11.2.2. Cas particuliers des dirigeants d'entreprises partant à la retraite.

2.13.4.2 La plus-value de cession

C'est la différence entre le prix de cession des actions gratuites et leur valeur réelle au jour de leur acquisition effective.

IMPOSITION DE LA PV DE CESSION	
Imposition	– Les plus-values de cession de valeurs mobilières sont soumises au prélèvement forfaitaire, au taux de 12,8 %. – Le cas échéant, les moins-values s'imputent sur les PV, si elles sont de même nature et subies au titre de la même année. – Sur option expresse et irrévocable du contribuable, les plus-values peuvent être soumises au barème progressif de l'IR. Cette option s'applique à l'ensemble des revenus et PV concernés par l'imposition unique ; elle s'exerce chaque année lors de la déclaration de revenus.
Prélèvements sociaux	– 17,20 % sur la totalité de la PV de cession.



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Pinel-Duflot

3. IMMOBILIER

3.3 Investissements locatifs

3.3.1 Dispositif Pinel/Duflot

3.3.1.5.A Conditions relatives à la location – Plafonds de ressources des locataires (baux conclus ou renouvelés en 2020)

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2020)				
Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Personne seule ou couple + 1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple + 2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple + 3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple + 4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e pers. à charge	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

Décret n° 2012-1532.

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Pinel-Duflot

3.3.1.6.A Spécificités outre-mer – Plafonds de ressources

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2020)		
Composition du foyer	St-Martin, St-Pierre et Miquelon	Nouvelle Calédonie, Polynésie française, Wallis et Futuna
Personne seule	28 408 €	31 042 €
Couple	37 938 €	41 452 €
Personne seule ou couple + 1 pers. à charge	45 623 €	49 850 €
Personne seule ou couple + 2 pers. à charge	55 077 €	60 180 €
Personne seule ou couple + 3 pers. à charge	64 790 €	70 794 €
Personne seule ou couple + 4 pers. à charge	73 018 €	79 783 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e pers. à charge	+ 8 149 €	+ 8 903 €

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

.Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2. Placements

Investissements locatifs - Dispositif Cosse

Investissements locatifs - Dispositif Cosse

3. Immobilier

3.3.3 Dispositif Cosse

3.3.3.3.A Conditions de location - Plafonds de ressources des locataires (baux conclus ou renouvelés en 2020) en secteur social ou très social

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES
(BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2020) EN SECTEUR SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Pers. Seule	24 006 €	24 006 €	20 870 €
Couple	35 877 €	35 877 €	27 870 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	47 031 €	43 127 €	33 516 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	56 152 €	51 659 €	40 462 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	66 809 €	61 154 €	47 599 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 8 377 €	+ 7 688 €	+ 5 983 €

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES
(BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2020) EN SECTEUR TRÈS SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Pers. Seule	13 207 €	13 207 €	11 478 €
Couple	21 527 €	21 527 €	16 723 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	28 218 €	25 876 €	20 110 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	30 887 €	28 412 €	22 376 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	36 743 €	33 637 €	26 180 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	41 349 €	37 850 €	29 505 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 4 607 €	+ 4 216 €	+ 3 291 €

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

Investissements locatifs - Dispositifs Scellier

3.3.6.A Dispositifs Scellier

3.3.6.1.A Dispositif Scellier classique

Investissements réalisés jusqu'au 31/12/2012 (ou engagement d'achat enregistré avant le 01/01/2013 et acte authentique passé au plus tard le 31/03/2013 (Art. 83 - Loi n  2012-1509).

3.3.6.1.1.A Réduction d'impôt

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	LOGEMENTS BBC 2005	LOGEMENTS NON BBC
En 2011	22 %	13 %
Entre le 01/01 et 31/03/2012 ⁽¹⁾	22 %	13 %
En 2012	13 %	6 % ⁽²⁾

(1) Dispositif transitoire pour les logements qui ont fait l'objet d'une réservation le 31/12/2011 au plus tard et d'un acte notarié de vente le 31/03/2012 au plus tard. (2) Pour les investissements réalisés en 2012 et dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2011.

- Elle est imputable sur l'impôt d , à raison de 1/9^e par an ; l'exc dent peut être reporté pendant 6 ans, à condition que le logement soit maintenu à la location pendant lesdites années.
- Elle est soumise au plafonnement global et non cumulable avec d'autres avantages fiscaux pour un même logement.
- L'avantage fiscal est compatible avec le régime micro-foncier.

3.3.6.1.2.A Conditions relatives à la location

- Location nue à usage de résidence principale, de 9 ans minimum avec prolongation possible de 6 ans par période de 3 ans.
- Location possible à un ascendant ou descendant.
- Respect des plafonds de loyer/m².

PLAFONDS DES LOYERS / M ² POUR 2020					
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	ZONE A	ZONE A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
En 2009 et 2010	23,95 à	–	16,65 à	13,62 à	–
Depuis le 01/01/2011	17,66 �	23,81 à	14,24 à	11,62 à	8,09 à

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs - Dispositifs Scellier

3.3.6.2.A Dispositif Scellier intermédiaire

3.3.6.2.1.A Avantages supplémentaires

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	RÉDUCTION D'IMPÔT LOGEMENTS BBC 2005	RÉDUCTION D'IMPÔT LOGEMENTS NON BBC
En 2011	32 %	23 %
En 2012	21 %	14 % ⁽¹⁾

(1) Uniquement si la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31/12/2011.

- Abattement de 30 % sur les revenus (déterminés selon les règles du régime réel).
- Réduction d'impôt de 5 % par période triennale, si le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de 9 ans ; prolongation maximum : 6 ans par période de 3 ans.

3.3.6.2.2.A Conditions spécifiques supplémentaires

- Location à un ascendant ou descendant non autorisée.
- Avantage fiscal non compatible avec le régime micro-foncier.
- Respect des plafonds de loyers/m² et de ressources des locataires selon la composition de la famille et le lieu de la location.

PLAFONDS DE LOYERS / M ² POUR 2020		
Investissements réalisés en	2011 et 2012	2009 et 2010
Zone A	14,13 à	19,16 à
Zone A bis	19,05 à	–
Zone B1	11,39 à	13,32 à
Zone B2	9,30 à	10,90 à
Zone C	6,47 �	–

FRANEL
 ditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

Investissements locatifs - Dispositifs Scellier

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2020)				
COMPOSITION DU MÉNAGE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	48 699 €	36 175 €	33 160 €	32 935 €
Couple	72 782 €	53 122 €	48 695 €	44 267 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	87 488 €	63 593 €	58 296 €	52 995 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	104 796 €	76 962 €	70 551 €	64 137 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	124 061 €	90 331 €	82 805 €	75 274 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	139 600 €	101 894 €	93 404 €	84 911 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 15 561 €	+ 11 574 €	+ 10 610 €	+ 9 645 €

Le revenu fiscal de référence est celui de n-2, n étant l'année de signature du bail.

3.3.6.3.A Dispositif Scellier en ZRR

Déduction spécifique de 26 % sur les revenus (déterminés selon les règles du régime réel) si le logement est situé en ZRR.

Avantage non cumulable avec l'abattement de 30 % du dispositif Scellier intermédiaire.

3.3.6.4.A Dispositif Scellier outre-mer

Le dispositif Scellier est étendu aux départements et collectivités d'outre-mer et à Mayotte. La nature des investissements est identique au dispositif Scellier classique. Ce dispositif n'est pas cumulable avec d'autres permettant une réduction d'impôt.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
En 2011	40 %
Entre le 01/01 et 31/03/2012 ⁽¹⁾	29 % ⁽²⁾
En 2012	24 %

(1) Dispositif transitoire pour les logements qui ont fait l'objet d'une réservation le 31/12/2011 au plus tard et d'un acte notarié de vente le 31/03/2012 au plus tard. (2) Pour les investissements réalisés en 2012 et dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2011.

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs - Dispositifs Scellier

Sous condition du respect des plafonds de loyers/m² et de ressources des locataires selon la composition de la famille et le lieu de la location.

3.3.6.4.1.A Plafonds de loyer / m² et plafonds de ressources

Investissements réalisés à compter du 27/07/2009 pour le secteur intermédiaire.

	PLAFONDS DE LOYERS / M ² POUR 2020	
	Secteur libre	Secteur intermédiaire
DOM - St Barthélémy - St Martin - Mayotte	13,63 €	10,91 €
Polynésie française - Nouvelle Calédonie - St Pierre-et-Miquelon - Wallis-et-Futuna	16,99 €	14,16 €

	PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2020)	
	DOM - ST BARTHÉLEMY - ST MARTIN - MAYOTTE	POLYNÉSIE FRANÇAISE - NOUVELLE CALÉDONIE - ST PIERRE-ET-MIQUELON - WALLIS-ET-FUTUNA
Personne seule	29 376 €	25 352 €
Couple	39 227 €	46 883 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	47 173 €	49 593 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	56 941 €	52 305 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	66 990 €	55 928 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	75 495 €	59 553 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 8 426 €	+ 3 807 €

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

Investissements locatifs - Dispositif Borloo ancien

3.3.7.A Dispositif "Borloo ancien"

Ce dispositif concerne les logements conventionnés avec l'ANAH et dont la convention a été réceptionnée le 31/01/2017 au plus tard (Art. 46-II – Loi n° 2016-1918).

3.3.7.1.A Caractéristiques

Dispositif applicable aux logements neufs ou anciens, loués dans le cadre d'une convention avec l'ANAH (Décret n° 2006-1200).

Le bailleur s'engage à louer le logement non meublé à usage de résidence principale pendant toute la durée de la convention avec l'ANAH : 6 ans si conventionnement sans travaux ; 9 ans si conventionnement avec travaux (renouvellement de l'engagement par période de 3 ans).

3.3.7.2.A Avantage fiscal

Déduction spécifique sur le revenu brut foncier de :

- 30 % pour un conventionnement intermédiaire ;
- 60 % pour un conventionnement social ou très social ;
- 70 % si location à un organisme public ou privé, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ou social pour les logements situés dans des zones géographiques, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande, définies par arrêté.

3.3.7.3.A Conditions de location

Le logement doit répondre aux normes de décence. **Les loyers et les ressources du locataire** doivent être inférieurs à certains plafonds (cf. 3.3.7.4 et 3.3.7.5). Possibilité d'opter pour ce régime lors du renouvellement du bail d'un locataire à condition que celui-ci réponde aux conditions de ressources exigées. **Le logement ne peut être loué** aux descendants, ascendants, membres du foyer fiscal (ni aux associés si le logement appartient à une société).

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs - Dispositif Borloo ancien

3.3.7.4.A Plafonds mensuels des loyers / m² en 2020

CONVENTIONS CONCLUES AVANT LE 01/01/2015			
ZONES ⁽¹⁾	A	B	C
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	19,15 €	12,52 €	9,08 €

CONVENTIONS CONCLUES DEPUIS LE 01/01/2015				
ZONES ⁽¹⁾	A bis	A	B1	B2
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €

	CONVENTIONS CONCLUES AVANT LE 01/01/2012			
	Secteur social		Secteur très social	
	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾
Zone A	6,91 €	10,35 €	6,54 €	9,43 €
Zones B1 et B2	6,28 €	8,54 €	6,09 €	7,30 €
Zone C	5,65 €	6,68 €	5,44 €	6,02 €

	CONVENTIONS CONCLUES DEPUIS LE 01/01/2012			
	Secteur social		Secteur très social	
	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾
Zone A	6,86 €	10,26 €	6,50 €	9,37 €
Zones B1 et B2	6,24 €	8,49 €	6,05 €	7,25 €
Zone C	5,59 €	6,62 €	5,40 €	5,98 €

(1) Majoration des plafonds pour les logements de petite taille et ceux dont la superficie des annexes est élevée. Surface maximale prise en compte : 90 m².

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Borlool ancien

3.3.7.5.A Plafonds annuels de ressources du locataire

Le revenu fiscal de référence est celui de n – 2, n étant l'année de signature du bail.

BAUX CONCLUS EN 2020 – SECTEUR INTERMÉDIAIRE (CONVENTIONS CONCLUES À COMPTER DU 01/01/2015)

Composition du ménage	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Pers. seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

BAUX CONCLUS EN 2020 – SECTEUR SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	24 006 €	24 006 €	20 870 €
Couple	35 877 €	35 877 €	27 870 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	47 031 €	43 127 €	33 516 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	56 152 €	51 659 €	40 462 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Borlool ancien

BAUX CONCLUS EN 2020 – SECTEUR SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	66 809 €	61 154 €	47 599 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 8 377 €	+ 7 688 €	+ 5 983 €

BAUX CONCLUS EN 2020 – SECTEUR TRÈS SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	13 207 €	13 207 €	11 478 €
Couple	21 527 €	21 527 €	16 723 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	28 218 €	25 876 €	20 110 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	30 887 €	28 412 €	22 376 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	36 743 €	33 637 €	26 180 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	41 349 €	37 850 €	29 505 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 4 607 €	+ 4 216 €	+ 3 291 €

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

..Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2. Placements

Investissements locatifs – Dispositif Borloou neuf

Investissements locatifs – Dispositif Borloou neuf

3. Immobilier

– Ressources du locataire plafonnées :

4. Crédit

PLAFONDS DE RESSOURCES 2020				
Composition du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	48 699 €	36 175 €	33 160 €	32 935 €
Couple	72 782 €	53 122 €	48 695 €	44 267 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	87 488 €	63 593 €	58 296 €	52 995 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	104 796 €	76 962 €	70 551 €	64 137 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	124 061 €	90 331 €	82 805 €	75 274 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	139 600 €	101 894 €	93 404 €	84 911 €
Majoration par à partir de la 5 ^e	+ 15 561 €	+ 11 574 €	+ 10 610 €	+ 9 645 €

5. Impôts

3.3.8.A Dispositif Borloou neuf ou “populaire”

3.3.8.1.A Caractéristiques

- Dispositif applicable aux logements neufs ou réhabilités, ou locaux transformés en logements, acquis entre le 01/01/06 et le 31/12/09 (Art. 31 – Loi n° 2008-1443).
- Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire (demande de permis de construire déposée au plus tard le 01/01/2010), l'avantage fiscal est réservé aux logements respectant les caractéristiques thermiques et performances énergétiques conformes aux normes en vigueur (Art. 104 – Loi n° 2008-1425).
- Pour l'application de ce dispositif, le contribuable doit opter expressément pour ce régime.

6. Prévoyance

3.3.8.2.A Avantage fiscal

- Déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers applicable pendant toute la durée de l'engagement de location.
- Déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement de 6 % du prix du logement pendant les 7 premières années puis 4 % les 2 années suivantes ; prolongation possible de 6 ans maximum, par période de 3 ans, au taux de 2,5 %.
- Plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global : 10 700 €.
- Avantage fiscal soumis au plafonnement global.

7. Retraite

3.3.8.3.A Conditions de location

- **Location nue**, à usage de résidence principale, de 9 ans minimum.
- **Respect des plafonds de loyers par m².**

8. Loi Pacte

9. Transmission

Zones	Plafonds 2020 des loyers mensuels /m ²
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois français	19,16 €
Zone B1 : agglomérations de + 250 000 habitants de la grande couronne autour de Paris, certaines agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse	13,32 €
Zone B2 : autres agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones littorales ou frontalières chères, limites de l'île de France	10,90 €
Zone C : reste du territoire	7,98 €

Le revenu fiscal de référence est celui de n-2, n étant l'année de signature du bail.

- Le logement ne peut être loué à un ascendant, descendant ou membre du foyer fiscal du bailleur (ni à l'un des associés ou membre du foyer fiscal, ascendant, descendant d'un associé si le logement appartient à une société). Si le logement est mis à la disposition d'une de ces personnes, l'avantage fiscal est suspendu.
- La location aux personnes désignées ci-dessus ne peut intervenir qu'après 3 ans au moins de location dans les conditions du dispositif.
- Cette période de mise à disposition du logement ne peut excéder 9 ans et n'est pas prise en compte pour apprécier la durée de location minimum obligatoire.
- Au terme de la période de mise à disposition, le bailleur doit remettre son bien en location dans les conditions prévues pour bénéficier de l'avantage fiscal. À défaut, les avantages fiscaux initialement accordés seront remis en cause.

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2021 26^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Loi Pacte

9. Transmission

..Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Robien classique

3.3.9.A Dispositif “Robien classique”

3.3.9.1.A Caractéristiques

Dispositif applicable du 03/04/03 au 31/08/06, aux logements neufs ou réhabilités, ou locaux transformés en logements.

3.3.9.2.A Avantage fiscal

Amortissement du logement : déduction des revenus fonciers de 8 % du prix du logement pendant les 5 premières années, puis de 2,5 % les 4 années suivantes (prolongation possible de 6 ans maximum, par période de 3 ans, au taux de 2,5 %).

Amortissement des travaux :

– travaux d'amélioration : déduction des revenus fonciers de 10 % du montant des dépenses pendant 10 ans. Cette déduction n'est subordonnée à aucun nouvel engagement de location ;

– travaux de reconstruction ou d'agrandissement : déduction des revenus fonciers de 8 % par an pendant 5 ans puis de 2,5 % les 4 années suivantes (pas de prorogation possible ; disposition applicable à compter de l'imposition des revenus de 2006 quelle que soit la date de l'investissement).

Plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global : 10 700 €.

Déduction supplémentaire spécifique de 26 % si le logement est situé en zone de revitalisation rurale.

3.3.9.3.A Conditions relatives aux loyers

Location nue, à usage de résidence principale, de 9 ans minimum.

Loyers mensuels plafonnés :

PLAFOND DES LOYERS / M ² POUR 2020	
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	23,95 €
Zone B : agglomérations de + 50 000 habitants, zones chères proches de l'agglomération parisienne et zones littorales et frontalières	16,65 €
Zone C : reste du territoire	12,00 €

Investissements locatifs – Dispositif Besson ancien

3.3.10.A Dispositif Besson ancien

Régime applicable aux baux conclus avant le 30/09/2006. Dispositif supprimé à compter du 01/10/2006 et remplacé par le dispositif “Borloo ancien”. Extinction définitive du dispositif au 31/12/2019 (Art. 46 – Loi n° 2016-1918).

3.3.10.1.A Avantage fiscal

Déduction forfaitaire de 26 % pendant 6 ans, renouvelables indéfiniment par période de 3 ans tant que les conditions de loyer sont toujours respectées. Pour bénéficier de la déduction jusqu'au terme du dispositif, la dernière prorogation triennale doit débiter avant le 01/01/17 (Art. 46 – Loi n° 2016-1918).

3.3.10.2.A Conditions relatives aux loyers

Location nue de 6 ans minimum à usage de résidence principale.

PLAFONDS DES LOYERS / M² POUR 2020

Zone A : 19,15 € – **Zone B** : 12,52 € – **Zone C** : 9,08 €

Les plafonds de loyers sont révisés chaque année au 1^{er} janvier.

3.3.10.3.A Conditions relatives aux locataires

– En cas de location à un ascendant ou descendant du bailleur, l'avantage fiscal est suspendu.

– La location à ascendant ou descendant ne peut intervenir qu'après 3 ans de location dans les conditions normales d'application du régime et ne peut excéder 9 ans.

– Elle n'est pas prise en compte pour apprécier la durée de location minimum obligatoire.

3.3.10.4.A Conditions relatives au logement

– À l'issue de la période de conventionnement, le bailleur peut vendre ou louer le bien librement.

– Lorsque le locataire bénéficie d'une allocation logement et que celle-ci est versée directement au propriétaire, son montant doit être pris en compte pour estimer le plafond.

– Les logements situés en résidence étudiante ou de retraite peuvent bénéficier du dispositif s'ils sont loués nus.

Les ressources du locataire sont plafonnées. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier.

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com