



LA NOUVELLE DONNE FISCALE

La mode est au rabet

Le tour de vis sur les incitations fiscales invite à se recentrer sur les qualités intrinsèques de l'investissement immobilier

Enième coup de rabet, conditions d'éligibilité restrictives, baisse de rentabilité et du taux de défiscalisation du placement immobilier, les beaux jours de la pierre sont révolus. Source d'inquiétude chez les experts, la fin programmée des régimes incitatifs et le tour de vis à l'œuvre augurent d'une chute de l'immobilier en 2013. Dans ce prétendu marasme subsistent néanmoins quelques incitations dignes d'intérêt. Cela dit, plus que la volonté de ne jouir que de produits défiscalisés, le contexte actuel invite vivement à la constitution d'un patrimoine, quel qu'en soit le régime fiscal. La conjoncture exacerbe aussi un besoin parfois oublié au profit des dispositifs incitatifs : celui de se recentrer sur les qualités intrinsèques d'un investissement immobilier.

Le dispositif légal en matière d'incitations fiscales se modifie notamment avec la mort annoncée du Scellier en 2013 et du Censi-Bouvard en 2015.

Par Geoffroy Framery

A contre-courant des marchés boursiers, source de méfiance chez les investisseurs, la pierre, plus stable, demeure une valeur refuge. Or, l'éclaircie fiscale ne semble guère de circonstance au vu des échéances électorales, synonymes de valse-hésitation politique et d'un cadre juridique sans cesse actualisé dans lequel le législateur peine à établir une ligne de force. Véritable imbroglio, où décrets et lois s'entremêlent pour mieux se confondre aux yeux des profanes, le dispositif légal en matière d'incitations fiscales se modifie notamment avec la mort annoncée du Scellier en 2013 et du Censi-Bouvard en 2015. La mode est donc clairement au rabet. Cette volonté de diminuer

les avantages fiscaux immobiliers, véritable chasse au trésor pour les recettes de l'Etat en temps de crise, modifie manifestement la donne en matière d'investissements. La question des taxes immobilières entre aussi au cœur du débat politique, et parmi les faiseurs de doléances, l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière) dénonce "un matraquage fiscal". Constat alarmant dans de nombreux cas de figure, cet alourdissement de l'impôt sur les propriétaires aboutirait, après taxation, à une rentabilité presque nulle de leurs biens. L'UNPI dénonce donc le tour de vis à l'œuvre et suggère quatre propositions aux candidats à l'élection présidentielle. Jean Perrin, son président, surenchérit et alerte contre "le phénomène de désinvestissement massif qui pourrait se produire dans le secteur si les pouvoirs publics continuent à accentuer la pression". Dans cette conjoncture peu propice à l'achat, où placer le curseur des investissements dans l'immobilier ? Quels régimes, malgré le coup de rabet, demeurent rentables ? "L'instabilité et l'insécurité législatives nourrissent l'inquiétude des clients. De facto, le Scellier et d'autres régimes deviennent de moins en moins incitatifs en termes de réduction d'impôt. Le corollaire est aisément déductible : Une frilosité

croissante dans les investissements nouveaux", commente Maître Butzerin, avocat au cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre. Cette même frilosité se nourrit du contexte politique, qui sans le vouloir, nuit vraisemblablement aux investissements. La loi de finances 2012, trop récente pour en peser les effets sur le marché actuel, et le caractère rétroactif de certaines lois, interrogent les experts. Si les optimistes évoquent une relance des investissements avec la mort du dispositif Scellier, rien ne présage de la création de nouveaux régimes incitatifs contrebalançant les lois actuelles. Aucun parti n'annonce clairement ses intentions en matière de fiscalité du patrimoine, si ce n'est une recrudescence de l'impôt. Certains experts regrettent d'ailleurs que la question de l'immobilier n'occupe pas la place centrale promise par les politiques dans le débat. En outre, dans sa radiographie 2012 de la fiscalité du patrimoine, Frédéric Douet, maître de conférences à l'université Paris Dauphine, Institut Droit Dauphine (I2D), évoque l'incohérence de la politique menée en expliquant le cas des "niches fiscales mort-nées". En effet, la loi de finances rectificative de 2005 permettait aux investisseurs de bénéficier d'un abattement égal

à un tiers de la plus-value par année de détention au-delà de la cinquième. Ce faisant, le décompte de la durée de détention a débuté à partir de janvier 2006, la réduction de la base d'imposition prenant effet en janvier 2012. Mais dès avant son application, la loi de finances de 2012 supprime ce dispositif au profit d'un report d'imposition soumis à plusieurs conditions. Ces tâtonnements et ce contexte politiques s'accompagnent bien évidemment d'un sévère coup de rabet sur les régimes incitatifs, qui conduit un alourdissement fiscal.

Coups de rabots et mesures rampantes

Vecteurs de la recrudescence des taxes, les très médiatisés coups de rabet sur les niches fiscales ne sont pas seuls à participer à la baisse d'attractivité de l'immobilier chez l'investisseur. Frédéric Douet qualifie de "rampantes", parce que moins visibles et plus complexes, certaines mesures fiscales prises par le législateur. "Il ne s'agit pas d'augmentations directes des taux d'imposition, mais de mesures qui indirectement, ont pour effet d'augmenter la pression fiscale. La durée de détention des plus-values immobilières et la diminution de l'abattement des frais professionnels en matière de prélè-



“Les coups de rabot se succèdent, provoquant une sélection qualitative du marché et une baisse d’attractivité notoire pour les investissements immobiliers éligibles à ces dispositifs.”
Philippe Malatier, K&P Finance.

vement sociaux sont autant de mesures ceinturant les investisseurs”, explique-t-il. Matraquage d’autant plus ressenti par les futurs acquéreurs que la pression des taxes immobilières augmente. La donne n’est cependant pas nouvelle ! Si certains s’offusquent et crient à la spoliation, il y a déjà bien longtemps qu’une majorité des propriétaires ne conserve pas même 25 % de leurs revenus immobiliers, somme obtenue après paiement des différents impôts et dépenses qu’ils doivent acquitter. Une étude réalisée par l’observatoire de l’UNPI calcule qu’un propriétaire imposé à 30 % conserve à peine 327 euros sur des revenus locatifs de 1 000 euros. Cette somme tombe à 261 euros s’il est imposé à 41 %, et à 240 euros s’il paye tous ses impôts au taux plafond. Cette opération, de surcroît, n’inclut pas les dépenses obligatoires du propriétaire effectuées pour réaliser les différents diagnostics imposés par la loi ou les travaux de mise aux normes des biens immobiliers,

Grenelle de l’environnement oblige ! Les experts s’accordent à l’unisson pour constater une baisse nette du rendement et de la rentabilité dans le domaine de l’immobilier par rapport aux chiffres d’il y a 10 ans. Cette rentabilité moins

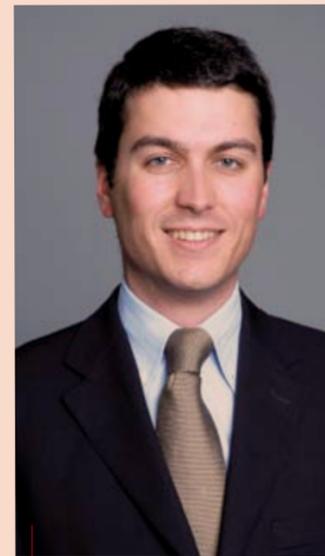
vis fiscal est beaucoup plus musclé puisqu’il passe à 15 %, contre 10 % l’année passée. “Les coups de rabot se succèdent, provoquant une sélection qualitative du marché et une baisse d’attractivité notoire pour les investissements immobiliers éligibles

Le Censi-Bouvard demeure un investissement avantageux et facile d’accès malgré le nouveau coup de rabot

forte s’accroît avec des régimes sévèrement revus à la baisse. Que reste-t-il des incitations fiscales immobilières en mars 2012 ? Depuis 2009, l’avantage fiscal procuré par les régimes incitatifs et les crédits d’impôts est soumis à un plafonnement. Adoptée en lecture définitive par l’Assemblée nationale le 29 février 2012, la récente loi rectificative des finances contient de nombreuses dispositions concernant l’investissement locatif. Comme l’an passé, toutes les niches fiscales sont à nouveau rabotées. Mais, cette fois, le tour de

à ces dispositifs”, souligne Philippe Malatier, gérant de K&P Finance. De même, “la fin du dispositif présage d’une rechute prévue de l’immobilier en 2013 ; les promoteurs vendant grâce au Scellier”, souligne Maître Prévot, notaire chez l’office SCP Prévot. Crainte partagée chez les promoteurs et les conseillers en gestion du patrimoine, la fin des produits défiscalisants impacterait le marché en provoquant une baisse des investissements. En 2012, les nouvelles conditions d’éligibilité du Scellier disqualifient les logements non BBC. Ces derniers

ne procurent plus aucune réduction d’impôt. Pour les investissements répondant aux normes bâtiment basse consommation, la réduction d’impôt est ramenée à 13 % pour les logements neufs ou réhabilités, à la condition que ces derniers obtiennent après travaux le label BBC rénovation. La réduction reste plafonnée à un prix d’acquisition (ou de revient) de 300 000 euros par an et par loge-



“Le Scellier et d’autres régimes incitatifs en termes de réduction d’impôt. Le corollaire est aisément déductible : une filiosité croissante dans les investissements nouveaux.” Yves Butzerin, avocat au cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre.

RÉGIMES INCITATIFS- LES INÉGALITÉS EUROPÉENNES

En France, l’immobilier consiste historiquement en l’un des placements favoris avec notamment 58 % de propriétaires, proportion infiniment plus forte qu’ailleurs. Chez nos voisins européens, on note l’absence de régimes incitatifs en termes de fiscalité immobilière. Cela dit, les gouvernements œuvrent de concert à un alourdissement des taxes immobilières, synonyme d’une baisse de l’attractivité des placements immobiliers dans la stratégie de gestion de patrimoine.

Au Royaume-Uni, l’assurance-vie domine. En matière de fiscalité immobilière, le taux d’impôt personnel des gains en capital a augmenté en 2010 de 18 % à 28 %. De même, l’impôt foncier, sous forme de timbre fiscal, est passé de 4 % à 5 % en 2011 pour les propriétés de plus de 1 million de livres. La donne a véritablement évolué en avril 2008. La politique économique a impacté la valeur de la propriété commerciale. “Les régimes incitatifs, dans le cadre des plans de régénération des zones dégradées – à l’image des zones franches en France –, ont provoqué une baisse de la valeur des magasins de détail, en particulier dans les villes secondaires ; tendance qui s’est traduite par une évolution des portefeuilles d’investissement vers l’immobilier de bureau et le résidentiel”, analyse Graham Busch, chez Lawrence Grant London. Malgré tout, la propriété demeure l’un des meilleurs investissements depuis de nombreuses années. En Espagne, l’immobilier demeure attractif, notamment en termes de rentabilité. Mais pour combien de temps ? Si la fiscalité suit les mêmes tendances qu’ailleurs en Europe, le contexte financier impacte davantage les investissements et inquiète. “Les décisions entérinées par les banques obligent récemment le gouvernement à déprécier les portefeuilles immobiliers, ce qui stimulera probablement une réduction de prix de l’immobilier en Espagne. Dans ce contexte, pas de plus-value : vendre la propriété à court terme revient à céder son bien en deçà du prix d’achat” analyse Santiago Lapausa de Javier Carretero Abogados. En Italie, les députés ont adopté le plan de rigueur de Mario Monti, chef du gouvernement. But avoué de cette cure d’austérité : retrouver l’équilibre budgétaire d’ici 2013. Troisième plan de rigueur depuis cet été, ce dernier impose de lourds sacrifices aux Italiens et prévoit aussi une hausse de la fisca-

lité en particulier sur la pierre et les produits de luxe. L’augmentation de la fiscalité touche l’immobilier, avec la réintroduction de la taxe sur la résidence principale abolie en 2008. Corollairement, de nouveaux taux de taxes foncières sont mis en place. Cela dit, “les changements soudains dans le système d’impôt ne sont pas rares et n’ont généralement pas d’incidence sur la propension des personnes physiques à investir dans l’immobilier”, commente Sergio Finulli chez Commericalisti & Avvocati. Ce dernier explique le phénomène par le montant élevé des impôts (droits d’enregistrement). Au cours des dernières années, les prix de l’immobilier ont connu une sévère tendance à la baisse. De nombreuses possibilités se sont ainsi présentées pour les investisseurs sans pour autant bénéficier d’incitations fiscales. “Plus que le tour de vis, l’attitude des banques et celle de l’institution financière, ayant subi d’énormes pertes dans l’industrie immobilière, freinent les velléités propres à l’investissement”, poursuit-il.

Outre-Rhin, d’après un rapport thématique de la Cour des comptes dévolu aux prélèvements sociaux et fiscaux en France et en Allemagne, le patrimoine des Allemands n’a augmenté que de 34 % de 2000 à 2009, quand celui des Français a progressé de 90 % du fait de l’appréciation des biens immobiliers. Constante en matière de taxation du patrimoine et au regard de nos voisins, la France est au-dessus de la moyenne européenne quand l’Allemagne est en dessous. La politique fiscale allemande aboutit à un poids très faible de sa fiscalité du patrimoine, cette dernière ne représentant que 0,85 % de son PIB (2009), soit plus de deux fois moins que pour la moyenne des pays de l’OCDE. La France est dans une position exactement opposée, avec des impositions sur le patrimoine qui représentent 3,41 % de son PIB (2009), soit presque deux fois plus que la moyenne de l’OCDE. L’Allemagne a suspendu (impôt sur la fortune) ou supprimé (taxe professionnelle sur le capital) ses impositions sur le stock de capital depuis la fin des années 1990, et maintenu ses recettes de taxes foncières à un niveau modeste et stable dans le temps. En comparaison, la France, seul pays membre de l’Union européenne à pratiquer encore une imposition nationale sur la fortune, a connu une très forte dynamique de ses

recettes sur les taxes foncières. La fiscalité sur les revenus du patrimoine enfin, dont les recettes sont globalement comparables entre la France et l’Allemagne, repose sur des mécanismes très dissemblables, avec d’un côté un prélèvement forfaitaire libératoire quasi généralisé en Allemagne, et de l’autre un impôt sur le revenu fixé par un barème et des contributions sociales proportionnelles, dont le poids continue de croître. En Allemagne, seules l’épargne retraite et l’assurance-vie bénéficient de régimes incitatifs. Boostés par ces incitations, 91,5 millions de contrats d’assurance-vie pour 82 millions d’habitants ont été souscrits, contre 42 % en France. En matière de gestion de patrimoine, les Allemands peuvent aussi tirer avantage de l’immobilier grâce à l’exonération des revenus locatifs de la taxe professionnelle, même pour les biens détenus par une société. Sous certaines conditions, les propriétaires de biens immobiliers peuvent également profiter de taux plus élevés d’amortissement déductibles dans les premières années, à l’image des voisins européens. De même, les intérêts payés sur les prêts servant à financer la propriété peuvent être déductibles d’impôt. “En Allemagne persiste en outre un principe juridique qui sécurise davantage l’achat et le patrimoine : les mesures prises ne doivent pas avoir d’effets rétroactifs. Ce faisant, les investisseurs jouissent d’une protection supplémentaire. En règle générale, le gouvernement donnera aux investisseurs la possibilité d’agir avant de changer la loi, outil original au regard de la politique fiscale française”, explique Olivier Biernat chez German Tax Consulting and Public Audit Compagny. En définitive, les choix de politique fiscale effectués récemment ont conduit l’Allemagne, l’Italie et le Royaume-Uni à un alourdissement de la taxation, notamment sur les plus-values.

ment, étalée sur neuf ans. S’y ajoute, en sus, un prix plafond au mètre carré évalué en fonction de la zone du logement, plafonnement au mètre carré entré en vigueur par un décret fraîchement voté (mars 2012). Notons que le dispositif Scellier sera supprimé en 2013. Même tendance pour la loi Censi-Bouvard. L’investissement dans des résidences spécialisées (étudiants, personnes âgées) permet une déduction de la TVA, certes, mais avec un taux de réduction d’impôt raboté à 11 %. Fin de la loi également prévue à compter du 1er janvier 2015. La mort de ces régimes incitatifs inquiète. “Peu importe le nom du régime incitatif, il s’agit d’une participation du gouvernement. La fin de ces niches est aussi synonyme d’un désengagement et d’une conjoncture économique et financière compliquée. L’économie redevenue plus stable, un nouveau système incitatif verra le jour”, relate Michael Annet, ingénieur du patrimoine chez Anthony et Cie.

Chahutés mais rentables

Dans ce contexte de moins en moins incitatif, certains dispositifs conservent dans une certaine mesure leurs vertus. Le statut (ou amendement) LMNP Censi-Bouvard propose aux contribuables une réduction d’impôt qui peut être conséquente, dans la location meublée non professionnelle. L’avantage fiscal s’applique à la mise en location meublée à titre non professionnel d’un bien durant neuf ans minimum. Il peut s’agir d’un logement neuf en l’état futur d’achèvement (VEFA), ou d’un logement achevé depuis au moins quinze ans, ayant fait l’objet d’une réhabilitation ou d’une rénovation. Le montant de l’investissement est limité à 300 000 euros, comme c’est le cas pour le dispositif Scellier

G.F.

Les choix de politique fiscale effectués récemment ont conduit l’Allemagne, l’Italie et le Royaume-Uni à un alourdissement de la taxation, notamment sur les plus-values.



“La fin de ces niches est aussi synonyme d'un désengagement de l'Etat et d'une conjoncture économique et financière compliquée. L'économie redevenue plus stable, un nouveau système incitatif verra le jour.”
Micheal Annet, Anthony et Cie

Le contexte invite à redoubler de vigilance et de ne pas céder aux seules sirènes de la défiscalisation lors d'un investissement immobilier

dans l'investissement locatif défiscalisé. Cette somme correspond au montant de l'acquisition du bien, pour ce qui est du logement neuf ou de la VEFA. Le LMNP Censi-Bouvard demeure un investissement avantageux et facile d'accès malgré le nouveau coup de rabot. Autre modification portant atteinte aux régimes incitatifs : les nouvelles conditions d'éligibilité au Scellier. Le logement, neuf ou réhabilité, doit avoir fait l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012. Certains programmes dont le permis de construire est antérieur à cette période ne pourraient donc pas jouir du dispositif. Pour le Girardin, l'avantage lié à l'investissement dans un logement neuf en location libre disparaît en 2012. Seule subsiste la version intermédiaire du dispositif, c'est-à-dire avec loyers plafonnés et conditions de revenus des locataires. Le taux de réduction d'impôt, qui était fixé à 40 % en 2011 en contrepartie d'une location d'au moins six ans, est ramené à 31 % en 2012, dans la limite d'un prix plafond au mètre carré habitable (plus balcons, varangue...) fixé à 2247 euros hors taxe. Même coup de rabot pour le Scellier Outre-Mer. Les modifications apportées au dispositif Scellier et à l'amendement Censi-Bouvard rendent leur succès plus qu'incertain, ces techniques de défiscalisation devenant moins attractives et a priori peu rentables (autour de 3,5 à 4 % en immobilier neuf, hors fiscalité, pour le Scellier). Dans ce prétendu marasme, l'Etat souhaite cependant faire bouger les lignes en douceur.

Régimes transitoires

Pour le Scellier d'abord, on note qu'un régime transitoire a été mis en place. Ce dernier permet aux investisseurs ayant acquis un logement de conserver le taux en vigueur en 2011 (22 % pour les logements BBC et 13 % pour ceux non BBC). Les bénéficiaires ne subiraient pas le nouveau rabot de 15 %, confirmation attendue par une prochaine instruction fiscale. En revanche, deux conditions complètent ce régime : d'une part, l'acte de réservation doit être enregistré avant le 31 décembre 2011, d'autre part, l'acte authentique chez le notaire doit être signé avant le 1er avril 2012. Même optique pour le Censi-Bouvard, une transition voit le jour afin de maintenir la sécurité juridique des contribuables et des promoteurs, selon l'amendement voté par le Sénat. Un “sursis” est en effet offert aux intéressés : les contribuables qui auront effectué la réservation de leur logement par acte notarié ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011, et qui auront signé la vente du logement avant le 31 mars 2012, pourront continuer à bénéficier du taux de 18 %. Malgré tout, si le LMNP Censi-Bouvard demeure un investissement avantageux et facile d'accès, les contribuables doivent garder à l'esprit les règles de prudence habituelles lors d'un investissement immobilier, concernant notamment la localisation du bien. Comme pour une LMP ou une LMNP classique, l'investisseur doit également accorder une attention toute particulière aux qualités et au professionnalisme du gestionnaire.

Les grands gagnants

Plusieurs dispositifs gagnent en attractivité : le Scellier intermédiaire d'abord (avec plafonds de loyers et de revenus des locataires) bénéficie d'un taux sur neuf ans de 13 % en 2012, mais s'y ajoutent 4 % pour trois années de location supplémentaires ou 8 % pour six ans, soit une réduction portée à 17 % sur douze ans ou 21 % sur quinze ans. La loi Malraux aussi ! Cette dernière donne en effet droit à l'investisseur qui réalise des travaux de restauration à une réduction d'impôt qui varie selon le secteur. En 2011, cette réduction

immobilier. Si le Censi-Bouvard atteint parfois une rentabilité de 4,5 % sur le produit dès avant l'avantage fiscal, la stratégie patrimoniale à long terme doit prévaloir. “Trouver nouvel acquéreur dans 9 ans, avec un prix majoré du coût de l'inflation, ne semble pas aisé”, rappelle Maître Prévot. Qui plus est, la puissance de la défiscalisation en Outre-mer ne compense pas toujours la méfiance nourrie à l'égard d'un marché souvent méconnu. D'autant plus que “l'environnement et l'entité gestionnaire sont souvent source de dissuasion”, nuance Maître Butzerin. Et bien

Plusieurs dispositifs gagnent en attractivité : le Scellier intermédiaire ainsi que le Malraux, notamment

s'établissait à 36 % du montant des dépenses engagées en secteur sauvegardé, mais tombait à 27 % en secteur AMVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ou en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager). Ces réductions sont cependant prises dans la limite d'un montant plafonné à 100 000 euros de travaux

évidemment, un achat bénéficiant d'une défiscalisation n'échappe pas aux règles classiques à respecter lors d'un achat. A ce sujet, les experts ne sont pas avares de reproches à l'égard de ces régimes incitatifs. “La philosophie du Scellier mise en avant par les promoteurs présente d'abord l'économie du produit et son avantage fiscal. Or, ce dispositif concerne 9 fois

Investir dans l'outre-mer constitue une bonne option et permet d'améliorer le rendement de l'investissement, autour de 4 % brut

par an, ce qui correspond à une réduction d'impôt maximale de 36 000 euros ou 27 000 euros. Cette somme se répartit sur une durée pouvant aller jusqu'à 3 ans au maximum, plus l'année au cours de laquelle le permis de construire a été délivré. En 2012, la réduction d'impôt est ramenée à 30 % en secteur sauvegardé et à 22 % en AMVAP ou en ZPPAUP. Le plafond de travaux de 100 000 euros par an ne change pas. Ce qui signifie une déduction s'échelonnant de 22 000 à 30 000 euros par an selon le cas. Une économie substantielle, en contrepartie d'une location d'au moins neuf ans (sans limitation de loyer).

En Outre-mer, deux dispositifs coexistent : le Girardin intermédiaire et le Scellier. D'après certains experts en gestion du patrimoine, investir dans l'outre-mer constitue une bonne option et permet d'améliorer le rendement de l'investissement, là encore autour de 4 % brut. Attention cependant, l'ensemble des réductions d'impôt dans les dispositifs en Outre-mer répondent à un double plafond : 30 600 euros pour 2012 (40 000 euros en 2011), ou 11 % du revenu global net. Enfin le démembrement immobilier hors régime incitatif permet de belles opportunités, fort à propos d'ailleurs pour les contribuables soumis à l'ISF et aux tranches marginales. Ce procédé autorise la défiscalisation des revenus fonciers existants dans un contexte d'alourdissement fiscal. Autrement dit, plus le tour de vis fiscal sera puissant, plus cette niche deviendra intéressante. La fin prévue des régimes incitatifs pousse-t-elle les investisseurs vers d'autres types de produits ? Même s'il est encore trop tôt pour répondre, le contexte invite à redoubler de vigilance et à ne pas céder aux seules sirènes de la défiscalisation lors d'un investissement

sur 10 des produits achetés sur papier à 1 000 km de chez vous avec les contraintes du risque locatif. Le bon produit permet un investissement local. Parfois, il arrive aussi que l'avantage fiscal soit mangé pour partie par le commissionnement du gestionnaire du patrimoine, ce qui rend, de fait, le produit moins intéressant. Si les qualités intrinsèques du produit ne sont pas au rendez-vous, il n'est pas rare de surpayer en croyant d'une économie d'impôts” analyse Maître Prévot.

Coups de rabot successifs et plafonnements des régimes incitatifs resserrent conjointement l'étau fiscal. L'intérêt porté sur les Scellier intermédiaire et LMNP Censi-Bouvard en tant que régimes incitatifs, restent d'actualité. Hors niches, la technique du démembrement séduit plus que jamais. Cette baisse des taux de défiscalisation et la mort des régimes incitatifs déplacent progressivement la focale de l'économie fiscale vers la constitution du patrimoine et d'une retraite complémentaire. ■



“La durée de détention des plus-values immobilières et la diminution de l'abattement des frais professionnels en matière de prélèvement sociaux sont autant de mesures ceinturant les investisseurs.” Frederic Douet, Institut Droit Dauphine.

CHIFFRES REVELATEURS

Nouveau Scellier – Cas d'école

Un investisseur qui achète un logement neuf à Lyon de 60 m² à 5000 € le mètre carré en zone B1 (soit 300 000 € le logement) pouvait, en 2011, bénéficier de la réduction Scellier sur la base de 300 000 € d'investissement.

Avec le plafonnement du prix au mètre carré à 4000 € en zone B1, le montant de la réduction d'impôt se calcule, en 2012, sur la base de 60x4000= 240 000 € seulement. Pour ce même bien, l'investisseur aurait bénéficié en 2011 d'une réduction d'impôt égale à 300 000 x 16 % = 48 000 €, répartie sur 9 ans. En 2012, la réduction d'impôt passe à 240 000 x 13 % = 31 200 €, répartie sur 9 ans.

A lire également

lenouveleconomiste.fr
Patrimoine > Défiscalisation immobilière > Changement de donne - N° 1595 - 12 janvier 2012

AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ; LMNP (Location meublée non professionnelle) ; UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière) ; VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ; ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)