



Les mesures fiscales ne doivent pas modifier une stratégie de placement à long terme.

RÉFORME

Impôts : ce qui changera pour la pierre au 1^{er} janvier

La présentation du projet de loi de finances pour 2011 devrait modifier plusieurs règles fiscales relatives à l'investissement immobilier. De l'augmentation de la taxe sur la plus-value au plafonnement de niches fiscales, la pierre ne devrait pas sortir indemne de ce budget.

■ Les plus-values alourdies

La taxe sur les plus-values immobilières se durcit. Le projet de loi de finances prévoyait de la majorer d'un point pour la porter à 17 %, contre 16 % actuellement. Un amendement prévoit de l'amener à 19 %, un alourdissement qui est destiné à financer l'adoucissement de la réforme des retraites pour les mères de familles nombreuses et les parents d'enfants handicapés. Pour mémoire, cette taxe - à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux de 12,1 % aujourd'hui - est acquittée par un propriétaire bailleur dès qu'il vend son bien locatif avant quinze ans de détention (pourcentage qui pourrait passer à 12,3 %). C'est le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique qui récolte cette « dime » pour le compte de l'Etat. Elle est réglée par le vendeur le jour de la signature à l'étude notariale. La résidence principale est exonérée.

Au titre du coup de rabot de 10 % sur les niches fiscales, une dizaine

d'investissements immobiliers sont concernés. Ces mesures portent sur des réductions et des crédits d'impôt pour les revenus de 2011, taxés en 2012.

■ Les niches immobilières rabotées

Dès l'an prochain, le dispositif Scellier dans le neuf sera raboté. A compter du 1^{er} janvier 2011, la réduction d'impôt devrait passer à 22,5 % (contre 25 % aujourd'hui) pour les logements verts BBC et à 13,5 % pour les autres. « Compte tenu de cette disposition, la logique consisterait à investir maintenant et au plus tard d'ici à la fin de l'année. Mais la rapidité des programmes et le peu de disponibilité de stocks à court terme limitent les opportunités d'ici à la fin de l'année », commente Olivier Grenon-Andrieu, PDG d'Equance, société d'ingénierie patrimoniale.

L'investissement dans les résidences de tourisme est aussi touché. Le dispositif Censi-Bouvard qui s'y rapporte - un « copié-collé » du Scellier réservé aux résidences meublées avec services - verra certainement aussi sa fiscalité changer. Le taux de réduction passera de 25 à 22,5 %. Un sort équivalent est réservé aux résidences hôtelières à vocation sociale. Les avantages fiscaux consentis pour des achats immobiliers réalisés outre-mer (loi Scellier outre-mer, loi Girardin) seraient compris

La plupart des investissements sont touchés par le « rabot », et les taxes sur les plus-values immobilières devraient être considérablement alourdies.

entre 22,5 et 54 %, contre 25 à 60 % jusqu'à présent.

Autre investissement visé, l'achat d'un bien sous le régime de la loi Malraux. Calculée sur le montant des travaux des dépenses de restauration (hors coût d'acquisition), la réduction d'impôt de 40 % devrait passer à 36 %. Quant à la fiscalité portant sur le statut loueur en meublé non professionnel (LMNP), la déduction passerait de 20 à 18 %.

■ Effets d'aubaine

Sous réserve des amendements et du vote du budget par le Parlement, ces dispositions ne devraient pas modifier la hiérarchie des placements dans la pierre. « Les dispositifs Scellier, Censi-Bouvard et Malraux sont, en principe, tous rabotés de la même façon. Il n'y en aura donc pas un qui sera moins compétitif que l'autre après ces changements », commente Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Cette panoplie de mesures va créer des effets à la marge. Les épargnants qui investiront avant le 31 décembre prochain vont jouer l'effet d'aubaine. Et ce pour bénéficier de la fiscalité actuelle avant qu'elle ne change.

Reste qu'un achat dans la pierre ne doit pas être motivé que par des raisons fiscales. « Les investisseurs qui passent à l'acte doivent s'engager pour se constituer un patrimoine et se préparer des compléments de revenus pour la retraite », souligne Hervé Kalfon, chez Banque Patrimoine et Immobilier (BPI). « C'est le moment de se lancer dans un achat à crédit car les taux des prêts sont historiquement bas », ajoute Joachim Azan, associé fondateur de Novaxia. Une chose est sûre, « ces dispositions ne doivent pas modifier une stratégie de placement à long terme. », insiste Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus.

■ ANNA HAGÈGE

Les « niches » rescapées

Certains domaines sortent indemnes de ces coupes claires. C'est notamment le cas pour le régime de loueur en meublé professionnel (LMP) réaménagé l'an passé ; de l'investissement en nue-propriété retouché il y a deux ans. Enfin, dernier rescapé, l'investissement immobilier défiscalisant dans les logements sociaux outre-mer.