

IMMOBILIER

LES NOUVELLES MESURES FISCALES

APPLICABLES DÈS 2011

La loi de finances pour l'année 2011 (loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010, JO du 30 décembre 2010) modifie un certain nombre de dispositions dans le domaine de la fiscalité immobilière.

L'investissement locatif SCCELLIER

Ce régime permet aux particuliers qui achètent un bien immobilier neuf ou ancien en vue de le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu, sous réserve de respecter certaines conditions quant à la location du bien : durée du bail, conditions de ressources, bien situé dans une zone géographique déterminée (*voir détails sur le site www.gouvernement.fr*).

- Pour les logements répondant au label BBC (bâtiments basse consommation énergétique), la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du bien est de 22 % pour l'année 2011 (au lieu de 25 % pour l'année 2010)
- Pour les logements non BBC, le montant de la réduction d'impôt est de 13 % pour l'année 2011 (au lieu de 15 % en 2010)

Le prix du bien est retenu dans la limite de 300 000 €. Un contribuable en peut bénéficier de cet avantage fiscal que pour un seul logement par an, par foyer fiscal. La réduction est répartie par parts égales pendant 9 ans sur l'impôt sur le revenu dû.

Un décret du 20 décembre 2010 (JO du 22 décembre 2010) prévoit de nouveaux plafonds de loyers pour tous les logements loués dans le cadre du dispositif Scellier, acquis ou construits à compter du 1^{er} janvier 2011.

Par ailleurs, un arrêté du 22 décembre 2010 (JO du 23 décembre 2010) crée une zone A bis issue de la division de la zone A. Cette zone comprend les communes dont le marché immobilier est très tendu (comme Paris).

Enfin, alors que les communes de la zone C n'étaient pas éligibles au dispositif Scellier, la loi de finances pour 2011 et un décret du 23 septembre 2010 (JO du 24 septembre 2010) leur permettent de demander un agrément afin de bénéficier de l'avantage fiscal.

Le nouveau PTZ : le « PTZ + »

Le nouveau « prêt à taux zéro » se substitue depuis le 1^{er} janvier 2011 au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt de la résidence principale.

Le PTZ + permet aux particuliers de financer l'acquisition, avec ou sans travaux, ou la construction de leur résidence principale. Il concerne les prêts émis depuis le 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2014. Pour s'en prévaloir, les emprunteurs ne doivent pas avoir été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Les conditions de ressources des emprunteurs sont désormais supprimées, ce qui permet à un plus grand nombre d'acquéreurs d'être éligibles à ce nouveau prêt.

Pour plus de renseignements sur le PTZ + et pour une simulation de prêt, consultez le site www.ptz-plus.gouv.fr.

Les plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les plus-values dégagées lors de la vente de biens immobiliers (hormis les exonérations concernant par exemple la cession de la résidence principale) sont imposées à 31,3 % (19 % augmentés de 12,3 % de prélèvements sociaux) contre 28,1 % auparavant.

RAPPEL

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt est maintenu pour les particuliers qui acquièrent ou font construire leur résidence principale à la double condition que l'offre de prêt ait été émise avant le 1^{er} janvier 2011 et que l'acquisition du bien ou la déclaration de chantier intervienne avant le 30 septembre 2011, ainsi :

- ✓ **pour les logements anciens** : le crédit d'impôt est de 40 % du montant des intérêts payés la première année de remboursement et de 20 % de ce même montant au titre des quatre années suivantes ;
- ✓ **pour les logements neufs** répondant à un niveau de performance énergétique supérieur à celui imposé par la réglementation en vigueur : le crédit d'impôt est de 40 % du montant des intérêts d'emprunt payés les sept premières années.