



[CREDIT IMMO](#) | [CREDIT PRO](#) | [ASSURANCE DE PRET](#) | [REMER](#) | [RACHAT CREDITS](#)

L'immobilier dans la ligne de mire !

Les avantages fiscaux découlant des investissements immobiliers revus à la baisse.

La réduction d'impôt « Scellier »

Le dispositif « Scellier » est un dispositif d'incitation à l'investissement dans l'immobilier locatif qui ouvre notamment droit à une réduction d'impôt répartie sur 9 ans, calculée sur le prix d'achat du logement. L'assiette de la réduction d'impôt étant plafonnée à 300 000 €.

Précision : Pour bénéficier de cet avantage fiscal, le contribuable doit s'engager à louer nu le logement, à usage d'habitation principale, pendant une durée minimale de 9 ans.

Fixé initialement à 25 %, le taux de la réduction d'impôt a été abaissé par la loi de finances pour 2011, pour les logements acquis en 2011, à 22 % si les logements respectent certaines conditions de performance énergétique et à 13 % dans le cas contraire. Le terme de **ce dispositif étant fixé au 31 décembre 2012.**

Au grand dam des promoteurs immobiliers et des investisseurs du secteur, le législateur ne proroge pas le dispositif « Scellier » qui disparaît donc bien fin 2012 et anticipe à cette même date la suppression du dispositif outre-mer. Pire, pour la dernière année d'application du dispositif, la réduction d'impôt est réservée, s'agissant des logements de métropole, à ceux respectant la norme de performance énergétique BBC. Et elle est calculée, pour les logements acquis ou construits en 2012, à un taux réduit à 13 % (effet du coup de rabot inclus).

Enfin, l'assiette de la réduction subit désormais un autre plafond, en sus de celui de 300 000 €, relatif au prix de revient par mètre carré de surface habitable.

À noter : Pour la dernière année d'application du dispositif, la loi de finances pour 2012 ajoute à la liste des logements éligibles au dispositif Scellier les logements remis à neuf avant ou après la vente ainsi que ceux ayant été réhabilités ou transformés en logements par le vendeur avant l'acquisition par le contribuable.

La réduction d'impôt « Censi-Bouvard »

Les contribuables peuvent également bénéficier d'une réduction d'impôt en investissant dans un établissement meublé spécialisé (résidence de tourisme, résidence pour étudiants...). On parle du dispositif « Censi/Bouvard ». Ce dispositif prend lui aussi fin en 2012 et ne fait pas l'objet de prorogation. Le taux de cette réduction d'impôt étant abaissé de 18 % pour les logements acquis en 2011 à 11 % (après prise en compte du coup de rabot de 15 %) pour les logements acquis en 2012.

Important : Que ce soit pour le dispositif « Scellier » ou pour le dispositif « Censi-Bouvard », les contribuables qui justifient avoir pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peuvent échapper à la diminution du taux de la réduction d'impôt. Cet engagement pouvant prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle ait été enregistrée chez

un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis ou construits en 2011.

La réorientation du prêt à taux zéro plus

Les personnes physiques peuvent souscrire un « prêt à taux zéro plus » (PTZ+) en vue de financer l'acquisition, avec ou sans travaux, ou la construction de leur résidence principale en première accession à la propriété.

La loi de finances pour 2012 réserve, à compter de 2013, le PTZ+ aux opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs qui devront répondre à certains critères de performance énergétique.

En outre, le PTZ+ n'est plus ouvert que sous certaines conditions de ressources.

Précision : Le montant total des ressources des personnes censées occuper le logement, divisé par le coefficient familial, ne doit pas dépasser un certain plafond. Ce plafond, fixé ultérieurement par décret, variera selon la localisation du logement, entre 26 500 € et 43 500 €.

Cette disposition s'applique aux prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2012.

L'ajustement du régime des plus-values immobilières

La loi de finances pour 2012 aménage sensiblement le régime des plus-values immobilières tel qu'il a été revu par la réforme fiscale votée cet été.

Ainsi, la plus-value découlant de la 1^{re} cession d'un logement autre que la résidence principale du cédant est désormais exonérée d'impôt sur le revenu, sous certaines conditions.

Pour cela, le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession.

Et le prix de la cession doit ensuite être réemployé, dans les 24 mois, à l'acquisition ou à la construction d'un logement affecté, soit dès son achèvement, soit dès son acquisition si elle est postérieure, à la résidence principale du cédant.

En pratique : Cette exonération entre en vigueur sur les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012.

Taxe sur les loyers excessifs des petits logements

La rareté des tout petits logements dans les grandes agglomérations a, depuis quelques années, participé au développement de pratiques abusives sur le marché immobilier locatif, consistant à louer ces « chambres de bonne » pour des loyers prohibitifs.

Pour contrer ces pratiques, la loi de finances pour 2012 a créé une taxe annuelle sur les loyers excessifs des logements n'excédant pas 14 m² situés dans les zones du territoire où un déséquilibre important existe entre l'offre et la demande.

Ce dispositif vise toutes les locations, nues comme meublées, d'une durée d'au moins 9 mois, mais s'applique seulement sur les loyers exonérés de TVA.

La taxe est due lorsque le montant du loyer mensuel brut excède un seuil compris entre 30 € et 45 € par mètre carré de surface habitable.

Le taux de la taxe est alors fonction de l'écart existant entre le loyer pratiqué et le loyer de référence de la zone concernée. Ce taux variant de 10 à 40 % selon l'importance de l'**excès du loyer**.

Cette taxe s'applique aux loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2012.

© Copyright SID Presse - 2012

[Retrouvez nos news sur notre site ici](#)



IMMOFINANCES.NET
LE MEILLEUR TAUX DE PRÊT EN UN SEUL CLIC

