

EN BREF



IMMOBILIER

8.150 euros le mètre carré à Paris
Selon l'indice Notaires-Insee, le prix moyen du mètre carré a atteint 8.150 euros à Paris au 2^e trimestre, soit une hausse de 22,5 % sur un an. C'est la plus forte progression dans Paris depuis vingt ans.



DÉFISCALISATION

Le Scellier encore raboté
Nouveau tour de vis pour le dispositif Scellier. Le taux de réduction, qui devait être abaissé à 18 % en 2012, pourrait finalement être fixé à 16 % (« Les Echos » du 12 septembre).



ÉPARGNE-RETRAITE

Visée par la Cour des comptes
Elle estime que les aides aux dispositifs d'épargne-retraite doivent être « réorientées vers les ménages qui ne sont pas en mesure, sans incitation, d'épargner pour leur retraite ».

TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : AVANT ET APRÈS

LE TABLEAU COMPLET SUR LESECHOS.FR/PATRIMOINE

ANNÉE DE DÉTENTION AU MOMENT DE LA VENTE	RÉGIME ACTUEL (1)		NOUVEAU RÉGIME (1 ^{ER} FÉVRIER 2012)	
	EN % DE LA PLUS-VALUE	POUR UNE PLUS-VALUE DE 200.000 €	EN % DE LA PLUS-VALUE	POUR UNE PLUS-VALUE DE 200.000 €
1 À 5	31,3% SUR 100%	62.287 €	32,5% SUR 100%	65.000 €
6	31,3% SUR 90%	56.027 €	32,5% SUR 98%	63.700 €
7	31,3% SUR 80%	49.767 €	32,5% SUR 96%	62.400 €
8	31,3% SUR 70%	43.507 €	32,5% SUR 94%	61.100 €
9	31,3% SUR 60%	37.247 €	32,5% SUR 92%	59.800 €
10	31,3% SUR 50%	30.987 €	32,5% SUR 90%	58.500 €
11	31,3% SUR 40%	24.727 €	32,5% SUR 88%	57.200 €
12	31,3% SUR 30%	18.467 €	32,5% SUR 86%	55.900 €
13	31,3% SUR 20%	12.207 €	32,5% SUR 84%	54.600 €
14	31,3% SUR 10%	5.947 €	32,5% SUR 82%	53.300 €
15	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 80%	52.000 €
16	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 78%	50.700 €
17	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 76%	49.400 €
18	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 72%	46.800 €
19	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 68%	44.200 €
20	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 64%	41.600 €
21	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 60%	39.000 €
22	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 56%	36.400 €
23	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 52%	33.800 €
24	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 48%	31.200 €
25	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 40%	26.000 €
26	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 32%	20.800 €
27	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 24%	15.600 €
28	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 16%	10.400 €
29	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 8%	5.200 €
30	EXONÉRATION	0 €	EXONÉRATION	0 €

Note de lecture : la 6^e année par exemple, vous payez 31,3 % sur 90 % de la plus-value dans le régime actuel et 32,5 % sur 98 % de la plus-value dans le nouveau dispositif.

(1) Dans le régime actuel, vous bénéficiez aussi de l'abattement de 1.000 euros, qui disparaît dès l'entrée en vigueur de la loi.

IDÉ / SOURCE : CENTRE DE RECHERCHE DU GROUPE NOTARIAL MONASSIER

RÉFORME

Plus-values immobilières : que faire ?

Résidence secondaire, immobilier locatif... Faut-il vendre au plus vite pour échapper à l'alourdissement de la taxation des plus-values ?

Les propriétaires ont de quoi faire grise mine. La réforme des plus-values immobilières a, en effet, été définitivement adoptée par le Parlement la semaine dernière et a de quoi inquiéter ceux qui détiennent des biens immobiliers autres que leur résidence principale. Cette dernière conserve en effet son régime de faveur, c'est-à-dire

une exonération totale de taxation de la plus-value réalisée à l'occasion de sa cession. Il n'en va pas de même des autres biens. Le nouveau régime, qui sera applicable à compter du 1^{er} février 2012, est beaucoup plus lourd que celui actuellement en vigueur. Un seul exemple : aujourd'hui, si vous vendez un bien immobilier détenu depuis quinze ans, vous êtes exonérés mais, demain, vous serez taxés sur... 80 % de votre plus-value ! Et, pour obtenir un abattement supérieur à 50 %, il faudra attendre la 24^e année de détention avant de vendre. Quelles solutions envisager pour y échapper ? Voici quelques pistes.

de justificatifs (avis d'imposition sur le revenu à l'adresse, attestation de Sécurité sociale, factures de chauffage...), indique Cédric Kasztelan, ingénieur patrimonial chez Quilvest Family Office, l'administration fiscale peut aller jusqu'à vérifier les consommations électriques ou de chauffage pour vérifier que le logement est bien utilisé à titre principal »...

RÉFORME DES PLUS-VALUES MODE D'EMPLOI

Les plus-values réalisées à l'occasion d'une vente immobilière sont désormais plus lourdement taxées.

LA DURÉE DE DÉTENTION ET LES ABATTEMENTS

Jusqu'à maintenant, la taxation faisait l'objet d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, ce qui permettait au propriétaire d'être exonéré de plus-value après quinze ans de détention. Désormais, l'abattement s'établira sur la base de 2 % de la sixième à la seizième année, de 4 % de la 17^e à la 24^e et de 8 % à partir de la 25^e année. Ce qui autorise l'exonération au bout de trente ans. L'abattement de 1.000 euros, qui s'appliquait d'office dans l'ancien dispositif, disparaît aussi, à compter de la date d'application de la loi, vraisemblablement avant la fin du mois de septembre (suivant date de publication).

LES BIENS CONCERNÉS

La réforme ne remet pas en cause l'exonération liée à la résidence principale. En revanche, elle concerne tous les autres biens immobiliers faisant l'objet d'une transaction à titre onéreux, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire, d'un bien locatif, d'un terrain ou encore d'immobilier détenu en parts (via SCI ou SCPI). Les biens transmis à titre gratuit (donation, succession) n'entrent pas dans le nouveau dispositif.

LA DATE D'APPLICATION

La réforme concerne toute les cessions passées à compter du 1^{er} février 2012. Il s'agit de l'acte notarié et non de la promesse de vente. Mais, pour les apports en SCI, la date d'application de la réforme s'établit, rétroactivement, au 25 août 2011.

LE TAUX D'IMPOSITION

Il passe à 32,5 % (au lieu de 31,3 % auparavant) et s'applique, quant à lui, à compter du 1^{er} octobre 2011.

LA BASE D'IMPOSITION

Elle ne change pas. Au prix d'acquisition il y a lieu d'ajouter certains frais (commission d'agence, droit de donation...). A défaut de les justifier, vous pouvez majorer le prix d'achat de 7,5 %. Même principe, pour les travaux, si ce n'est que le taux autorisé passe à 15 %. Côté prix de vente, vous pouvez aussi déduire les frais liés à la cession. La différence constitue la plus-value brute, avant abattement pour durée de détention. C. 5.

VOUS DÉTENEZ VOTRE BIEN DEPUIS MOINS DE CINQ ANS

Si vous le détenez depuis moins de cinq ans, la taxation porte, dans les deux cas, sur l'intégralité de votre plus-value. A cette différence près que les prélèvements sociaux vont augmenter à compter du 1^{er} octobre, faisant passer le taux global d'imposition de 31,3 % actuellement à 32,5 % à partir de cette date. Mais ce n'est pas tout. L'abattement systématique de 1.000 euros applicable quelle que soit l'année de vente dans l'ancien dispositif « est supprimé à compter de l'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire dans les tout prochains jours », précise Philippe Van Steenlandt, directeur du centre d'études et de recherche du groupe notarial Monassier. Cela prive les propriétaires de moins de cinq ans du seul avantage fiscal qui leur était jusqu'alors accordé. Et, a priori, il va être difficile de faire le nécessaire avant l'entrée en vigueur de la loi et tout au moins le 1^{er} octobre.

VOUS DÉTENEZ VOTRE BIEN DEPUIS MOINS DE QUINZE ANS

La première piste à explorer pour adoucir la note, si vous aviez l'intention de vendre, est de faire le nécessaire avant le 1^{er} février 2012. Pour bénéficier de l'ancien dispositif - mais de toute façon sans l'abattement de 1.000 euros et avec le taux majoré de prélèvements sociaux -, l'acte authentique de vente doit être signé avant cette date. « A Paris, on peut espérer vendre rapidement, mais pour les résidences secondaires en province, le délai est souvent de plusieurs mois », explique Hubert Bresson, avocat associé chez CMS Bureau Francis Lefebvre. Du coup, il faut mettre votre bien en vente au plus vite pour espérer conclure l'affaire à temps.

Attention, cependant s'il s'agit d'immobilier locatif. Les opérations réalisées dans le neuf comportent généralement une obligation de mise en location minimale du bien (neuf ans dans le dispositif Scellier libre par exemple). Si vous vendez avant et rompez donc cet engagement, « vous perdez l'intégralité des avantages fiscaux imputés, à savoir ceux de l'année en cours, mais aussi ceux des années précédentes », explique Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo, une plate-forme de sélection de programmes immobiliers. Des vérifications s'imposent donc, avant toute mise en vente hâtive.

Autre piste, mais beaucoup plus délicate à mettre en œuvre : transformer votre résidence secondaire en résidence principale. Mais le fisc veille. « Il faut vraiment justifier de l'occupation du logement en tant que tel et disposer

VOUS DÉTENEZ VOTRE BIEN DEPUIS PLUS DE QUINZE ANS ET MOINS DE TRENTE ANS

Dans cette hypothèse, tout dépend du montant de votre plus-value. Si elle est importante et que vous aviez l'intention de vendre, autant le faire au plus vite. Vous empêchez ainsi l'intégralité de votre plus-value, alors qu'il faudra attendre l'expiration du délai de trente ans pour qu'il en soit de même dans le nouveau dispositif. « Mieux vaudra parfois faire un sacrifice sur le prix pour éviter de payer un impôt sur la plus-value trop lourd. A vous de faire vos calculs », dit Hubert Bresson. « Si la plus-value est réduite à la portion congrue parce que le bien s'est faiblement valorisé, on peut vendre sans trop de regret, la taxation sera minime », suggère Cédric Kasztelan.

Attention, inutile de jouer au plus fin en apportant votre bien immobilier à une SCI (société civile immobilière) - la plus-value est alors taxée au moment de l'apport. Vous pensez peut-être pouvoir profiter de l'ancien régime fiscal en réalisant cette opération avant le 1^{er} février 2012 ? Eh bien, non. Le gouvernement a, en effet, pris les devants avec des mesures anti-abus : « Les apports en SCI réalisés à compter du 25 août 2011 sont d'ores et déjà soumis au nouveau régime d'imposition », fait valoir Hubert Bresson. L'opération n'a donc plus aucun intérêt sur le plan fiscal. « Méfiez-vous également des montages qui consisteraient à vendre votre bien à une SCI avant le 1^{er} février 2012 (pour profiter de l'exonération de la plus-value au bout de quinze ans), plutôt que de réaliser un apport, désormais taxable. L'opération doit avoir un intérêt autre que strictement fiscal, sinon, c'est la requalification assurée », précise Jean-Louis Le Boul'h, avocat fiscaliste au sein du cabinet Agik'a. Dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier craignent que les vieilles pratiques des dessous-de-table ne refassent surface.

VOUS DÉTENEZ VOTRE BIEN DEPUIS PLUS DE TRENTE ANS

Dans ce cas, c'est simple : quel que soit le régime - actuel ou futur - pas de souci : vous êtes entièrement exonéré de plus-value et pouvez vendre ou conserver votre bien à votre guise. Mais cela peut aussi être l'occasion de penser à la transmission de votre patrimoine. Par exemple en envisageant une donation à vos enfants (lire « Donner à ses enfants plutôt que de vendre », sur lesechos.fr/patrimoine).

MIREILLE WEINBERG ET COLETTE SABARLY



LE CH@T DU VENDREDI
Bourse : quelle stratégie ?
Vincent Guenzi, gérant chez
Cholet Dupont vous répond à
11 heures sur lesechos.fr/chat

www.erige.net Scellier DOM - Girardin

ERIGE

expertise, ressources immobilières et gestion

NOTRE DERNIÈRE RÉALISATION

CÔTÉ MER

Saint Martin
La perle des Caraïbes

19 APPARTEMENTS DU T2 AU T4, À PARTIR DE 234 000 € POUR 74M².

RÉSIDENTIE DE STANDING, CLIMATISATION, CUISINE ÉQUIPÉE... FORTE DEMANDE LOCATIVE.
SITUÉE DANS L'UNE DES PLUS BELLES BAIES DE L'ÎLE, À 250 M DE LA PLAGE DE FRIAR'S BAY.

commercial@erige.net Contact : 04 67 00 81 18