

Immobilier : Le Duflot change la donne

L'immobilier n'est pas à la fête avec des prélèvements sociaux en hausse. Pour les investisseurs, le nouveau dispositif Duflot, moins rentable en termes de revenus, sera fiscalement plus avantageux.

Peu de changement en matière de fiscalité immobilière cette année. Vos revenus fonciers perçus en 2012 vont être imposés dans les mêmes conditions que ceux de 2011, mais ils supporteront la hausse des prélèvements sociaux votée en mars 2012 et applicable aux revenus perçus depuis le 1er janvier 2012. Leur taux global est désormais fixé à 15,50%, contre 13,5% pour ceux de 2011. Par ailleurs, la CSG payée sur les revenus fonciers perçus en 2012 ne sera déductible de vos revenus imposables de 2013 qu'à hauteur de 5,1%, contre 5,80% en 2011.

Encore deux mois pour le Scellier

Destiné à encourager l'investissement des particuliers dans l'immobilier résidentiel neuf, le dispositif Scellier a été supprimé fin 2012. Pour ne pas remettre en cause les opérations en cours au 31 décembre dernier, il est prorogé pour les investissements donnant lieu à la signature d'un acte notarié définitif au plus tard le 31 mars.

Ce dispositif permet aux particuliers ayant acquis un logement neuf (ou assimilé) entre 2009 et 2012, en de le louer à un prix plafonné pendant au moins neuf ans, de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le prix du logement (dans la limite de 300000 €). Son taux varie selon les performances énergétiques, la date et le lieu de l'investissement. En cas de location à des personnes aux ressources limitées et moyennant un loyer plus faible (secteur intermédiaire), vous bénéficiez d'un complément de réduction d'impôt si vous poursuivez la location au terme des neuf ans.

Attention ! Pour un investissement réalisé en 2012, le taux de la réduction est à nouveau réduit : 13% si le logement respecte la norme Bâtiment basse consommation (BBC), 6% dans le cas contraire et 24% outre-mer.

Naissance du dispositif Duflot

Le dispositif Duflot prend le relais du Scellier pour les investissements locatifs dans le neuf réalisés de 2013 à 2016. Ouvert aux mêmes investisseurs, ses conditions d'application sont plus contraignantes afin de favoriser l'accès au logement des personnes modestes. Le bailleur doit respecter un plafond de loyer, mais aussi choisir un locataire aux ressources plafonnées, sur le modèle du dispositif Scellier intermédiaire. Le zonage de ce dispositif est aussi plus restreint. Enfin, dans les immeubles d'au moins cinq logements, 20% d'entre eux doivent être acquis en dehors du dispositif Duflot.

La réduction d'impôt Duflot est la même que pour le Scellier, même si chaque foyer peut réaliser deux investissements par an, contre un seul pour le Scellier. Quant au taux de la réduction, il est rehaussé pour compenser les contraintes supplémentaires du bailleur : 18% pour les investissements en 2013 (29% outre-mer), contre 13% ou 6% pour le Scellier en 2012 (24% outre-mer). Mais l'avantage reste soumis au plafonnement global des « niches fiscales », réduit à 10000 €.

La taxe sur les loyers abusifs

Les propriétaires de chambres de service et de studettes situées à Paris et dans certaines grandes agglomérations, louées mensuellement plus de 40 € par mètre carré pendant au moins neuf mois en 2012, vont être soumis à la taxe sur les loyers abusifs votée il y a un an.

Celle-ci sera égale à un pourcentage du loyer perçu en 2012, allant de 10% à 40% selon le montant du dépassement du loyer réclamé par rapport au loyer de référence. Elle sera calculée par le fisc sur la base de votre déclaration de revenus (revenus fonciers pour les locations vides et bénéfiques industriels et commerciaux pour les locations meublées).