

Votre notaire vous informe

2013 : les mesures phares de la fiscalité en matière immobilière

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

Octobre 2013



Marché immobilier francilien : timide embellie des ventes et baisse modérée des prix

À fin juillet 2013, le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France est marqué par une timide embellie du nombre de ventes d'appartements et de maisons. Le nombre de transactions est resté faible. La baisse des prix reste toujours modérée dans la région. Dans les prochains mois, la confiance des ménages et des investisseurs jouera un rôle déterminant dans l'évolution du marché immobilier francilien.

► Comment se portent les ventes en Ile-de-France ?

Au 2^e trimestre 2013, les volumes de ventes ont cessé de se dégrader, après un point bas au 1^{er} trimestre 2013. Fin juin 2013, le nombre de ventes dans l'ancien a augmenté de 10 %, par rapport au très médiocre 2^e trimestre 2012, avec une progression plus affirmée en Petite et en Grande Couronne (respectivement +11 % et +12 %) que dans la Capitale. Dans le neuf, les ventes du 2^e trimestre 2013 ont progressé de 4 % par rapport au 2^e trimestre 2012. Mais les signes d'amélioration de l'activité demeurent modestes et le nombre de ventes plafonne à un faible niveau dans le neuf comme dans l'ancien.



► Y a-t-il une baisse des prix en Ile-de-France ?

Au 2^e trimestre 2013, les prix ont diminué de 1,2 %

Scannez ce code avec votre smartphone pour plus de détails sur les prix en Ile-de-France.

en un an. Une baisse de 0,2 % est enregistrée en 3 mois à fin juin 2013. La diminution des prix est donc modérée et l'ajustement globalement observé ne se fait pas de manière homogène sur tous les biens immobiliers et dans tous les départements. La baisse des prix est ainsi plus sensible en Grande Couronne (-1,4 % sur un an) qu'en Petite Couronne (-0,4 % sur un an).

Quel prix pour un appartement ?

Fin juin 2013, un appartement coûte en moyenne 5 450 €/m² en Ile-de-France, soit une évolution de -0,4 % en trois mois et de -1,1 % sur un an. Les prix sont restés stables en Petite Couronne (4 390 €/m² en moyenne) et en Grande Couronne (3 070 €/m²) en 3 mois et sur un an.

Quel niveau de prix à Paris ?

Dans la Capitale, le prix de vente a reculé à fin juin 2013 à 8 200 €/m² au 2^e trimestre 2013, cédant 1,9 % et 150 € en un an et de 1,1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013. Les prix oscillent entre 12 000 €/m² dans le 6^e arrondissement et 6 670 €/m² dans le 19^e.

Les arrondissements les plus chers de la Capitale sont le 6^e arrondissement (12 000 €/m²), le 4^e (11 590 €/m²) et le 7^e (11 770 €/m²). Les arrondissements les moins onéreux restent le 19^e (6 670 €/m²) et le 20^e (6 870 €/m²).

Combien coûte une maison francilienne ?

Au 2^e trimestre 2013, le prix des maisons a stagné par rapport au 1^{er} trimestre 2013. En un an, les prix connaissent de légers reculs (de -0,9 % en Petite Couronne, avec un prix de 354 100 €, à -1,8 % en Grande Couronne et un prix à 280 500 €). Seul le département des Hauts-de-Seine affiche une consolidation (+0,7 % en un an) du prix de ses maisons.

En Grande Couronne, les indicateurs avancés des notaires sur les avant-contrats concernant les maisons, anticipent un maintien du prix de vente unitaire autour de 280 000 € dans les prochains mois, sans grand changement par rapport au prix actuel.

Prix des maisons anciennes au 2^e trimestre 2013

Petite Couronne : 354 100 €

Variation trimestrielle 0,3 % →
Variation annuelle - 0,9 % →

Grande Couronne : 280 500 €

Variation trimestrielle - 0,2 % →
Variation annuelle - 1,8 % →

Ile-de-France : 302 300 €

Variation trimestrielle - 0,3 % →
Variation annuelle - 1,5 % →

Prix des appartements anciens au 2^e trimestre 2013

Paris : 8 200 €/m²

Variation trimestrielle - 1,1 % →
Variation annuelle - 1,9 % →

Petite Couronne : 4 390 €/m²

Variation trimestrielle - 0,3 % →
Variation annuelle - 0,1 % →

Grande Couronne : 3 070 €/m²

Variation trimestrielle - 0,2 % →
Variation annuelle - 0,7 % →

Ile-de-France : 5 450 €/m²

Variation trimestrielle - 0,4 % →
Variation annuelle - 1,1 % →

Les mesures phares de la fiscalité en matière immobilière

Plus-values immobilières, taxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €, dispositif d'investissement locatif « Duflot », taxe sur les logements vacants... Voici un aperçu des mesures les plus significatives de l'année 2013.

1 PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

a) Calcul et taxation de la plus-value

Depuis le 1^{er} septembre 2013, les plus-values immobilières sont exonérées au-delà de 22 ans de détention d'un bien immobilier ; les prélèvements sociaux sur ces plus-values restent quant à eux exonérés au bout de 30 ans. Cette réforme concerne tous les immeubles bâtis, à l'exception de la résidence principale pour laquelle il n'y a pas de taxation de plus-value.

En outre, un abattement temporaire exceptionnel de 25 % est instauré pour la détermination du montant de la taxation.

Ces nouvelles modalités d'imposition seront intégrées dans la loi de finances pour 2014.

Qu'est-ce que la plus-value ?

Il s'agit de la différence entre le prix de vente et celui de l'acquisition. Le prix de vente peut être diminué de certains frais (exemple : frais de diagnostics techniques) et celui de l'acquisition peut être augmenté des « frais de notaires » et du coût de certains travaux.

Quelles sont les modifications ?

Elles sont de deux ordres :

1. Une réforme des durées et des taux des abattements

- Les abattements pour durée de détention : il est tenu compte d'un abattement pour durée de détention dans le calcul de l'impôt
 - au titre de la plus-value : 6 % de la 6^e à la 21^e année et 4 % la 22^e année,
 - au titre des prélèvements sociaux : 1,65 % de la 6^e à la 21^e année, 1,60 % la 22^e année et 9 % de la 23^e à la 30^e année.
- Un abattement exceptionnel de 25 % sur l'impôt et sur les prélèvements sociaux au titre de la plus-value : il est applicable du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014. Cet abattement ne s'applique pas
 - aux cessions de terrains à bâtir,
 - aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière,
 - aux cessions de biens immobiliers au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubin notoire, des ascendants et descendants du vendeur,
 - aux cessions au profit d'une personne morale dont le vendeur est associé ou le devient à l'occasion de cette vente.

2. Une exonération à double vitesse

- au titre de la plus-value : une exonération totale au-delà de 22 ans de détention,

- au titre des prélèvements sociaux : une exonération totale au-delà de 30 ans de détention.

Quelle taxation ?

Le montant de l'impôt est de 19 % auquel on ajoute les prélèvements sociaux de 15,5 %.

Entre 22 ans et 30 ans de détention, seuls les prélèvements sociaux sont dus.

b) Taxe additionnelle sur les plus-values immobilières (de plus de 50 000 €)

Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant **supérieur à 50 000 €** a été créée sur l'ensemble des ventes réalisées par les particuliers, à l'exception des ventes de terrains à bâtir et des ventes exonérées (biens détenus depuis plus de 22 ans et résidences principales).

L'entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} janvier 2013 sauf pour les cessions ayant fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine avant le 7 décembre 2012 qui restent soumises à l'ancien régime.

La taxe est calculée à partir d'un barème progressif : pour le consulter rendez-vous sur le site Internet www.notaires.paris-idf.fr (rubrique Immobilier/Fiscalité/Vente : plus-value immobilière).



Plus-values immobilières : un exemple chiffré

Monsieur DURANT a acquis une maison à Pontoise pour la somme de 150 000 € qu'il revend 350 000 €.

La vente intervenant après 17 ans de détention, le calcul s'effectue de la manière suivante :

- prix d'acquisition de 150 000 € auquel on ajoute 11 250 € de frais de notaire et 22 500 € de travaux, soit 183 750 €,
- la plus-value taxable est donc de 350 000 € - 183 750 € = 166 250 €

Si la vente avait eu lieu avant le 1^{er} septembre 2013, Monsieur DURANT aurait payé un impôt total de 47 382 € se décomposant de la manière suivante :

- impôt dû sur la plus-value : 24 007 €,
- impôt dû sur les prélèvements sociaux : 19 584 €,
- taxe additionnelle (plus-value supérieure à 50 000 €) : 3 791 €.

Si la vente a lieu entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014,

Monsieur DURANT paiera un impôt total de 22 133 € se décomposant de la manière suivante :

- impôt dû sur la plus-value : 6 633 €,
- impôt dû sur les prélèvements sociaux : 15 500 €,
- taxe additionnelle (plus-value inférieure à 50 000 €) : néant.

NOUVEAU : un outil de calcul des plus-values immobilières va être mis en ligne en octobre sur le site Internet www.notaires.paris-idf.fr

2 DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS

● DISPOSITIF « DUFLOT »

La loi de finances pour 2013 a instauré un nouveau régime dénommé « dispositif Duflot » afin d'inciter la construction de logements neufs dans les zones où il existe une forte demande.

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux contribuables, personnes physiques, domiciliés en France qui acquièrent, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 (certaines conditions sont à respecter).

D'autres investissements peuvent bénéficier des mêmes avantages notamment les logements réhabilités, rénovés ou les locaux ayant fait l'objet de travaux de transformation en logements.

● La durée de location

Les acquéreurs s'engagent à louer nu, leur bien à usage d'habitation principale, dans les 12 mois qui suivent l'acquisition ou l'achèvement et pendant au moins 9 ans.

● Le locataire

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant du propriétaire. Elle ne peut pas non plus être conclue au profit d'un des associés de la société acquéreur ni même avec un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou descendant.

● Les loyers, les ressources et les zones

Il existe des plafonds de loyers et de ressources pour le locataire, qui sont appréciés à la date de la conclusion du bail, en tenant compte de la localisation du logement et de sa surface.

Jusqu'au 30 juin 2013, les zones géographiques à prendre en compte sont les zones A bis, A, B1 et B2. La zone C en est exclue. Depuis le 30 juin 2013 les communes classées en zone B2 doivent obtenir un agrément pour pouvoir être éligibles à ce dispositif.

Pour plus d'informations sur le zonage consulter le site Internet www.notaires.paris-idf.fr (rubrique Immobilier/Fiscalité/Location-investissement locatif/Investissement immobilier locatif : le nouveau dispositif fiscal « Duflot »).

● Les normes énergétiques

La réduction d'impôt est réservée au logement neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement bénéficiant du label « bâtiment basse consommation d'énergie », BBC 2005 ou respectant la réglementation thermique RT 2012 pour les permis déposés après le 1^{er} janvier 2013.

Rappel : ces normes sont également requises pour l'octroi d'un prêt à taux zéro + (PTZ+).

● Taux de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est de 18% du prix de revient du logement dans la limite de 300 000 € et d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret à 5 500 €.

La défiscalisation « loi Duflot » n'est pas cumulable sur un même bien avec les dispositifs Scellier, Robien, ZRR, résidence hôtelière, loi Bouvard Censi, loi Girardin, loi Malraux et monuments historiques.

● REGIME « CENSI BOUVARD »

L'avantage fiscal « CENSI BOUVARD » s'applique aux investissements immobiliers réalisés dans certaines structures (résidences avec services pour étudiants, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), et destinés à être mis en location meublée non-professionnelle pour 9 années. La réduction d'impôt est de 11 % calculée sur le prix de revient du bien (prix d'acquisition hors taxes majoré des frais afférents à l'opération) dans la limite de 300 000 €. Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2016.

3 AUTRES MESURES FISCALES

● PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

La loi de finances pour 2013 modifie le mécanisme du plafonnement global de certains avantages fiscaux. Il diminue la part forfaitaire de 18 000 € à 10 000 € et supprime la part supplémentaire de 4 % en métropole.

Ce changement concerne la plupart des dispositifs fiscaux actuellement en vigueur, tels que le dispositif Scellier, le dispositif « Duflot », les emplois à domicile, les crédits d'impôts pour les dépenses liées à l'habitation principale...

Cela ne concerne pas les investissements Outre-Mer et les SOFICA toujours soumis à un plafond de 18 000 € pour 2013.

Le dispositif Malraux est quant à lui exclu de tout plafonnement.

● ISF

Le régime de l'impôt de solidarité sur la fortune a été modifié.

Le barème progressif est rétabli mais le seuil d'assujettissement est maintenu à 1 300 000 €. Aussi, vous n'êtes redevable de l'ISF que si votre patrimoine est supérieur à 1 300 000 € ; toutefois vous serez taxé dès 800 000 €.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable (en %)
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,50





La réduction de 300 € par personne à charge est supprimée.

Les dettes contractées par le redevable pour l'acquisition de biens non compris dans l'assiette de l'ISF ou qui en sont exonérés ne sont plus déductibles.

Le total représenté par l'impôt dû au titre de l'ISF au titre de l'année d'imposition (exemple : 2013) ainsi que celui dû au titre de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente (impôt 2012 payé en 2013) ne peut être supérieur à 75 % des revenus de l'année antérieure du contribuable (revenus de l'année 2012).

● **REFONTE DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS**

Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour être taxable :

- Le logement doit être vacant depuis plus d'un an (contre deux ans auparavant). Toutefois, l'impôt n'est pas dû si l'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs à compter du 1^{er} janvier de l'année d'imposition jusqu'au 31 décembre de la même année.

Le logement doit être situé dans une commune de plus de 50 000 habitants (au lieu de 200 000 habitants auparavant).

Le taux d'imposition est assis sur la valeur locative brute et reste fixé à 12,5 % la première année mais passe à 25 % à compter de la 2^e année.

● **TVA**

Désormais, la livraison d'immeuble neuf acquis comme immeuble à construire par le cédant n'agissant pas en qualité d'assujetti n'est plus soumise à TVA.

Cette mesure concerne donc la vente par un particulier (par définition non assujetti) réalisée dans les 5 ans de l'achèvement d'un immeuble neuf.

● **MAJORATION DU TAUX DE CREDIT D'IMPOT POUR LES DEPENSES DE TRAVAUX PRESCRITS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)**

Les dépenses liées à des travaux sur la résidence principale du contribuable, prescrits par un plan de prévention des risques technologiques et payées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2014, donnent droit à un crédit d'impôt. Le taux passe de 30 % à 40 %.

BRÈVES

MISE EN PLACE DU VIREMENT BANCAIRE CHEZ LES NOTAIRES

Depuis le décret du 20 mars 2013, tous les paiements excédant 10 000 € doivent être réalisés par virement bancaire. Un client ne peut plus recevoir d'un notaire, par chèque, l'argent que celui-ci doit lui verser et les notaires ne peuvent plus accepter de chèques, même de banque, pour le paiement des actes qu'ils ont établis.

En revanche, tous les paiements inférieurs à 10 000 € peuvent toujours être effectués par chèque sauf si clients et notaires optent pour le virement.

Le seuil est fonction du montant total de la

prestation visée, quel que soit le nombre de versements.

À compter du 1^{er} janvier 2015, ce montant sera abaissé à 3 000 €.

Cette obligation au virement s'applique à tous les actes destinés à la publicité foncière notamment aux ventes immobilières (de maisons, d'appartements, de terrains...), aux attestations de propriété établies lors des successions...

SUPPRESSION DU STATUT DES CONSERVATEURS DES HYPOTHEQUES

Le statut de Conservateur des hypothèques est désormais supprimé. L'Etat

assume la responsabilité attachée à l'exercice de cette fonction, dans le cadre des « Services de la publicité foncière », qui conservent le même rôle vis-à-vis des usagers.

Les Conservateurs des hypothèques percevaient un salaire qui disparaît également. Il est remplacé par « la contribution de sécurité immobilière », nouvelle taxe perçue au profit de l'Etat, due par les usagers dans les mêmes conditions (notamment le taux). Le coût de la publicité foncière reste donc identique.



www.notaires.paris-idf.fr

le site d'information des Notaires de Paris Ile-de-France

Retrouvez en ligne les nouvelles vidéos des Notaires de Paris Ile-de-France à l'adresse : www.notaires.paris-idf.fr/allvideo Thèmes : Le marché immobilier au 2^e trimestre 2013, la donation, les avantages fiscaux de la donation, Purchasing a Property in France, L'imposition des plus-values immobilières.

Un outil de calcul des plus-values immobilières viendra en octobre compléter le calculateur de frais d'acquisition immobilière et de mainlevée.

www.notaires.paris-idf.fr / Twitter : @NotairesParIDF

Un module de questions / réponses en ligne vous permet également de poser directement vos questions à un notaire qui y répondra gratuitement en ligne.

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : hiver 2013 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : www.notaires.paris-idf.fr - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel.