



# Nouvelles mesures de fiscalité immobilière du projet de loi de finance pour 2013

publié le **06/10/2012**, vu **4480 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le projet de loi de finances 2013 présenté le 28 septembre 2012 au Conseil des ministres par le ministre de l'économie et des finances, fait de l'immobilier l'une de ses priorités. L'objectif affiché est donc de « mobiliser la fiscalité » en vue de relancer le marché immobilier, jugé déprimé depuis l'entrée en vigueur de la dernière réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières au 1er février 2012. Tour d'horizon des principales mesures fiscales destinées à provoquer « un choc d'offre » pour le logement.**

## **1°) Imposition des plus-values immobilières sur le bâti**

S'agissant des biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, le projet de loi prévoit un abattement exceptionnel de 20%.

Cet abattement sera accordé en 2013 sur les plus-values nettes imposables (hors résidences principales qui restent totalement exonérées) après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Pour mémoire, la base d'imposition est réduite à partir de la 6<sup>ème</sup> année pour être totalement exonérée au bout de 30 ans de détention (contre 15 ans avant le 1<sup>er</sup> février 2012).

Cet abattement s'appliquera uniquement sur l'imposition à 19% et non sur les prélèvements sociaux (CSG, RDS, etc.) dont le taux global est de 15,5% depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, soit une imposition totale de 34,5%.

Le ministre délégué au Budget, Jérôme Cahuzac, espère ainsi « *provoquer un choc d'offre pour le logement* » particulièrement dans le secteur de l'immobilier ancien.

## **2°) Imposition des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir**

La réforme du régime d'imposition des plus-values sur la vente de terrains à bâtir se fera en 2 temps :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les abattements pour durée de détention qui permettaient de bénéficier d'une exonération totale d'impôt sur les plus-values immobilières au bout de 30 ans, seront supprimés.

Les cessions de terrains effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 seront donc imposées au taux de 19% auquel s'ajouteront 15,5% de prélèvements sociaux.

Ainsi, la conservation d'un terrain pendant une durée de 30 ans pour bénéficier d'une exonération total d'impôt sur les plus values immobilières ne présentera plus aucun intérêt fiscal.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les plus-values dégagées sur la vente de terrains constructibles seront soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).

Dans les faits, l'imposition à la source au taux proportionnel de 19% le jour de la cession chez le notaire ne constituera qu'un simple acompte de l'impôt sur le revenu.

Toutefois, le projet de loi prévoit un régime transitoire.

En effet, l'objectif de cette entrée en vigueur différée est de permettre, selon Cécile Duflot, ministre du logement, d'ouvrir « *une fenêtre de 2 ans pour inciter la vente des terrains à bâtir et faire baisser le prix du foncier* ».

L'abattement pour durée de détention restera applicable aux ventes conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014 à condition que la promesse de vente ait acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### **3°) Taxe sur les logements vacants (dénommée la TLV)**

Le projet de loi finance pour 2013 prévoit d'étendre la taxe sur les logements vacants depuis plus d'un an (contre 2 ans actuellement) et de rallonger le délai d'occupation permettant d'échapper à la TLV.

Les propriétaires en seront exonérés si le logement est occupé pendant plus de 90 jours consécutifs, contre 30 jours actuellement.

Le texte envisage également de relever la taxe de la valeur locative (qui sert de base de calcul pour la taxe d'habitation) à 12,5% la première année d'imposition puis à 25% à compter de la deuxième année.

Toutefois, les résidences secondaires meublées et les biens vacants pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire échapperont à cette taxe.

Par ailleurs, la TLV concernera aussi les biens situés dans les communes de plus de 50.000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

### **4°) Le dispositif « Duflot » : nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif**

Le gouvernement prévoit un nouveau dispositif d'incitation fiscale en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés, en remplacement du dispositif « Scellier » qui arrive à son terme.

Le dispositif « Duflot » permettrait de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 18% répartie sur 9 ans. En contrepartie, le propriétaire s'engage à proposer le logement à des niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché et à des locataires répondant à des conditions de ressources.

Notons que les souscriptions aux parts de sociétés de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements ouvriront également droit à la réduction d'impôt.

Cette réduction sera plafonnée, soit par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit à 95% du montant de l'investissement ou de la souscription (dans le cas d'une SCPI), dans la limite d'un plafond global de 300.000 €.

Afin d'assurer la mixité sociale et la protection des investisseurs, la proportion de logements bénéficiant de la réduction d'impôt au sein d'un même immeuble sera désormais plafonnée.

Telles sont les principales mesures fiscales intéressant l'immobilier du projet de loi de finances pour 2013.

Ces nouveaux dispositifs ne sont, à ce stade, que des [propositions du gouvernement](#) qui vont éventuellement, dans les prochaines semaines, au cours des débats parlementaires, faire l'objet d'amendements plus ou moins importants.

Rendez-vous donc dans les mois à venir pour les débats parlementaires.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

*NB : le présent article a été rédigé avec la participation exceptionnelle de Monsieur Frédéric Sintès, juriste en poste dans la fonction publique.*

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)