

Lettre d'information N°2 Vallat immobilier : Octobre 2011



*François VALLAT et ses deux fils
(Franklin et Joffray VALLAT)*

Franklin Vallat, directeur financier du groupe Vallat Immobilier, nous donne aujourd'hui les clés de l'actualité fiscale immobilière dans notre région.

**Quelles sont les nouveautés en matière fiscale concernant l'immobilier pour 2012 ?
Notamment en ce qui concerne le régime d'imposition des plus-values immobilières sur la vente de la résidence secondaire ainsi que le régime de la réduction d'impôt du dispositif Scellier.**

Franklin Vallat : L'année 2012 va être marquée par un changement très important en matière de plus-value immobilière pour les biens hors résidence principale. En effet, si la taxation imposée sur ces plus-values reste dégressive, cette dégressivité sera beaucoup moins forte et portera le nombre d'années de détention nécessaires pour prétendre à la non-imposition à 30 ans au lieu de 15 jusqu'à aujourd'hui.

L'abattement sur cet impôt sera donc rééchelonné et beaucoup moins intéressant qu'aujourd'hui. Par exemple, l'impôt sur la plus-value pour un bien détenu depuis 10 ans bénéficie d'un abattement de 50% aujourd'hui alors que cet abattement ne sera plus que de 10% à partir du 1er février 2012. De plus, le taux de taxation pour les résidents français a augmenté de 4,5 points entre 2010 et fin 2011.

Cependant, n'oublions pas l'essentiel : s'il y a imposition sur la plus-value, c'est qu'il y a eu plus-value. Si l'impôt impactera de manière un peu plus importante les gains, il n'en restera pas moins qu'il y aura eu gain.

Quant au dispositif Scellier, lui aussi a vu son intérêt diminuer avec le temps, en fonction de la date de signature de l'acte authentique de vente. En résumé, la réduction d'impôt accordée lors de l'achat d'un appartement neuf entrant dans le champ d'application du dispositif était de 25% sur 9 ans en 2010, puis ce taux est descendu à 22% en 2011 et il devrait passer à 16% en 2012. Soit une perte de 9 points en à peine 2 ans.

Attention, encore une fois, il ne faut pas oublier que ce dispositif permet une importante réduction d'impôt et que, sous réserve d'acheter un bien immobilier à son juste prix, il reste intéressant de faire un investissement Scellier pour les particuliers les plus imposés.

Je tiens juste à ajouter que, dans la conjoncture que nous connaissons, si la bourse est volatile, si les banques perdent un peu la confiance des clients, la pierre est une valeur qui reste fiable pour les investisseurs.

En quoi cela peut-il impacter le marché immobilier dans notre région ?

Franklin Vallat : On peut considérer en général le marché immobilier comme composé de trois parties : le marché de la résidence principale, le marché de la résidence secondaire et le marché de l'investissement immobilier.

Or le marché immobilier annécien, lui-même composé de ces trois parties, a ses propres particularités. En ce qui concerne le marché de la résidence principale, il est composé d'acquéreurs d'origines différentes : les actifs du bassin, les actifs frontaliers et les retraités qui viennent s'installer dans la région. Cela fait sa force, car si l'un des marchés est en baisse, cela profite à un autre. Le marché de la résidence principale sur Annecy est donc très stable. La preuve en est que le flux migratoire de ces dernières années a toujours été fortement positif. La région annécienne est tout simplement attractive !

Le marché de la résidence secondaire a lui aussi ses particularités car il est peu spéculatif. Les acquéreurs investissent d'abord pour profiter de la région. La question de l'éventuel gain est

secondaire. Aussi la modification de la réglementation sur les plus-values n'aura pas un impact fort.

Quant au marché de l'investissement, il est peu lié à la rentabilité. Les villes étudiantes offrent des rendements bien plus forts qu'une ville comme Annecy ou Aix-les-Bains, mais le marché est alors plus volatile. Les investisseurs qui achètent sur la région privilégient la sécurité à un haut rendement.

On peut facilement en conclure que le marché immobilier dans notre région sera en définitive peu impacté par les différents changements des dispositifs de fiscalité immobilière prévus pour 2012.

Un mot sur la tendance de ce dernier trimestre 2011 ?

Un mot ? Alors ce sera **PRAGMATIQUE**. Le marché immobilier dans notre région reste équilibré avec une demande qui se maintient et une offre qui devrait être légèrement plus forte. Il y aura des transactions dans le neuf et la revente avec, parfois, des opportunités à saisir. Si les propriétaires savent se montrer raisonnables, ils devraient pouvoir vendre rapidement leur bien. Quant aux acquéreurs, s'ils sont réalistes, ils auront la possibilité d'acheter et de profiter du choix un peu plus important qui leur est offert par les reventes anticipées des résidences secondaires.