



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

Septembre 2014

Bonne nouvelle pour les investisseurs !

Le gouvernement annonce une série de mesures visant à relancer le secteur du logement

Face à un secteur de l'immobilier en berne depuis plusieurs mois, le Premier ministre, dans son discours du 29 août dernier, a annoncé la prochaine mise en place d'une série de mesures visant à relancer le logement.

Nous noterons toutefois que ces mesures restent des annonces devant être confirmées par un vote parlementaire qui devrait prévoir une entrée en vigueur au 1^{er} Septembre 2014.

Exit « Duflot », bienvenue « Pinel »

Pour mémoire, le dispositif Duflot offre aux particuliers qui investissent dans un logement neuf une réduction d'impôt représentant 18 % du prix d'achat de ce dernier, dans la limite de 300 000 euros, étalée sur 9 ans.

En contrepartie, l'investisseur doit louer le bien sur cette durée en respectant des plafonds de loyer et des plafonds de ressources des locataires.

Même si la philosophie de la loi reste la même, il faudra désormais parler de la « loi Pinel », remplaçant définitivement la « loi Duflot » et entraînant les modifications suivantes :

- ❖ Possibilité désormais pour l'investisseur de s'engager à louer sur six, neuf ou douze ans (au lieu des neuf années strictes aujourd'hui), en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels (respectivement 12, 18 et 21% du montant du bien acquis).
- ❖ Possibilité désormais de louer à un ascendant ou à un descendant.

Achetez dans le neuf !

- ❖ Création d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de nouveaux logements neufs aux enfants et petits-enfants réalisées jusqu'à fin 2016.
- ❖ Allongement de la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro (PTZ) est différé.
- ❖ Application d'un taux de TVA à 5.5% pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages le plus modestes dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Vendez vos terrains !

- ❖ Exonération totale de la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir dès la vingt-deuxième année de détention.
- ❖ Abattement exceptionnel de 30% de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015.
- ❖ Abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à la fin 2015 (à conditions qu'ils soient ultérieurement construits).

Recentrage de la loi ALUR

- ❖ Limitation de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers de la loi ALUR à la ville de Paris.
- ❖ Simplification des formalités mise en place par la loi ALUR en cas d'acquisition d'un bien.
- ❖ Recentrage de la Garantie Universelle des Loyers vers les jeunes salariés et les personnes en situation précaire.