

1^{er} trimestre 2012

Spécial
investissement
immobilier

Dispositif Scellier version 2012

Ce qui va changer en 2012.....p.2

Les autres dispositifs de
défiscalisation immobilière.....p.2

Le Scellier est-il encore
intéressant ?.....p.2/3

À lire avant d'investir

Loyer surévalué, marché saturé,
gestion inadaptée...les pièges à
éviter.....p.3

Actualité

Gérer : évolution des indices IRL
et ICC.....p.4

S'informer : vendre ou acheter,
ce qui change en 2012.....p.4

Echanger : rejoignez la
communauté SERGIC
sur facebook.....p.4



Quelle contribution de l'immobilier à l'effort de redressement national ?



Les mesures anti déficit du Gouvernement vont peser sur le marché immobilier. Les propriétaires ne sont pas épargnés par le plan de rigueur. Dans le contexte de crise de la dette, renforcé par l'attentisme habituel qui précède chaque grande échéance électorale, l'année 2012 s'annonce particulièrement complexe en matière de décision immobilière.

Sous réserve des derniers ajustements, et notamment de l'issue des navettes entre le nouveau Sénat et l'Assemblée Nationale, les mesures prises concernent aussi bien l'achat et la revente d'un logement, que la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation, individuels ou en copropriété. L'investissement locatif pour sa part n'est pas oublié, avec la réduction du dispositif Scellier (voir dossier pages centrales).

Côté acheteurs, le PTZ - prêt à taux zéro - sera réservé à un premier achat dans le neuf. Côté vendeur, c'est l'allongement de la durée d'exonération des plus-values immobilières qui passe de 15 ans à 30 ans au 1^{er} février 2012.

Les travaux réalisés dans un immeuble à usage d'habitation seraient taxés à 7% à partir du 1^{er} janvier contre 5,5% actuellement. Notons que cette disposition a été contestée par le Sénat le 7 décembre.

Réduction de l'avantage Scellier. Taxation des plus-values immobilières, le propriétaire bailleur est particulièrement visé.

Une fois de plus !

Pour autant, l'immobilier demeure une valeur sûre, à condition de bien sélectionner ses investissements et de savoir se faire conseiller pour la gestion et l'administration de son patrimoine. Investir doit avant tout rester une démarche patrimoniale. Nous sommes dans l'économie réelle. La valeur d'un bien immobilier dépend d'éléments tangibles tels que ses qualités techniques, sa zone d'implantation, ou encore le dynamisme du marché auquel il répond.

Loin des aléas des produits d'investissement strictement financiers, l'investissement immobilier a une valeur intrinsèque certaine, inaltérable. On ne fait pas du «Madoff» avec un vrai bon produit immobilier !

Quelle que soit l'issue du scrutin présidentiel, le futur gouvernement devra soutenir une demande de logements toujours croissante, issue du dynamisme démographique et de l'évolution de la société. En fonction du résultat électoral, la future loi d'orientation favorisera certaines zones géographiques. En fonction de la sensibilité de nos futurs gouvernants, la tendance pourrait être à la limitation des loyers, ou à la détermination de plafonds de ressources pour les locataires visant à faciliter l'accès au parc privé au plus grand nombre. Quelle que soit cette future loi, il y aura des opportunités à investir.

Nous adapter fait partie de notre métier afin de vous accompagner dans vos projets.

Je profite de cette fin d'année pour vous souhaiter, en mon nom et au nom de l'ensemble des collaborateurs du groupe SERGIC, une excellente année 2012.

Eric Derely

Président du Groupe SERGIC

Faut-il encore investir dans l'immobilier en 2012 ?

Le coup de rabet apporté au dispositif Scellier à partir du 1^{er} janvier 2012, ainsi que la réforme de la taxation des plus-values immobilières qui entrera en vigueur le 1^{er} février, conduisent à s'interroger sur l'intérêt d'investir dans un logement locatif. Il faut savoir relativiser la portée de ces réformes. N'oublions pas que la décision d'acheter un logement relève avant tout d'un choix patrimonial. L'avantage fiscal est un atout supplémentaire mais ne doit pas en constituer la motivation première.

Evolution du dispositif Scellier : toujours intéressant en 2012

Certes, le dispositif Scellier version 2012 se révèle moins intéressant que dans sa version 2011, elle-même moins avantageuse qu'en 2009/2010. Toutefois, objectivement, le dispositif Scellier, même rabeté, demeure certainement le meilleur dispositif fiscal « grand public » depuis plus de 10 ans. Il constitue toujours un vrai bonus à l'investissement.

Année d'achat du bien	2009	2010	2011	2012	2013
Réduction d'impôt (sur le prix d'achat)	25 %	25 %	22 % si BBC 13 % si non BBC	13 % si BBC 6 % si non BBC	Arrêt du dispositif
Durée de l'avantage fiscal	9 ans minimum	9 ans minimum	9 ans minimum	9 ans minimum	Arrêt du dispositif

Le Scellier permet un calcul direct et fiable de l'économie d'impôt

Les qualités propres qui ont fait le succès du dispositif Scellier demeurent intactes. Tout d'abord sa grande facilité de lecture qui permet de calculer directement l'économie d'impôt réalisée, sans qu'il soit nécessaire de tenir compte de la tranche d'imposition ou du taux marginal d'imposition du contribuable, comme c'était le cas avec les précédents dispositifs Besson, Périssol, Borloo ou Robien. En effet la réduction d'impôt s'exprime en pourcentage du prix de revient de l'acquisition (prix d'achat du logement et frais de notaire 2,5%), réparti sur 9 ans.

Ainsi, un achat effectué en 2012 (date de signature notaire) permet d'obtenir une réduction directe de l'impôt sur le revenu correspondant à 13 % du coût d'acquisition du bien, par fraction égale sur les 9 ans de durée de l'avantage. La réduction d'impôt est ainsi connue à l'avance quelle que soit la variation de vos revenus, ou l'évolution de votre foyer fiscal.

Le Scellier est le seul dispositif qui concerne un achat classique de logement



Le Scellier 2012 privilégie les logements BBC.

Autre point fort du dispositif Scellier, et pas des moindres, parmi la gamme des dispositifs fiscaux ayant trait à un investissement immobilier, il est certainement le seul qui soit compatible avec un achat immobilier « classique ». Il offre un bon compromis entre logique patrimoniale et recherche de défiscalisation.

Pourquoi ? Parce que le Scellier concerne des logements standards, qui peuvent constituer à terme votre future résidence, accueillir demain vos enfants, ou encore être revendus de façon habituelle au terme de votre défiscalisation. Le Scellier est un dispositif fiscal qui se greffe sur un logement « normal ». Ce n'est pas le cas des autres dispositifs coexistants avec le Scellier.

Principaux autres dispositifs fiscaux liés à l'achat d'un logement :

Le Girardin : produit strictement fiscal, le dispositif Girardin est subordonné à un investissement outre mer. Sa valeur de constitution d'un patrimoine s'en trouve amoindrie. Les possibilités en sortie de dispositif sont réduites.

Les dispositifs Malraux et monuments historiques : ils visent à investir en secteur sauvegardé, sur des immeubles à très haute valeur patrimoniale nécessitant d'importants travaux de rénovation-réhabilitation. L'effort d'épargne est en général très conséquent et la rentabilité plutôt faible.

L'investissement en résidences services (Scellier Bouvard) - statut LMP/LMNP : il ne s'agit plus ici d'investir stricto sensu dans un logement, mais dans un produit immobilier géré par un gestionnaire unique via un bail commercial (résidences de tourisme, résidences étudiantes, maisons de retraite). L'issue en sortie de dispositif est nettement plus limitée.



DOM TOM ou tourisme, la finalité patrimoniale n'est pas la même qu'en Scellier.

Scellier 2012 VS Robien 2007 : avantage Scellier

Afin de bien mesurer si le Scellier version 2012 reste attractif, nous l'avons comparé à l'ancien dispositif Robien, qui avait attiré plus de 100 000 contribuables en 2007, séduits par les avantages qu'il procurait. L'année 2007 avait ainsi constitué une année record des ventes de logements neufs à investir.



Nous confrontons virtuellement les 2 dispositifs à une même acquisition d'un montant de 200 000 € (incluant les frais de notaire), effectuée par un couple avec deux enfants, bénéficiant tous deux d'un salaire médian, et dont le foyer fiscal est imposé au taux de 14 % :

Scellier : Gain d'impôt: 2888 €/an

Le gain d'impôt sera de 26 000 € sur 9 ans.

Robien : Gain d'impôt 1498 €/an

Ici, la réduction d'impôt varie fortement selon le taux d'imposition du contribuable. Dans le cas où l'achat a été effectué par notre couple imposé à 14 %, la réduction d'impôt n'aurait été que de 1498 € par an, soit la moitié de l'avantage octroyé par le Scellier. Seuls les contribuables imposés dans les tranches les plus élevées (> 30 %) tiraient du Robien un avantage équivalent ou supérieur au Scellier 2012.

Conclusion

Malgré le coup de rabet apporté au dispositif, le Scellier demeure en 2012 un excellent levier à l'investissement. Il permet d'acquérir un logement neuf, présentant le confort et l'économie de fonctionnement d'un logement BBC (bâtiment basse consommation), et répondant aux besoins d'une clientèle locative qui demeure réelle et abondante.

Il permet surtout d'acquérir un logement qui laisse le choix à son propriétaire, en sortie de dispositif, de l'habiter, de le revendre, ou de le maintenir en location. Le gain d'impôt est quant à lui bien réel, et reste pour une grande majorité des contribuables plus avantageux que la plupart des dispositifs qui se sont succédés depuis 10 ans.

La possible remontée des taux d'emprunt n'apparaît pas non plus réhabilitaire. Se situant actuellement autour de 4 %, les taux d'intérêt des prêts immobiliers restent en deçà des taux pratiqués en 2007, plus de 5 %. Or, il faut s'en souvenir, 2007 fut l'année record de l'investissement locatif.

D'ailleurs les investisseurs ne s'y sont pas trompés. Malgré une première réduction des avantages du Scellier en 2011 (cf tableau plus haut), la vente à investisseurs a quand même représenté 52 % des ventes de logements neufs en France en 2011, sur un marché global du neuf en progression de 6% (source FNPC, données comparées calculées sur les 3 premiers trimestres des années 2010 et 2011).

L'investisseur potentiel soucieux de se constituer un patrimoine peut attendre un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif qui verra peut être le jour en 2013. Il est vraisemblable que le futur ministre du logement du futur gouvernement, comme beaucoup de ses prédécesseurs, sera amené à relancer la construction et l'offre locative privée par une énième loi d'incitation fiscale. En attendant cette hypothétique loi, et comme le dit si sagement le proverbe, « un tien ne vaut-il pas mieux que deux tu l'auras ? ».

Investir dans l'immobilier locatif reste attractif. Mais gare aux fausses bonnes affaires.

Sergic décode pour vous 4 pièges classiques qu'il est facile d'éviter... à condition d'être bien conseillé.

1^{er} piège - Oublier que vous achetez avant tout un bien immobilier

En immobilier, il y a 3 critères de choix : l'emplacement, l'emplacement, et bien sûr l'emplacement. Il peut être tentant de faire une bonne affaire et céder aux promesses d'une rentabilité euphorique, calculée sur un loyer optimal, avec un prix de vente attractif. Gare au risque de déconvenue ! Le marché locatif d'une ville moyenne de province sera rapidement saturé avec quelques opérations immobilières nouvelles.



Tous les secteurs ne se prêtent pas à l'investissement locatif

Privilégiez des métropoles régionales, ou des villes avec une forte croissance démographique.

2^{ème} piège - Calculer la rentabilité sur un loyer théorique

Le dispositif Scellier impose au bailleur un loyer maximum applicable par m², lequel varie selon la zone d'implantation du logement. Ce loyer « plafond » se révèle souvent être supérieur au loyer réel pratiqué sur le marché. En cas de surestimation du loyer, vous risquez de ne pas trouver de locataire et de devoir baisser votre loyer par rapport à l'estimation initiale. C'est alors tout l'équilibre économique de votre acquisition qui peut être en péril.

Avec plus de 20 000 logements locatifs gérés, SERGIC dispose d'une base de données fiable. De plus, SERGIC alimente l'observatoire national des loyers CLAMEUR, qui dispose de données détaillées sur 679 communes françaises (Voir page 4).

3^{ème} piège - Choisir une solution de gestion inadaptée au type de logement et à son marché.

Toutes les formules de gestion ne conviennent pas à tous les logements et à tous les types de marchés. C'est le cas notamment des assurances contre les impayés de loyers adossées aux offres de gestion locative. Si les critères de solvabilité du locataire sont trop stricts, vous risquez de ne jamais trouver le candidat adéquat.

4^{ème} piège - Oublier le côté humain

Investir dans un logement locatif, c'est choisir d'avoir un locataire, avec les aléas d'une relation contractuelle basée sur l'humain. Panne d'un équipement du logement, demande de travaux, troubles de voisinage, difficulté de paiement des loyers, les occasions ne manquent pas de devoir arbitrer entre les intérêts divergents du bailleur et du locataire. Lorsque vous confiez la gestion de votre logement locatif à SERGIC, nous sommes l'interlocuteur unique du locataire pour tout problème lié au logement ou au bail.

Gérer un logement locatif paraît souvent simple de prime abord. C'est lorsque le problème survient que la situation se complique.



Hausse de la TVA sur travaux au 1^{er} janvier

Tout propriétaire – ou copropriétaire - amené à effectuer des travaux dans un immeuble à usage d'habitation achevé depuis plus de deux ans, verra la facture majorée de 1,5 % dès le 1^{er} janvier, conséquence directe de la remontée de la TVA sur travaux de 5,5 % à 7%. Notons que cette disposition a été contestée par le Sénat le 7 décembre dernier.

Hausse de 1,90 % de l'indice des loyers

L'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 3^{ème} trimestre 2011 (publié le 13 octobre 2011) s'établit à 120,95, soit une augmentation annuelle de 1,90 %. Cet indice sert à la revalorisation annuelle des loyers d'habitation sur les baux en cours.

L'ICC augmente de 5,01 % sur un an

L'ICC (Indice du coût de la construction) du 2^{ème} trimestre 2011, publié en octobre, progresse de 5,01 % sur un an. Cet indice sert à la revalorisation des loyers autres qu'habitation mais aussi à l'actualisation des prix de certaines prestations et contrats liés aux immeubles.

Prix des loyers en France

Accédez à la note de conjoncture CLAMEUR du marché locatif privé 2011 avec les loyers de 679 communes françaises sur le **blog Immobilier SERGIC** (www.blog-immobilier-sergic.com). Avec plus de 20 000 logements locatifs gérés, SERGIC alimente l'observatoire national des loyers CLAMEUR.

Revente d'un bien : Allongement de la durée d'exonération des plus values immobilières.

À compter du 1^{er} février 2012 il faudra attendre 30 ans pour être totalement exonéré de la taxe sur les plus values réalisées à l'occasion de la vente d'un bien immobilier autre que sa résidence principale. Jusqu'à présent le propriétaire foncier qui revendait un bien, à un prix supérieur au prix d'achat, majoré des travaux effectués, était totalement exonéré de taxes sur les plus values au bout de quinze années. Sont particulièrement touchées les ventes de résidences secondaires et de logements de rapport.

Achat d'un 1^{er} logement, la réforme du PTZ

Les acheteurs ne pourront plus bénéficier du PTZ – prêt à taux zéro – pour financer l'achat de leur premier logement dans l'ancien. Ce prêt gratuit, véritable coup de pouce à l'accession, a pourtant bénéficié en 2011 à 300 000 nouveaux accédants. Désormais le PTZ est réservé à l'achat d'un logement neuf.

Exprimez-vous sur tous les sujets liés à l'immobilier avec SERGIC

Vivre en copropriété, devenir propriétaire bailleur, investir dans l'immobilier, trouver la location idéale.....l'immobilier est un univers qui ouvre différentes perspectives et suscite de nombreuses interrogations. C'est pourquoi SERGIC met à votre disposition des blogs dans lesquels vous pourrez découvrir les dernières actualités immobilières, échanger vos expériences, donner votre avis et poser toutes vos questions à des professionnels :



Le blog Immobilier SERGIC
(www.blog-immobilier-sergic.com) :
location, achat, investissement immobilier,
défiscalisation, etc.



Le blog copropriété SERGIC
(www.sergic-blog-copropriete.com) :
la copropriété de A à Z.



Devenez également Fan de SERGIC Immobilier sur Facebook et soyez informé des dernières actualités immobilières et celles du groupe :
www.facebook.com/sergic.immobilier.