

03/2011 : « Réduction des déficits publics : l'immobilier est visé »
Magazine Entreprises Rhône Alpes

Avis d'expert

Réduction des déficits publics : l'immobilier est visé



Par Philippe Charre,
associé-gérant
d'Evolia.

La loi de finances 2011 a relevé le taux d'imposition des plus-values immobilières à 19 %, soit une hausse de 3 points par rapport au taux de 2010. Dans cette période de recherche de réduction des déficits budgétaires et de modifications de la fiscalité du patrimoine, l'immobilier risque fort de subir encore de nouvelles taxations.

La proposition d'assujettir les plus-values immobilières aux contributions sociales dès le premier euro, rejetée par le sénat en fin d'année dernière, va très probablement refaire surface lors de la prochaine réforme fiscale annoncée pour cet été. Dès lors, un actif détenu depuis plus de quinze ans, bien qu'exonéré d'un point de vue fiscal, serait taxable au niveau social à 12,3 % (taux effectif au 01/01/2011).

L'immobilier passera donc par les fourches caudines de l'impôt au profit d'un aménagement de l'ISF et de la disparition du bouclier fiscal.

Comment anticiper pour gérer son patrimoine immobilier ? Faut-il agir avant cet été ?

La réponse est complexe. Il ne faut pas vendre dans la précipitation par crainte fiscale, d'autant que des solutions alternatives peuvent être mises en place. L'une d'elle consiste à apporter, ou vendre, un bien à une SCI (Société Civile Immobilière) permettant ainsi de relever le prix de revient et de réduire l'impact fiscal futur (« mise à zéro du compteur » comme dans le cas de simples actions).

Il faut également se poser la question de l'opportunité de conserver tous ses biens immobiliers, car si ceux-ci peuvent être davantage taxés après la réforme, ils risquent également de se voir contraints par les nouvelles normes environnementales, on parle de « verdissement » de l'immobilier ! Cela peut conduire, pour un bien devenu « épave thermique », à un désintérêt du marché pour sa location ou sa revente ou à l'obligation de réaliser d'importants travaux réduisant d'autant sa rentabilité !

Une réflexion patrimoniale importante s'impose à chacun et pour cela il est important de se faire accompagner par des professionnels en gestion de patrimoine. Le temps nous est compté...

Contact : philippe.charre@evolia.fr
Tél. : 04 728 42 728 - 119, boulevard Stalingrad - 69 100 Villeurbanne