

## ACTUALITES

### LE PLAN DE RELANCE DU LOGEMENT

Le marché de la construction résidentielle neuve traverse une crise particulièrement aigüe. Le nombre de logements commencés durant la dernière année calendaire s'élève à 303.000, à comparer avec 332.000 sur l'année civile 2013, 346.500 en 2012 et 421.000 en 2011. L'objectif du Ministère du Logement était de porter ce chiffre à 500.000. Il faut remonter à 1993 pour trouver des statistiques plus basses alors que la population française était inférieure de près de 10 millions à celle d'aujourd'hui.

Les Pouvoirs Publics ont annoncé le 28 Août dernier une série de mesures ayant pour objectif de relancer le marché. Certaines d'entre elles nous paraissent mériter une attention particulière.

#### **1. Cessions de terrains à bâtir**

Afin d'inciter à la cession des terrains à bâtir, il est prévu pour les cessions à compter du 1er septembre 2014 :

- un « retour » des terrains à bâtir dans l'abattement du régime de droit commun des cessions d'immeubles, à savoir une exonération d'Impôt sur le Revenu au bout de 22 ans de détention et de Prélèvements Sociaux au bout de 30 ans)
- un abattement exceptionnel de 30 % pour les promesses de vente conclues avant le 31 décembre 2015.

Ces dispositions seront introduites dans la loi de finances pour 2015 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

#### **2. Donations**

Alors que de nombreux parents ont « consommé » leurs abattements disponibles du fait de la baisse intervenue à l'été 2012 et de l'allongement à 15 ans du délai de rapport fiscal, il est annoncé des mesures qui vont permettre de retrouver des abattements disponibles :

- un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015, à la condition qu'ils soient ultérieurement construits
- un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations en pleine propriété aux enfants et petits-enfants réalisées jusqu'à fin 2016 de logements neufs à usage d'habitation. Il semble qu'il faille que le donateur acquiert le logement et non qu'il donne une somme d'argent affectée à l'acquisition d'un logement neuf.

#### **3. Défisicalisation « Immobilier locatif neuf »**

Le dispositif « Duflot » serait renommé en « Pinel » et quelque peu aménagé. Rappelons que le dispositif actuel nécessite un engagement de location de 9 ans, sans possibilité de le proroger.

A compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2014, les investisseurs pourraient opter pour un engagement initial de location de six ou neuf ans. Cet engagement pourrait être ensuite jusqu'à douze ans, par période de trois ans. Corrélativement, l'avantage fiscal serait modulé en fonction de la durée. Ainsi, le taux de la réduction d'impôt serait fixé à 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 24 % pour un engagement de 12 ans.

Les investisseurs seraient autorisés à louer leur logement à leurs descendants et ascendants dès lors que les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources des locataires sont respectés.

Enfin, lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI « Duflot », la base de la réduction d'impôt est constituée de 95 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. L'acquisition de SCPI « Pinel » à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 ouvrirait droit à une réduction calculée sur 100 % du montant de la souscription.

\*

\* \*

Le Cabinet Maubourg Patrimoine a sélectionné des programmes immobiliers permettant de bénéficier de ces nouveaux avantages. N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour pouvoir obtenir des informations complémentaires.