

PLACEMENT



LOI DE FINANCES 2011

Un père Noël bien peu généreux

Laurence Roy

Maîtrise budgétaire oblige, le gouvernement prévoit de diminuer de 10 % le taux des avantages de vingt-deux niches fiscales en 2011. L'immobilier est le secteur le plus touché par cette mesure.

La loi de finances pour 2011 s'annonce plutôt austère pour le contribuable français. Ce texte qui n'est encore qu'à l'état de projet, élaboré dans un contexte de timide reprise économique, poursuit une stratégie de maîtrise des déficits publics. Et celle-ci passe nécessairement par la révision, à la baisse, de bon nombre d'avantages fiscaux accordés aux entreprises et aux particuliers. Parmi les principales annonces, un coup de rabot de 10 % sur les niches fiscales, dont l'immobilier participe largement. Tous

© Vistock LLC / getty

les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif autorisant un avantage fiscal sous forme de réduction ou de crédit d'impôt sont ainsi concernés. De même que le crédit d'impôt pour dépense d'équipement de l'habitation principale en faveur du développement durable ou, encore plus menacé, pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Quant au crédit pour intérêts d'emprunt, chacun sait aujourd'hui que les primo-accédants devront désormais y renoncer. Tour d'horizon des mesures phares et de ce qu'elles vont changer pour les investisseurs.

SCELLIER, DOM-TOM, LMNP, MALRAUX..., RABOTAGE POUR TOUS

Le projet de loi de finances pour 2011 prévoit de réduire de 10 % la plupart des réductions et crédits d'impôt inclus dans le champ de plafonnement global des niches. Une mesure générale qui devrait porter sur vingt-deux postes de dépenses fiscales et permettre une économie de 430 millions d'euros, sur une incidence budgétaire totale de ces niches évaluée à 4,3 milliards d'euros en 2010. Seuls trois avantages stratégiques échappent à ce rabotage : l'aide fiscale pour l'emploi d'un salarié à domicile, et le crédit d'impôt au titre des frais de garde des jeunes enfants, – ceci afin de préserver l'emploi –, ainsi que la réduction d'impôt pour l'investissement outre-mer dans le logement social. L'immobilier est certainement le secteur le plus touché.

Le projet de loi de finances donne une liste exhaustive des avantages touchés, mais n'indique pas les nouveaux taux et plafonds. Il précise cependant la formule à appliquer pour les déterminer : les taux et plafonds actuels seront multipliés par un coefficient de 0,9, et le résultat de ces opérations sera arrondi à l'unité inférieure. La méthode est simple et permet de connaître facilement les futurs taux

relatifs aux différents avantages fiscaux. En revanche, son application aux plafonds est très aléatoire puisqu'en l'état actuel de sa rédaction, le texte ne mentionne pas précisément quels plafonds seront diminués de 10 %.

Au premier rang, le dispositif Scellier

Mis en place en 2009, il octroie, pour tout logement neuf acquis (ou ancien réhabilité aux normes du neuf) en 2009 ou 2010 une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 25 % du coût de revient du prix du logement – celui-ci pris dans la limite de 300 000 euros. La réduction est répartie sur neuf ans et soumise à l'engagement de louer le bien acquis à titre de résidence principale pendant toute sa durée d'application, selon un loyer plafonné fixé par décret. En 2011, la réduction de 25 % ne devait être accordée que pour les logements « écologiques » labellisés BBC (Bâtiments basse consommation), ramenée à 15 % pour les autres. Avec le projet de loi de finances, elle passerait donc à 22 % en 2011 pour les logements répondant à la norme BBC, et à 13 % pour les autres.

La version intermédiaire devrait être abaissée dans les mêmes proportions. Rappelons qu'en contrepartie de l'engagement de respecter des loyers plus contraignants et des plafonds de ressources du locataire, l'investisseur peut, outre la réduction d'impôt, profiter d'un abattement de 30 % sur les loyers et qu'il a la faculté de poursuivre son engagement sur deux périodes de trois ans chacune, pendant lesquelles il bénéficie >

430
millions
d'euros :
c'est le
montant
que l'État
espère
économiser.

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
Scellier libre	25 %	22 % en BBC 13 % en non BBC
Scellier intermédiaire	Jusqu'à 37 %	Jusqu'à 33 %

> d'une réduction supplémentaire de 2 % par an. Sur quinze ans, le taux de la réduction d'impôt peut atteindre, en secteur intermédiaire, jusqu'à 37 % en 2010. En 2011, il serait donc de 33 % maximum.

Le dispositif Scellier-LMNP

Également appelé Scellier-Bouvard ou Censi-Bouvard, le Scellier-LMNP, calqué sur le dispositif Scellier, attribue à l'investisseur d'un bien situé dans une résidence services (résidence étudiante, résidence de tourisme classée, résidence pour personnes âgées...) le même avantage qu'à l'acheteur d'un logement neuf. Il s'agit d'une réduction d'impôt de 25 % étalée sur neuf ans en 2009 et 2010 – diminuée, selon le programme établi en 2009, à 20 % en 2011 et 2012. À la différence du Scellier classique, l'investissement peut porter sur plusieurs logements par an et l'investisseur profite de la récupération de la TVA, propre au régime des bénéficiers industriels et commerciaux (BIC) applicable aux résidences services. Si le coup de rabot envisagé par la loi de finances 2011 est appliqué, le crédit d'impôt au titre du Scellier-LMNP ne sera plus que de 18 %.

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
------------	-----------	-----------------

Scellier-LMNP	25 %	18 %
---------------	------	------

Le dispositif Scellier Outre-mer

Dans la liste des arbitrages opérés par le projet de loi de finances pour 2011 se trouve également le dispositif Scellier Outre-mer. Calqué, lui aussi, sur le régime Scellier classique applicable en métropole, il présente néanmoins la particularité d'accorder une réduction d'impôt sur le revenu majorée à 40 %



Dans le cadre du Scellier Outre-mer, seul le secteur social ne serait pas touché par la baisse de 10 % de la réduction d'impôt.

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
Scellier Outre-mer libre	40 %	35 %
Scellier Outre-mer intermédiaire	Jusqu'à 52 %	Jusqu'à 46 %

du montant investi pour les acquisitions effectuées avant le 31 décembre 2011, et à 35 % après cette date. Avec une baisse du taux de 10 %, le montant de la réduction se limiterait à 36 % en 2011, puis à 31 % en 2012. Sans doute doit-on s'attendre à un rabotage similaire pour le Scellier-Outre-mer intermédiaire qui, dans les mêmes conditions que le Scellier métropole, offre une réduction d'impôt pouvant atteindre 52 % pour un investissement réalisé jusqu'au 31 décembre 2011, et 47 % au-delà de cette date. Des taux qui devraient passer respectivement à 46 % et 42 %. En revanche, le Scellier Outre-mer social devrait être épargné par cette mesure.

Le dispositif Girardin

Quant au dispositif Girardin, dont la disparition est programmée en 2013, il devrait subir le même sort que les autres. En 2010 encore, l'acheteur d'un logement locatif dans les Dom-Tom bénéficiait d'une réduction d'impôt de 40 % en secteur libre, et de 50 % en secteur intermédiaire, réduction étalée sur cinq ans basée sur le prix de revient du bien, dans la limite d'un plafond de 2 437 euros TTC/m² de surface habitable.

Ceci contre l'engagement de l'investisseur de louer le logement cinq ans en secteur libre (sans conditions de loyer), ou six ans en intermédiaire (avec conditions de loyers et de revenus du locataire). Selon le programme établi par la loi de finances 2009, la réduction d'impôt devait diminuer en 2011 à 30 % dans le secteur libre (pour disparaître au 31 décembre 2011), et à 45 % dans le secteur intermédiaire (pour baisser encore en 2012 et disparaître en 2013). Le Girardin ne devrait plus permettre, en 2011, qu'une réduction de 27 % dans le secteur libre, et de 40 % dans le secteur intermédiaire.

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
Girardin libre	40 %	27 %
Girardin intermédiaire	50 %	40 %

La loi Malraux

Autre dispositif visé : l'achat d'un bien sous le régime de la loi Malraux. Moyennant l'engagement de louer leur bien pendant neuf ans, les investisseurs qui achetaient, en vue de le restaurer, un bien immobilier situé dans un secteur sauvegardé, bénéficiaient jusqu'en 2010 d'une réduction d'impôt égale à 40 % du montant des dépenses de restauration effectuées, celles-ci étant plafonnées à 100 000 euros. Le bien pouvait aussi être situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), et la réduction était alors égale à 30 %. Selon le projet de loi de finances pour 2011, elle ne devrait plus être qu'à 36 % en secteur sauvegardé, et à 27 % en ZPPAUP.

En revanche, l'achat d'un bien classé monuments historiques ne relève pas du futur régime des niches fiscales. En

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
Malraux secteur sauvegardé	40 %	36 %
Malraux ZPPAUP	30 %	27 %

effet, dans ce cadre, l'avantage n'est pas une réduction d'impôt, mais un droit à déductibilité de l'ensemble des dépenses engagées pour la restauration du bien.

ZRR ou loi Demessine

Les investissements en résidence de tourisme situées en zone de revitalisation rurale (ZRR ou loi Demessine) seront, eux aussi, concernés. Jusqu'à présent, le dispositif accordait à l'investisseur d'un tel bien une réduction d'impôt de 25 % du montant hors taxe de l'acquisition, pris dans la limite de 50 000 euros pour un célibataire, et 100 000 euros pour un couple, réduction étalée sur une durée de six ans. Tout en lui offrant la possibilité de récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition. Il lui suffit de prendre l'engagement de louer le logement nu pendant neuf ans à un professionnel du tourisme exploitant la résidence. Cette réduction passerait à 22 % en 2011.

Dispositif	Taux 2010	Projection 2011
ZRR-Demessine	25 %	22 %

L'acquisition d'une forêt

Enfin, dernière réduction d'impôt dans l'immobilier à souffrir des restrictions budgétaires en 2011 : celle accordée pour l'achat d'une forêt. En 2010, elle est égale à 25 % des sommes investies, dans la limite de 25 hectares, et plafonnée à 5 700 euros pour une personne seule, et 11 400 euros pour un couple. Rabotée de 10 % en 2011, la réduction ne serait plus que de 22 %.



Les zones de revitalisation rurale (ZRR) peuvent être situées dans les secteurs de moyenne montagne.

> L'annonce, dès l'automne, de l'écèlement très probable de la plupart des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement immobilier a eu pour premier effet de créer un état d'urgence chez les investisseurs qui, en masse, jouent des coudes pour réaliser une acquisition avant le 31 décembre 2010. Mais en dehors de cet empressement temporaire, la mise en place des mesures annoncées ne devrait pas, en principe, bouleverser la communauté des investisseurs immobiliers.

Égalité de tous devant le projet

En effet, sous réserve de modifications toujours possibles jusqu'au vote final, le texte a le mérite d'être égalitaire. « Ce coup de rabot s'impose à tout le monde, dans les mêmes proportions, pour tous les secteurs d'investissement, immobilier ou non. Il n'y a pas un secteur privilégié ou défavorisé », commente Stéphane [Gianoli] président de Financière Magellan, société de conseil en gestion de patrimoine. « Dès lors, les paramètres de concurrence des dispositifs, des uns par rapport aux autres, resteront inchangés. L'investissement locatif ne devrait pas subir de conséquences particulières de ce rabotage. »

Scellier, Scellier Outre-mer, Girardin, Malraux, Demessine : les investisseurs

AU-DELÀ DU 1^{ER} JANVIER 2011, VOTRE AVANTAGE N'EST PLUS VALABLE

Seules les opérations d'investissement immobilier réalisées après le 1^{er} janvier 2011 seraient concernées pas le coup de rabot des niches fiscales. Selon les termes du projet de loi, seraient exclus du champ de la réduction « les avantages fiscaux acquis à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011, mais qui trouvent leur fondement dans une décision d'investissement immobilier antérieure ». Le projet de loi ne précise pas les modalités concrètes de cet engagement (contrat de réservation, promesse de vente?). Vraisemblablement, ce sera la date de l'acte définitif, signé devant le notaire, qui sera retenue.

Toutes ces mesures n'auront sans doute pas d'impact avant 2012.

devraient s'adapter. La perte de quelques points dans leur avantage fiscal n'est pas une raison suffisante pour les détourner de leurs objectifs de défiscalisation ou de constitution d'un patrimoine, selon les experts. D'autant que le contexte, du point de vue du financement, est très favorable. Même la révision à la baisse des plafonds de loyers ne modifiera pas la donne. Pour Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP-Paribas-Immobilier résidentiel, le rabotage des niches fiscales aujourd'hui pourrait avoir un impact en... 2012. « En effet, à cette date, le dispositif pour les programmes en BBC devait passer de 25 à 20 %, c'est-à-dire perdre 5 points. Donc, si en 2011 il passe à 22 %, cela signifie qu'il sera à 17 % en 2012. Ce qui est beaucoup. On risque de perdre 20 % des investisseurs. »

Mais les professionnels comptent sur le retour des « condo-accédants » (propriétaires de biens anciens qui vendent et achètent du neuf) pour compenser. Une petite inquiétude plane, toutefois, au-dessus du LMNP (voir encadré p. 33).

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE DANS L'HABITATION PRINCIPALE



Déjà modifié plusieurs fois, le crédit d'impôt destiné aux propriétaires ou occupants à l'occasion de la réalisation dans leur résidence principale de travaux d'économie d'énergie serait, lui aussi, diminué de 10 %. Le fait est que ce crédit est une des niches les plus coûteuses pour l'État : 2,8 milliards d'euros en 2009. Le ministre du Budget souhaite limiter cette dépense à 2 milliards d'euros.

Les taux de base variant selon la nature des travaux, la réduction de 10 % n'aura pas le même impact. Ainsi, pour l'acquisition d'une chaudière à condensation, tout comme pour celle de matériaux isolants thermiques des parois vitrées (changement de vitres, fenêtres), de

volets isolants ou de portes donnant sur l'extérieur, l'avantage fiscal passerait de 15 % à 13 %. En revanche, pour l'amélioration de l'isolation thermique des parois opaques, pour l'acquisition de matériaux de calorifugeage, ou pour la mise en place d'un thermostat, le taux baisserait de 25 % à 22 %. Il en serait de même pour les pompes à chaleur autres que géothermiques, les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses, les équipements de récupération et de traitement des eaux de pluie. Quant aux pompes à chaleur géothermiques ou thermodynamiques, le crédit d'impôt passerait de 40 % à 36 %.

Les dépenses pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, en dehors des cas où il est obligatoire, ne feraient plus l'objet que d'une réduction d'impôt de 45 %, au lieu de 50 %.

Chute de moitié pour le photovoltaïque

Par contre, vis-à-vis du crédit d'impôt accordé pour les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (photovoltaïque), le projet de loi de finances pour 2011 frappe plus fort : il envisage de le ramener de 50 à 25 % pour les dépenses payées à compter du 29 septembre 2010. Il est cependant prévu que les contribuables qui pourraient justifier en même temps de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte à l'entreprise avant cette date bénéficieront du crédit d'impôt à taux plein.

Nul doute que la mesure sera votée et mise en œuvre l'année prochaine, car l'État en espère une économie de 400 millions d'euros par an, pour un dispositif qui coûte chaque année 800 millions d'euros. Avec un crédit d'impôt très favorable, les installations photovoltaïques ont connu, depuis 2009, un développement spectaculaire mais incontrôlable : flambée des demandes de contrats aboutissant à

Incertitudes sur le LMNP

CHRISTINE VASSAL-LARGY
DIRECTRICE GÉNÉRAL DE THÉSAURUS,
CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

« La location meublée non professionnelle va souffrir de la réforme »



« Avec un taux de réduction fiscale qui passera de 25 à 18 %, il devrait y avoir une légère perte d'intérêt pour le LMNP en faveur du dispositif Scellier-LMNP*. Exactement comme au début de l'année 2009, l'écart va se creuser en 2011 entre les deux dispositifs. »

PHILIPPE MENGUY
PRÉSIDENT DU GROUPE FRANCE ÉPARGNE,
SPÉCIALISTE DE LA RÉSIDENCE DE TOURISME

« Il n'y a pas lieu de s'inquiéter »



« La diminution de l'avantage fiscal n'aura pas de grandes incidences sur le comportement des investisseurs car nous visons une clientèle d'épargnants à la recherche de revenus complémentaires et sécurisés, et non d'une défiscalisation. L'essence même du produit n'est pas basée sur la réduction d'impôt. D'ailleurs, elle n'existait pas avant 2009. »

* Ou Scellier-Bouvard.

des files d'attente ingérables pour EDF, dépense fiscale dépassant les prévisions, etc. Dans l'urgence, l'État avait imposé, cet été, une baisse de 12 % des tarifs de rachat de l'électricité, puis avait envisagé de réduire le crédit d'impôt pour les dépenses engagées après le 1^{er} janvier 2011. Finalement, le projet de loi de finances opte pour une solution plus restrictive encore.

Quant aux équipements de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse (bois, fumiers, déchets verts...), ils continueraient de bénéficier du taux de 50 %. Un changement des règles du jeu en cours de partie qui n'est guère fait pour inspirer confiance aux écologistes-volontaires. ■