



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Fiscalité immobilière : Quoi de neuf en 2010 ?

Au moment de la rédaction de notre lettre d'information, le projet de loi de finances pour 2010 a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 17 novembre 2009 et est en discussion devant le Sénat.

Voici, sous réserve de leur adoption définitive, les principales mesures intéressant directement ou indirectement l'immobilier.

Mise en place d'une taxe carbone

Les agents économiques (entreprises ou particuliers) devront acquitter une taxe supplémentaire liée à leur consommation d'énergies fossiles (essence, fioul, gaz, charbon,...). Cette taxe est calculée sur la base d'un coût de la tonne de carbone fixé à 17 euros pour 2010. Des aménagements sont prévus pour certains secteurs (agriculteurs, pêcheurs, transports routiers,...) et les ménages recevront une compensation sous la forme d'une baisse de l'impôt sur le revenu ou du versement d'un "chèque vert" pour les ménages non imposables.

Investissement Scellier : Baisse de réduction d'impôt sauf pour les logements "verts"

La réduction d'impôt accordée depuis le début de l'année 2009 aux personnes qui achètent ou font construire un logement neuf, pour être loué comme résidence principale, va être réservée aux logements "verts", c'est-à-dire ceux qui respectent la norme environnementale BBC (Bâtiment Basse Consommation), qui deviendra obligatoire pour toutes les constructions neuves dès 2013.

Actuellement, le taux de réduction d'impôt est fixé à 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20% pour ceux réalisés en 2011 et 2012, dès lors que le logement respecte les caractéristiques thermiques exigées par la législation en vigueur (la norme RT 2005). Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2010, le gouvernement souhaitait que cet avantage fiscal soit réservé aux logements qui respectent la norme BBC, beaucoup plus contraignante. Pour les autres, la réduction d'impôt étant ramenée de 25% à 20% pour les logements acquis ou construits en 2010 et de 20% à 15% pour les logements acquis ou construits à compter de 2011.

Les députés ont finalement décidé de maintenir le dispositif Scellier dans sa version actuelle pour l'année 2010. Les sénateurs viennent de voter différemment. La commission mixte paritaire (Assemblée - Sénat) arbitrera.

Le durcissement progressif des conditions liées au respect de normes environnementales serait donc différé d'un an de la manière suivante :

Année d'acquisition ou de construction	Taux de réduction d'impôt (logement BBC)	Taux de réduction d'impôt (logement non BBC)
2010	25 %	25 %
2011	25 %	15 %
2012	20 %	10 %
A partir de 2013	15 %	0

Actuellement le crédit d'impôt est égal à 40% des intérêts de prêts versés la première année et à 20% de ceux versés les quatre années suivantes, avec certains plafonds. Depuis le 1^{er} janvier 2009, cette réduction était limitée aux logements neufs qui respectaient au moins la norme actuellement en vigueur (RT 2005) et avait été portée à 40% sur 7 ans au lieu de 5 ans, pour les logements « super verts » respectant la norme BBC.

Pour 2010 les taux du crédit d'impôt seront graduellement réduits pour ceux qui ne respectent pas la norme BBC. Les taux de 40% la première année et de 20% les quatre années suivantes vont passer à : 30% puis 15% pour les logements acquis ou construits en 2010 ; 25% puis 10% pour les logements acquis ou construits en 2011 ; et 15% puis 5% pour les logements acquis ou construits en 2012. Pour les logements construits en 2009, la réduction actuelle ne sera pas remise en cause.

Le prêt à taux zéro (PTZ) prolongé jusque fin 2012

Ce prêt à taux zéro est destiné aux primo-accédants à faible revenu et devait normalement s'éteindre fin 2009. Le projet de loi de finances pour 2010 propose de le reconduire jusqu'au 31 décembre 2012. Il est également proposé de proroger le dispositif temporaire de doublement de ce prêt dans le neuf pour les offres de prêts émises jusqu'au 30 juin 2010. Ensuite et jusqu'au 31 décembre 2010, le montant du PTZ ne serait plus doublé, mais majoré de 50%, soit un prêt de 48.750 euros au maximum, au lieu de 32.500 euros.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement et vous conseiller dans le cadre de vos projets immobiliers.

2010 ans d'association

Descampiaux Dudicourt et Associés
vous souhaite, à l'unisson,
une excellente année 2010,
et la satisfaction dans tous vos projets
personnels ou immobiliers.

Logements neufs : Le crédit d'impôt pour intérêts d'emprunts revu à la baisse

Le crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts versés dans le cadre de l'acquisition ou la construction de la résidence principale est lui aussi revu à la baisse pour les logements neufs ne respectant pas la norme environnementale BBC. Visiblement, il n'y a pas de changement pour les logements anciens.

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^{al} de Gaulle - 03 20 28 12 00

 **DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier