



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

## Fiscalité immobilière : Comment optimiser en 2013 ?

Le projet de loi de finances pour 2013, premier budget de la nouvelle législature, marque un tournant dans la politique fiscale et budgétaire en engageant un redressement

historique des comptes publics.

Au moment de la rédaction de notre lettre d'information, le texte a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 22 novembre 2012.

Voici, sous réserve de leur adoption définitive, deux mesures importantes permettant d'optimiser sa fiscalité immobilière en 2013 :

### Plus-values immobilières, 11 % d'impôt en moins, à condition de vendre en 2013 :

Le projet de loi de finances 2013 prévoit un dispositif intéressant pour les propriétaires de résidences secondaires et d'immeubles locatifs qui souhaitent les vendre en 2013.

Afin de provoquer « un choc d'offres » sur le marché immobilier, en sus des nouvelles mesures fiscales prévues pour redynamiser le marché du neuf (voir ci-après), le texte contient une mesure exceptionnelle, ciblée sur l'année 2013.

Concernant les cessions des biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, un abattement exceptionnel de 20% sera appliqué en 2013 sur les plus-values nettes imposables (après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Il sera applicable au seul impôt sur le revenu, et non aux prélèvements sociaux.

Grâce à cette disposition, le vendeur, s'il vend une résidence secondaire ou un immeuble locatif en 2013, bénéficiera d'une baisse d'impôt effective d'un peu plus de 11%. Cet abattement temporaire de 20% ne concernera que les cessions définitivement signées en 2013.

Si vous envisagez d'en profiter, une mise en vente dès le début de l'année 2013 vous permettra de vous assurer de pouvoir en bénéficier.

### Réduction d'impôts de 18 % du prix de votre investissement locatif neuf pour 2014, 2015, 2016...

La loi Scellier se termine au 31 décembre 2012. Un nouveau dispositif, tout aussi intéressant voit le jour : une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans au moins.

Cette réduction sera calculée soit sur le prix de revient d'au plus deux logements dans la limite d'un plafond par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit sur 95 % du montant de la souscription, dans la limite d'un plafond global annuel de 300 000 €.

Chaque contribuable ne pourra ainsi bénéficier de la réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, qu'à raison d'au plus deux logements et/ou de la souscription aux parts de SCPI dans la limite de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt sera fixé à 18% (au lieu de 13% pour le Scellier 2012), elle sera répartie sur neuf ans (soit, sur 9 ans, une économie d'impôt de 2% par an du montant de votre achat dans le neuf).

Son bénéfice sera conditionné par la location des logements concernés à des niveaux de loyer inférieurs à ceux du marché et à des locataires répondant à des conditions de ressources.

La métropole Lilloise est éligible à cette défiscalisation. Nous disposons, depuis 4 ans, d'un véritable service de vente de biens neufs, BBC, vous permettant de vous présenter une large offre de biens en vente dans le neuf et ce, au prix et conditions des promoteurs.

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

DESCAMPIAUX DUDICOURT & Associés Immobilier

Meilleurs Voeux pour cette nouvelle année !

En 2013, restons connectés...

Recherches affinitaires Espace ambassadeur Notre site Facebook Estimmoclic Site Duflot

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<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>al</sup> Foch - 03 20 28 12 00

DESCAMPIAUX DUDICOURT & Associés Immobilier