



Bureau RHONE

17 rue Valentin Couturier

69004 LYON

Tél. : +33 (0)4 78 08 29 89

Bureau SAVOIE

10 rue de la Tour

74940 ANNECY LE VIEUX

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : contact@ifc-expertise.fr

SOMMAIRE :

- DISPARITION DU SCELLIER
- RATIO SHON / SHAB
- PRECISION SUR LES + VALUES
- LA TAXE D'AMENAGEMENT
- A PROPOS D'IFC...



www.ifc-expertise.fr

CSEIF

Chambre Syndicale des Experts
Immobiliers de France

Délégué Rhône-Alpes

Membre du Conseil d'Administration



www.cseif.com

La lettre de l'Expert®

Novembre / Décembre 2011 (#6)

DISPOSITIF SCELLIER : CHRONIQUE D'UNE MORT ANNONCEE

La loi SCELLIER, ce dispositif de défiscalisation immobilière pour l'investissement locatif, qui a fait les beaux jours des promoteurs immobiliers et représenté l'an passé jusqu'à 60% des ventes dans le neuf, sera purement et simplement supprimé fin 2012, comme annoncé par le chef du gouvernement le 7 novembre.



RIEN NE CHANGE EN REALITE...

Les réactions immédiates et outrées des promoteurs masquent en fait l'extinction programmée du dispositif de longue date arrêtée au 31 décembre 2012 : "l'acquisition du logement, ou le dépôt de la demande de permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire, doit

intervenir au plus tard le 31 décembre 2012", indiquait une instruction du 12 mai 2009 du Bulletin officiel des impôts.

Rien de nouveau finalement. Si ce n'est un effet d'annonce du gouvernement et une pression de la part des promoteurs pour qu'une nouvelle mesure de défiscalisation aussi attractive que celle-ci soit instaurée dès 2012...

ESPOIR DEÇU

Si la réaction des professionnels est si violente, c'est bien parce qu'ils pensaient avoir gagné la partie il y a quelques semaines. Fin septembre, le dispositif SCELLIER était annoncé comme prolongé jusqu'à la fin 2015 dans le projet de loi de finances 2012 (source AFP).

En contrepartie, le taux de réduction d'impôt appliqué pour les bâtiments basse consommation (BBC) qui, dans le plan de rigueur du mois d'août, avait déjà chuté de 22% en 2011

à 16% en 2012 (au lieu des 18% prévus initialement) devait finalement tomber à 14%.

Malgré son coût exorbitant (sic), dénoncé par Gilles Carrez, le rapporteur général du budget à l'Assemblée nationale, les professionnels de l'immobilier pensaient donc avoir gagné la partie.

UNE PREMIERE DEPUIS + DE 15 ANS

Une absence de dispositif de défiscalisation immobilière serait une première en France. Cela fait 16 ans que les lois pour doper le secteur se succèdent. Seuls les noms et les modalités de défiscalisation changent : Périssol en 1996, Besson en 1999, puis Robien en 2003, à laquelle s'est ajoutée la loi Borloo (2006), pour aboutir enfin au SCELLIER en 2009.

Reste maintenant à mesurer l'impact d'une telle mesure qui avait pourtant permis à bien des acteurs de minimiser les impacts de la crise de 2008...

Immobilier ...

RATIO SHON / SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (S.P.C.)

Concernant la nouvelle « surface de plancher des constructions », la question que nombre de professionnels et particuliers se pose est bien la suivante :

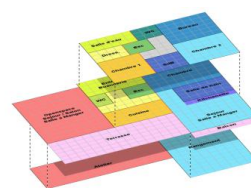
QUELLE EST LE RATIO ENTRE LA SURFACE SHON ACTUELLEMENT EN VIGUEUR ET LA FUTURE SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS ?

Tout d'abord rappelons que la Surface Hors Œuvre Nette SHON actuelle ne représente pas la Surface Habitable SHAB d'une maison, inchangée par ailleurs.

La SHAB représente actuellement environ 85% de la surface SHON (collectifs). Dans le cadre de la réforme, la SPC s'approchera de

la SHAB en restant toutefois évidemment supérieure à celle-ci.

En clair, la surface de plancher des constructions fera bénéficier aux projets de constructions, rénovations, extensions de surfaces supplémentaires au regard d'un COS équivalent. Et cela peut représenter un avantage non négligeable pour bon nombre de particuliers actuellement affairés à concevoir les plans de leur future habitation (et toujours soucieux de gagner quelques mètres carrés supplémentaires). Sans même parler des acteurs de la promotion immobilière...



Précisons toutefois que cette réforme devait initialement être adoptée au plus tard avant le 31/12/2010 telle qu'ambitionnée dans le dossier de presse du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie et du Développement Durable datant du 23 juin 2010. Hors à ce jour, le décret, par ordonnance, n'est toujours pas publié...

Entrée en vigueur : 1er mars 2012

PLUS-VALUES IMMOBILIERES : 30 ANS AU LIEU DE 15...

Retour sur une information livrée à chaud dès l'annonce de F. FILLON, 1^{er} Ministre dans notre lettre de l'Expert n°5 et éclaircissement.

L'abattement annuel opéré après 5 ans de détention du bien est maintenu. Mais contrairement au régime actuel - qui est de

10 % -, celui-ci devient dégressif, pour aboutir en pratique à une exonération totale de taxation au bout de 30 ans, au lieu de 15 ans. Dans le détail, l'abattement sera de 2 % par an entre la sixième et la seizième année de détention, de 4 % à compter de la dix-septième année, et de 8 % chaque année après vingt-quatre ans.

Quelle sera la portée d'une telle réforme, majeure, aussi bien sur l'investissement immobilier que sur les freins qu'elle pourra engendrer dans les transactions ? Seul l'avenir nous le dira...



... Foncier

LA TAXE D'AMENAGEMENT (REFORME DES TAXES D'URBANISME)

La taxe d'Aménagement (TA) se substituera tout prochainement à la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie et au programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

Cette nouvelle taxe, instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, est établie sur la construction, la

reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme avec pour assiette la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré : 660 € (hors IDF) de la surface de la construction. Les emplacements de stationnement quant à eux, non compris dans la surface imposable d'une construction, seront désormais taxés sur une base imposable de 2000 € par emplacement avec possibilité pour les collectivités compétentes en matière de PLU d'augmenter ce seuil jusqu'à 5000 € dans le

cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

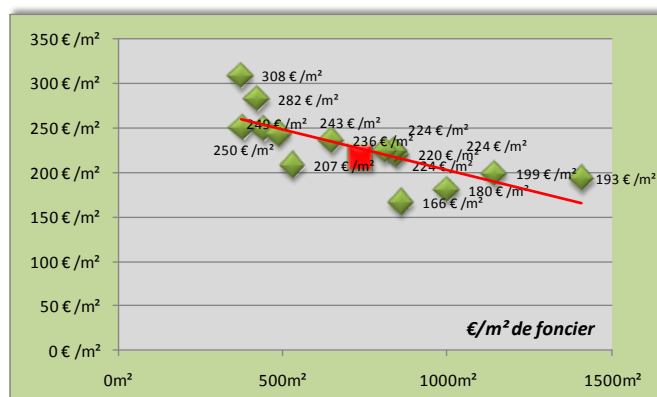
Quant au taux, la fourchette prévue est fixée entre 1 % et 5 % pour la part communale ou intercommunale avec possibilités de majoration, motivées, jusqu'à 20%.

Entrée en vigueur : 1er mars 2012

A propos d'IFC...



Comme évoqué dans une précédente lettre d'informations, IFC EXPERTISE illustre désormais ses rapports d'expertise en valeur vénale de graphiques simples permettant une visualisation rapide des valeurs locales. Cette démarche s'inscrit dans un souci constant de clarification des rapports d'expertises à laquelle nos cabinets sont très attachés. Au-delà de la compétence et des solutions apportées à nos clients et donneurs d'ordres, **il nous apparaît plus que jamais, en période de crise, comme essentiel que de permettre à chacun de cerner au mieux les facteurs intrinsèques et extrinsèques de valorisation de son patrimoine.**



Présentation des valeurs foncières identifiées (valeur au m² selon surfaces des parcelles), avec emploi d'une courbe de régression statistique. Mise en évidence de la dégressivité de valeur corrélée à la surface, croissante.



IFC ETUDES accompagne désormais les communes de **PERONNAS** (01) et **BLACE** (69) sur des missions d'A.M.O. (Assistant Maître d'Ouvrage) concernant l'élaboration de dossiers de création et de réalisation dans le cadre d'opérations de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) pour l'une et d'assistance au montage d'une zone d'activités économiques, pour l'autre.



Nous assistons nos donneurs d'ordres publics de la phase préalable visant à définir au travers d'études foncières exhaustives, aussi bien les charges d'acquisition de foncier (tenant compte des projets collectifs et/ou pavillonnaires), que ce cession (valorisation des lots à bâtir selon surfaces, valorisation m² SHON) et ce, jusqu'à la consultation des opérateurs (aménageurs, promoteurs).

PROCHAINE LETTRE DE L'EXPERT® : JANVIER 2012.

NOUS VOUS SOUHAITONS UNE TRES AGREABLE FIN D'ANNEE ET DE BONNES FETES !

