

Flash Information du 21 septembre 2017

En préparation de la grande réforme du logement et avant le passage au parlement et la sortie de la loi de finance le gouvernement a annoncé mercredi 20 septembre certaines mesures que vous attendez avec impatience.

1) Pinel et PTZ :

Le ministère du logement a confirmé la poursuite du dispositif locatif Pinel sur un périmètre recentré sur les zones tendues et le PTZ (Prêt à Taux Zéro). Ces 2 mesures sont reconduites pour 4 années supplémentaires de 2018 à 2021.

Pour le Pinel les zones B2 et C ne seront plus éligibles à partir de 2018. Aujourd'hui ces zones étaient éligibles sous réserve d'un agrément préfectoral. Le Pinel restera donc possible dans les zones A, A bis et B1.

Pour le PTZ dans le neuf les zones B2 et C ne seront plus éligibles ; avec un phase transitoire en 2018 uniquement pour la zone B2. Le neuf restera finançable dans les zones dites tendues A, A bis et B1. Pour le PTZ dans l'ancien avec travaux seront éligibles les zones B2 et C. Seront désormais exclues les zones A, A bis et B1

2) Droit de mutation :

Malgré les attentes les droits de mutation ne seront pas baissés.

3) IFI et SCPI/OPCI :

La SCPI et l'OPCI seront dans l'assiette de l'IFI (nouvel ISF). Malgré qu'un ensemble d'acteurs ait démontré que ces véhicules sont loin de la « rente immobilière » sans risque et économiquement stérile, que la recette fiscale liée aux souscripteurs de SCPI personnes physiques éligibles à l'IFI sera deux fois inférieure à la perte de recettes fiscales qui fera suite à la diminution d'encours (perte de droit de mutation sur acquisitions d'immeubles, perte d'IR sur le rendement SCPI, perte de contributions sociales sur le rendement SCPI), que ces fonds prennent une part active au financement de l'économie en France pour les entreprises, que ces fonds sont destinés à la préparation des retraites des particuliers, que techniquement nous sommes sur des produits financiers soumis aux règles de l'AIFM, le gouvernement en décidé autrement. Les personnes concernées devraient correspondre à 15% de la collecte annuelle. Celles-ci pour éviter l'IFI pourront, ce qu'elles font déjà pour l'ISF, souscrire à crédit ou en démembrement ou semble-t-il souscrire à travers un contrat d'assurance vie.

4) Plus-value sur le foncier :

Afin de créer un choc d'offres il y aura une exonération d'impôt sur les plus-values pour les terrains situés en zone tendue mis en vente dans les 3 ans à compter du 01 janvier 2018.

Suivant la destination du bien, abattement entre 70% et 100% sur le montant de la plus-value immobilière (reste à définir ces zones tendues qui devrait être A, A bis et B1) :

- **100%** lorsque le terrain en zone tendue fera l'objet de la construction d'un logement social ;
- **85%** lorsque le terrain en zone tendue fera l'objet de la construction d'un logement intermédiaire (loi PINEL par exemple);
- **70%** lorsque le terrain en zone tendue fera l'objet de la construction d'un logement en secteur libre.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'à ce stade nous ne sommes que sur des déclarations du gouvernement dont les dispositifs devront être votés prochainement par les instances législatives.

Jean-Jacques Olivié
Président