



Immobilier neuf à Toulouse : Comparaison des avantages fiscaux depuis 30 ans

Je rencontre des personnes qui souhaitent revendre un bien qu'ils avaient acheté il y a des années voir des dizaines d'années et ils ne savent même plus quel était l'avantage fiscal dont ils avaient bénéficié.

Il faut dire qu'il y a eu pas moins de 10 avantages fiscaux différents depuis 30 ans. Même les meilleurs techniciens ne savent plus comment calculer l'avantage fiscal d'il y a 3 an, 2 an, ou cette année. Effectivement, sur ces 4 dernières années il y a eu 4 changements successifs : Loi Scellier à 25%, puis loi Scellier BBC à 22%, puis loi Scellier BBC à 13%, enfin loi Duflot à 18%...

Les plafonds de loyers, les plafonds de ressources des futurs locataires changent tout le temps, une limitation du prix au m² apparaît puis disparaît, un nouveau calcul du plafond des loyers suivant la surface habitable avec un coefficient pondérateur pour limiter les petites surfaces, une année on peut louer à un ascendant ou descendant, l'autre pas.....

Vous vous y retrouvez-vous ? Moi pas toujours... Le gros problème aujourd'hui, c'est l'incertitude ! Avec autant de changements en 4 ans, les investisseurs ne savent plus si c'est avantageux, si c'est le moment, si il faut attendre, si ça va changer d'ici qu'ils se soient décidés....

Afin de vous aider dans votre réflexion, voici une comparaison « grossière » avec une extrapolation des avantages fiscaux sur 30 ans afin d'avoir une même base de calcul sur un montant d'investissement de 90 000€ (plafond de la loi Mehaignerie) et un avantage fiscal qui est exprimé en réduction d'impôts directe par un pourcentage de ces 90 000€ et suivant votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition).

Exemple : Avec une TMI de 30% en 1999 sous le dispositif Besson, vous pouviez réduire de 90000€x1,67% = 1503€/an de réduction d'impôts.

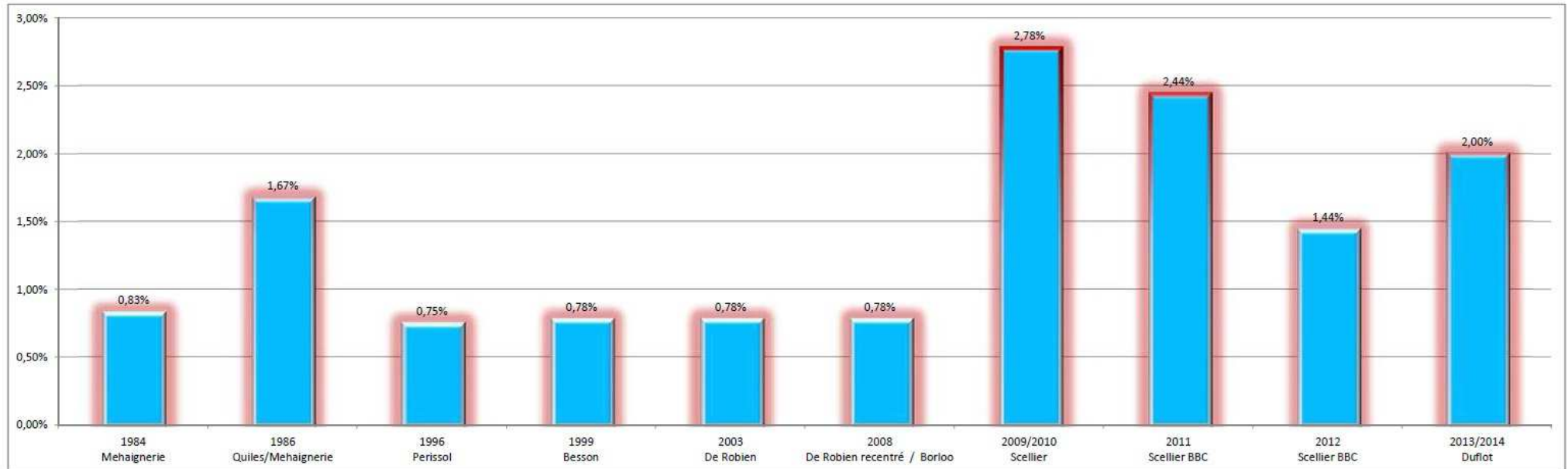
On peut ainsi constater que l'avantage fiscal à presque toujours été très avantageux pour les TMI à 41% (anciennement 40%). Les autres TMI ont profité de l'arrivée de la loi Scellier en 2009 avec un avantage fiscal en 2009 et 2010 le plus important jamais mis en place. Aujourd'hui, on constate, malgré la réticence actuelle de certains investisseurs, que la loi Duflot est aussi un des dispositifs fiscaux les plus important de ces 30 dernières années, surtout pour les TMI de 14 à 30%. On comprend aussi la baisse des investissements en 2012 où le dispositif Scellier en bout de « course » était peu avantageux pour toutes les TMI.

Ces chiffres sont ensuite à minorer ou majorer suivant votre situation personnelle, vos revenus, vos frais, vos autres réductions d'impôts, si vous avez des revenus fonciers, des investissements existants....

Je compare là quelque chose de très « basique » sur un bien d'une valeur identique et un foyer identique avec des revenus uniquement de travail.

Enfin malgré ces avantages fiscaux, n'oublions pas que dès que vous achetez un logement, l'Etat gagne désormais 20% de votre achat : la TVA ! Sur la loi Duflot, on vous offre ensuite un avantage de 18% sur 9 ans, aucune perte financière pour le contribuable qui ne profite pas de cette opportunité...

TMI 14% (Revenus net 2012 avant abattement ou déduction de frais réels)



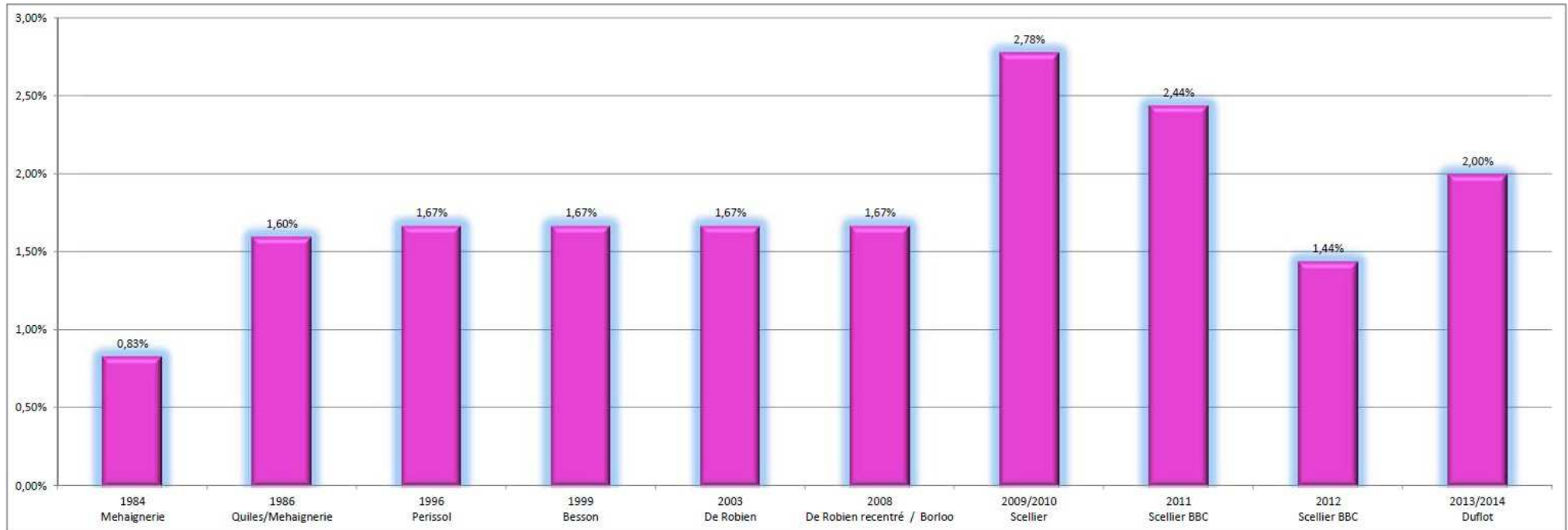
La TMI à 14% est estimée pour des revenus 2012 entre :

Célibataire = 19 800€ à 29 400€ /couple = 26 400€ à 57 800€/couple 1 enfant = 33 000€ à 67 800€ / couple 2 enfants = 39 600€ à 83 400€ / couple avec 3 enfants = 52 700€ à 95 600€

DOCUMENT NON CONTRACTUEL ESTIME UNIQUEMENT SUR LA REDUCTION D'IMPOTS DIRECTE SUR UN INVESTISSEMENT DE 90 000€ (90 000€=PLAFOND APPROXIMATIF EN EURO DU DISPOSITIF MEHAIGNERIE)

REPRODUCTION INTERDITE

TMI 30% (Revenus net 2012 avant abattement ou déduction de frais réels)



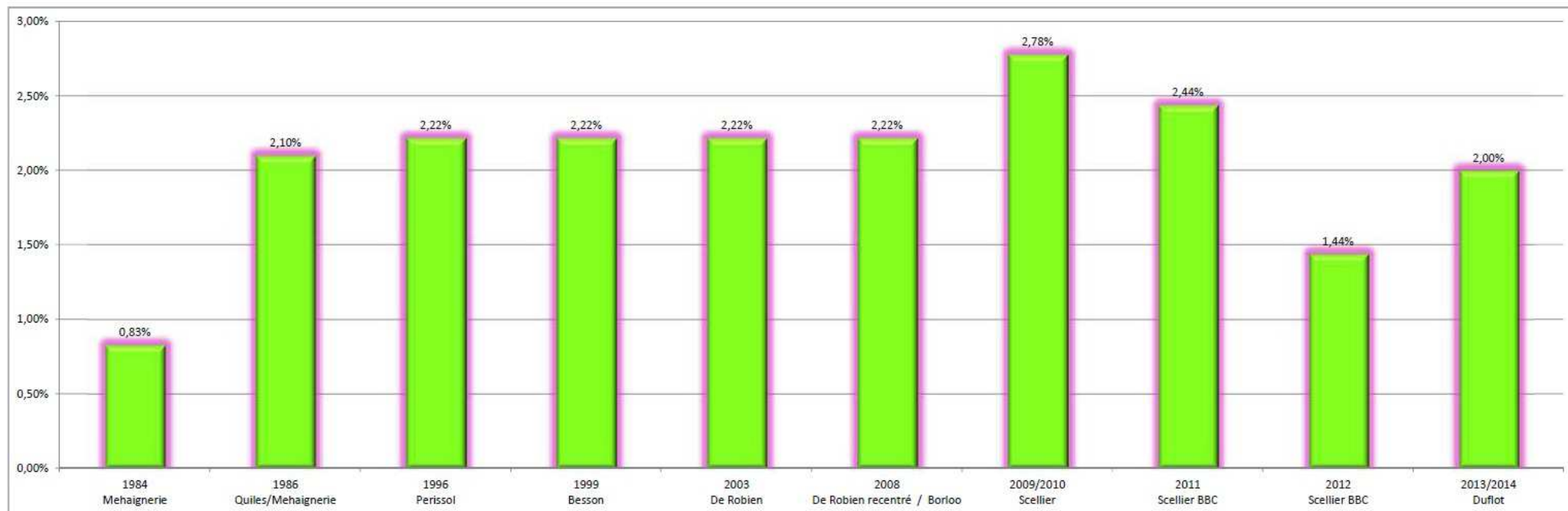
La TMI à 30% est estimée pour des revenus 2012 au-dessus de :

Célibataire = 29400€ / couple = 57 800€/couple 1 enfant = 67 800€/ couple 2 enfants = 83 400€/ couple avec 3 enfants = 95 600€

DOCUMENT NON CONTRACTUEL ESTIME UNIQUEMENT SUR LA REDUCTION D'IMPOTS DIRECTE SUR UN INVESTISSEMENT DE 90 000€ (90 000€=PLAFOND APPROXIMATIF EN EURO DU DISPOSITIF MEHAIGNERIE)

REPRODUCTION INTERDITE

TMI 41% (Revenus net 2012 avant abattement ou déduction de frais réels)



La TMI à 41% est estimée pour des revenus 2012 au-dessus de :

Célibataire = 78 000€/couple =155 550€/couple 1 enfant =155 550€/couple 2 enfants =155 550€

DOCUMENT NON CONTRACTUEL ESTIME UNIQUEMENT SUR LA REDUCTION D'IMPOTS DIRECTE SUR UN INVESTISSEMENT DE 90 000€ (90 000€=PLAFOND APPROXIMATIF EN EURO DU DISPOSITIF MEHAIGNERIE)
REPRODUCTION INTERDITE