

## Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 21/10/2009 10:01:55

### **A l'occasion des premières annonces qui accompagnent la présentation du projet de loi de finances pour 2010, la FNAIM s'interroge très sérieusement sur l'avenir réservé à l'investissement locatif ancien et à l'immobilier ancien en général qui semblent faire les frais des contraintes budgétaires.**[La taxe professionnelle](#)

Si la compétitivité de nos territoires doit passer par un allègement de la taxation des investissements qui y sont réalisés, pour autant cela ne doit pas se faire au prix du sacrifice de l'investissement locatif. Car en effet, en l'état actuel du projet, la future « CLA », ou cotisation locale d'activité, qui sera due par toute personne physique ou morale qui exerce habituellement une activité professionnelle non salariée, sera étendue aux activités de location ou de sous-location d'immeubles. Pour élargir le champ d'application actuel de la taxe professionnelle, les activités de locations d'immeubles nus ou meublés seront réputées exercées à titre professionnel.

Ainsi, au motif de vouloir supprimer une « distorsion » entre les locations meublées, actuellement dans le champ de la taxe, des locations nues, actuellement hors champ de la taxe, le projet de réforme de la taxe professionnelle envisage d'assujettir à la nouvelle contribution toutes les activités de location d'immeubles pour autant que les recettes brutes qu'en retire le contribuable soient supérieures à 15 000 euros. Force est de constater que le souhait de gommer une distorsion met le bailleur privé au rang des entrepreneurs, sans par ailleurs lui en accorder tous les avantages, bien au contraire !

La liste des impôts qui pèsent sur les revenus locatifs tirés des locations nues est déjà longue : droits de mutation à l'acquisition, taxe foncière, taxe d'habitation, impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, ISF, plus-value à la vente, prélèvements sociaux sur la plus-value ... La nouvelle contribution locale d'activité est un impôt de trop, dissuasif, qui pèsera encore plus sur les taux de rentabilité des investisseurs et découragera les candidats au détriment de l'offre locative privée. [Les plus-values immobilières](#)

L'imposition aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières exonérées serait un frein supplémentaire à l'investissement immobilier et à l'intérêt patrimonial que présente ce secteur. Au-delà de la portée négative que cette mesure pourrait avoir sur les prises de décisions des vendeurs après quinze années de détention, imposer aux prélèvements sociaux les plus-values constatées après une telle période de détention pose un réel problème d'assiette eu égard à la suppression du coefficient d'érosion monétaire ; rappelons qu'il a été remplacé par l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième, et qui ici perdrait de son sens. [Le « verdissement » des dispositifs fiscaux](#)

Si les objectifs « Grenelle de l'environnement » comportent des mesures impératives pour les logements neufs, pour l'ancien le législateur s'est voulu simplement incitatif. Les aménagements des dispositifs existants ne doivent pas pénaliser l'immobilier ancien, bien au contraire. La FNAIM a déjà eu l'occasion de réagir défavorablement à l'annonce d'un bonus malus écologique qui serait assis sur les droits de mutation dans l'ancien. [Une bonne mesure consisterait plutôt à inciter encore](#)

davantage les acquéreurs de logements depuis moins de deux ans à effectuer des travaux dédiés au développement durable et aux économies d'énergie sous la forme d'un crédit d'impôt dont le montant serait plafonné aux droits de mutation acquittés. Une autre mesure véritablement incitative consisterait à proroger jusqu'au 31 décembre 2012 le cumul « crédit d'impôt / éco prêt à taux zéro » en faveur des travaux d'économie d'énergie et de développement durable et qui prendra fin, en principe, au 1er janvier 2011.

S'agissant du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, dont il est question de le recentrer sur les logements « verts », cela ne doit pas conduire pour autant à un recentrage du dispositif sur les seuls logements neufs. La FNAIM y est défavorable. Supprimer purement et simplement l'avantage du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt en faveur des logements anciens comme on a pu le lire récemment, serait contre productif en terme de rénovation énergétique de ces logements qui seront délaissés par les acquéreurs.

Quant au recentrage du dispositif « Scellier » sur les logements « BBC », qui, à priori, ne concernerait pas les logements anciens, non conformes à la décence acquis et réhabilités, dans le prolongement de la mesure précédente, la sortie du dispositif en sifflet des logements neufs qui ne répondent pas aux normes imposées par la réglementation thermique en vigueur s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement. Pour autant, cette sortie doit se faire « en douceur » afin que ne soient pas pénalisées les constructions neuves d'ores et déjà commencées et en cours de commercialisation. Ne serait-il pas plus pertinent de « bonuser » les logements neufs « BBC » plutôt que de « maluser » ceux qui ne le sont pas. Source : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

*Fédération Nationale de l'Immobilier*

*Communiqué du 30 septembre 2009*