

# \* Fiscal-Juridique-Social

## Quelle est la taxation d'un bien immobilier ?

La pierre représente 60% du patrimoine des Français. La rentabilité du marché immobilier sur cinquante ans ne leur donne pas tort, avec plus de 4.300% de performance sur la période 1968-2018. Mais la pression fiscale est forte. Les dernières réformes de notre système fiscal (prélèvement forfaitaire unique, impôt sur la fortune immobilière, hausse de la CSG...) n'ont d'ailleurs pas amélioré la situation. La Lettre Recommandée fait le point cette semaine sur la fiscalité applicable de l'achat à la vente du bien.

### FISCALITÉ SUR L'ACQUISITION DU BIEN

En dehors des frais notariés, l'acheteur doit payer des droits de mutation. Ils sont généralement de 5,81%, hormis dans quelques départements où les taux sont inférieurs, précise-t-on au sein du réseau notarial Althémis. Les droits sont prélevés directement par le notaire qui les reverse au fisc.

### FISCALITÉ SUR LA DÉTENTION DU BIEN

Chaque année vous devez payer la taxe d'habitation et la taxe foncière. N'oubliez pas qu'il existe une taxe sur les logements vacants et une taxe sur les résidences secondaires.

Si vous louez votre bien, vous êtes imposés sur les revenus qu'ils vous procurent. Les revenus fonciers sont taxés selon votre tranche d'imposition à l'impôt sur le revenu. Ils supportent aussi 17,2% et l'éventuelle contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 et 4% (selon votre niveau de revenu fiscal de référence).

Si votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros, vous serez redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cet impôt remplace l'ISF. Il taxe l'immobilier selon un barème progressif (identique à celui de l'ISF). Pour mémoire votre résidence principale bénéficie d'une décote de 30%.

### FISCALITÉ SUR LA PLUS-VALUE

C'est le notaire chargé de la vente qui calcule la plus-value imposable. Le gain est taxé au taux forfaitaire de 19% auquel vous ajoutez 17,2% de prélèvements sociaux, soit un taux global de taxation de 36,2%. Lorsque le gain dépasse 50.000 euros, il faut ajouter une taxe de 3 à 6%, sans oublier la CEHR. Du fait des abattements pour durée de détention, votre plus-value sera totalement exonérée au terme de vingt-deux ans pour l'impôt sur les revenus, et de trente ans pour les prélèvements sociaux.

### EXEMPLE DE RENTABILITÉ NETTE

En partant d'un cas concret, Ségolène Roques, ingénieur Patrimonial chez Oddo BHF a mesuré la rentabilité nette d'un bien locatif, selon la situation fiscale du propriétaire. Les hypothèses retenues sont: bien d'une valeur de 900.000 euros, loyers bruts de 36.000 euros (4%), charges de copropriété non récupérables de 3.600 euros (10%), travaux d'entretien de 5.400 euros (15%) et taxe foncière de 1.800 euros (5%). La rentabilité avant impôt est de 2,8% par an (les charges représentent 30% du loyer).

	Tranche marginale d'imposition				Rentabilité nette de prélèvements sociaux (17,2%)
	30%	41%	45%	45%+CEHR à 3%	
Sans IFI	1,48%	1,17%	1,06%	0,97%	
Avec IFI à 1%	0,68%	0,37%	0,26%	0,34%	
Avec IFI à 1,5%	0,28%	-0,03%	-0,14%	-0,23%	

