



## IMPACT DE LA REFORME DES PLUS-VALUES SUR VOS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

**/ Reforme des Plus-Values Immobilières de septembre 2011 :**

La modification de la loi sur les plus-values immobilières a allongé de 15 à 30 ans le délai d'abattement progressif pour une exonération totale. Si un vendeur doit s'acquitter de l'impôt sur la plus-value brute à un taux de 32,5 %, il bénéficie d'une réduction en fonction de la durée de détention :

Année de détention	Pourcentage d'abattement
6 à 17	2% par an
17 à 24	4% par an
25 à 30	8% par an

**/ Calcul des plus-values immobilières :**

La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. S'il y a eu des travaux réalisés, ils peuvent dans certains cas être déduits du prix de vente.

Tous les travaux ne sont pas pris en compte dans le prix de revient puisqu'ils sont classés en 2 catégories : charge ou immobilisation.

En effet, ne sont pris en compte dans la déduction que les travaux considérés non pas comme des charges mais comme des immobilisations:

- Les travaux d'amélioration qui ont pour objet d'apporter à l'immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie (création d'un ascenseur, double vitrage, création d'une salle de bain...);
- Les travaux de construction ;
- Les travaux d'agrandissement.

**Dans tous les cas, les travaux de rénovation, d'entretien et de réparation ne sont pas déductibles dans le calcul de la plus-value.**

**/ Les conséquences pour l'investissement dans l'immobilier ancien à rénover***L'investissement Déficit Foncier*

Lorsque l'on veut se créer du Déficit Foncier (en direct ou via une SCPI), les travaux, pour être déductibles, doivent par nature constituer des charges de l'exercice et donc ne doivent pas être d'une nature de travaux d'immobilisation. Ces travaux ne sont donc pas intégrés dans le prix de revient des actifs pour calculer la plus-value de cession. Ils sont donc directement affectés par l'allongement du délai de 15 à 30 ans pour obtenir l'abattement complet.



### *L'investissement Malraux traditionnel*

Dans les opérations Malraux traditionnelles, une quote-part importante des travaux éligibles à la réduction d'impôt sont des charges et ne seront pas intégrés au prix de revient des actifs. A la revente de l'immeuble, la valeur apportée par ces travaux sera donc considérée comme de la plus-value.

### *L'investissement Malraux avec VIR*

L'amendement du 24 octobre 2011 précise que pour les acquisitions réalisées sous le régime VIR (Vente d'Immeuble à Rénover), l'intégralité du prix des travaux est bien comprise dans le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable. Les travaux sont dans le prix de revient et ne constituent pas de plus-values latentes complémentaires.

**Zoom :** Le contrat de Vente d'Immeuble à Rénover consiste à faire réaliser la réhabilitation de l'immeuble à acquérir par le vendeur. Celui-ci s'engage à livrer l'immeuble clé en main à l'acheteur, au prix convenu avant le début des travaux. Avec le contrat VIR, l'acquéreur maîtrise le montant et la nature des travaux dès la signature de l'acte. Néanmoins, le contrat VIR, qui n'est proposé que par une poignée de promoteurs nationaux, doit être scrupuleusement analysé par des professionnels de l'investissement immobilier afin de se prémunir de toutes clauses pénalisantes.

**La SCPI 123PrestigImmo a fait le choix de réaliser ses acquisitions sous le régime VIR. Ainsi, lors du calcul de la plus-value éventuelle au terme des 13 ans, le prix d'achat intègrera le prix des travaux.**



## LOI DE FINANCE 2012 – UNE NOUVELLE DONNE FISCALE

La loi de finance 2012, votée définitivement le 21/12/11, bouleverse les réductions fiscales liées à l'immobilier locatif. **La SCPI 123PrestigImmo, sous le régime Malraux, proposera une réduction fiscale plus attrayante que les autres régimes en 2012.**

	<b>123PrestigImmo</b>	<b>Scellier</b>	<b>Censi-Bouvard</b>
2011	21%	22%	18%
2012	<b>18%</b>	13%	11%

### **AVERTISSEMENT**

Cette note d'information et les éléments qu'elle contient sont communiqués aux investisseurs à titre purement indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement d'123Venture en termes d'application à la situation particulière des porteurs de parts de la SCPI 123PrestigImmo. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers fiscaux afin d'obtenir les recommandations appropriées à leur situation.