



En couverture *immobilier*

De l'achat à la vente

Sur un bien neuf acheté **200 000 euros** et habité dix ans, l'Etat et les collectivités auront encaissé environ **74 000 euros** sur cette période, soit plus du tiers de sa valeur. Démonstration en 5 étapes.

1 UN PARTICULIER VEND UN TERRAIN

Le promoteur devra s'acquitter de droits de mutation réduits à la taxe de publicité foncière (0,715%) s'il s'engage à construire dans certaines conditions. Pour un terrain à 1 million d'euros, les finances publiques percevront 7 150 euros. Ce calcul n'intègre pas la fiscalité du vendeur, qui devra régler 212 962 euros de droits de succession (calculs Cheuvreux notaires) s'il en a hérité. S'il l'a acheté dix ans auparavant à 700 000 euros, il paiera un impôt sur les plus-values de 75 046 euros. Mais ces sommes n'entrent pas dans le prix de revient du logement, et nous ne les prenons pas en compte...



François Perri/Réa

2 LE PROMOTEUR OBTIENT LE PERMIS DE CONSTRUIRE



Hamilton/Réa

Cette phase entraîne le paiement par le promoteur de taxes pour les communes et les départements, assises sur la surface construite. « Depuis la réforme de l'urbanisme engagée en 2010, elles ont été regroupées dans la taxe d'aménagement », explique Mathieu Finz, directeur fiscal de Bouygues Immobilier. Selon l'étude Fidal (*lire ci-dessus*), cela équivaut entre 3 et 4% du prix de vente pour un logement vendu 200 000 euros TTC, soit **entre 5 800 et 7 700 euros** pour les finances publiques.



3 LE PROMOTEUR VEND LES LOGEMENTS



Michel Galliani/Réa

C'est là que s'opère la plus grosse ponction : la TVA à 20%. Soit, **33 333 euros** pour notre bien. Toutefois, certains ménages qui achètent pour la première fois, et sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'une TVA à 5,5% « en zone ANRU (rénovation urbaine), dans les QPV (quartiers Politique de la ville) », rappelle Yoann Joubert, président du groupe Réalités. S'y ajoutent des droits de mutation d'environ 1 200 euros.

4 LES ACHETEURS Y VIVENT

Une fois propriétaires, les acheteurs doivent régler les impôts locaux : les taxes d'habitation et foncière. En moyenne 10% du prix de vente sur dix ans selon Fidal, soit **20 000 euros**. « Les logements neufs peuvent, selon les communes, être exonérés de taxe foncière durant les deux à cinq premières années », rappelle Marc Gedoux, président de Pierre Etoile. Si le bien est mis en location, il faut rajouter 19% d'impôts sur les revenus fonciers et de prélèvements sociaux.



Cultura Creative/AFP

5 LES ACQUÉREURS REVENDENT



Stefano Bianchetti/Leemage/AFP

Pour les vendeurs, la cession du logement, s'il s'agit d'une résidence principale uniquement, est exonérée de taxe sur les plus-values, qui s'applique dans les autres cas (logement loué ou devenu résidence secondaire). Mais les acheteurs vont payer des droits de mutation. Souvent appelés « frais de notaire », il s'agit en fait de taxes (5,8% dans la majorité des départements). Soit environ **14 500 euros** si le bien est revendu à 250 000 euros au bout de dix ans. Le bénéfice des droits réduits pour la première revente d'un logement neuf dans les cinq ans après l'achat vient par ailleurs d'être... supprimé.