

Immobilier : Les résolutions de 2019

*Comme chaque année, de nouvelles lois apparaissent dans le secteur du marché de l'immobilier. Présentée en Conseil des Ministres le 24 septembre 2018, la **Loi de Finances 2019** apporte quelques évolutions pouvant impacter le pouvoir d'achat des Français. CREDIXIA vous propose de découvrir les différents changements à prévoir pour l'immobilier en 2019.*

Investissement locatif : arrivée du dispositif fiscal Denormandie

Ce nouveau dispositif fiscal permettra de défiscaliser et réduire son impôt sur le revenu en s'engageant dans la location d'un bien neuf acquis dans une zone éligible. L'objectif de cette nouvelle loi, appelée **Denormandie**, est avant tout de développer la construction de logements neufs dans les zones dites « tendues » (A et B1), c'est-à-dire là où la demande locative est très supérieure à l'offre. Ce dispositif est une extension provisoire de la loi Pinel entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013. Ce dispositif sera maintenu jusqu'au 31 décembre 2021.

La réduction d'impôt peut aller de **12% à 21% de l'investissement** selon la durée de location du bien (6, 9 ou 12 ans). Les propriétaires sont tenus de louer leur logement à usage d'habitation principale pour le locataire. Pour bénéficier des avantages fiscaux, il faut respecter des plafonds de loyer et de ressources mis en place par le gouvernement. Contrairement à la loi Pinel, cette aide n'est pas soumise à des obligations en termes de performance énergétique. S'il s'agit de la réhabilitation d'un logement ancien, les travaux doivent atteindre un montant minimal de 25% du prix d'achat du logement. De plus, elle sera réservée aux logements de centre-ville dans des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire, estimé à 220 par le Ministre. Cette aide fiscale est apportée aux bailleurs en contrepartie de la rénovation d'un bien destiné à la location.

Concernant les zones B2 et C (villes de taille moyenne et zones rurales), l'éligibilité a été garantie jusqu'à fin 2018, à condition que les permis de construire aient été déposés avant fin 2017. Cette période transitoire a été étendue de 3 mois pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour en bénéficier, l'acquisition doit avoir lieu avant le 15 mars 2019, et avant le 31 décembre 2018 pour un achat contracté chez le notaire. Après cette date, il ne sera plus possible de bénéficier de ce dispositif.

Une nouvelle taxe pour l'assurance emprunteur

Depuis 2018, l'emprunteur a la possibilité de changer d'assurance de prêt chaque année. Mais à partir de quelle date ? Le Comité Consultatif du Secteur Financier, adossé à la Banque de France, a tranché fin novembre sur la date anniversaire : la date retenue est la signature de l'offre de prêt. Cette règle s'appliquera à l'ensemble des établissements de crédit **au plus tard au second semestre 2019**.

Néanmoins, devenant plus simple à changer, elle risque aussi de devenir plus chère en 2019. Le gouvernement envisage de supprimer l'exonération de taxe sur les conventions d'assurance de la garantie décès. Pour faire plus simple, à partir du 1er janvier 2019, la cotisation payée au titre de **la garantie décès sera taxée à hauteur de 9%**. Réintégrée au budget de 2019 par les députés, cette mesure devrait s'appliquer aux nouveaux contrats à partir de janvier 2019.

Par exemple, pour un crédit immobilier de 100 000 euros souscrit sur 15 ans, un surcoût de 3 euros sera demandé chaque mois, soit 36 euros par an. Cette taxe reste tout de même faible face aux économies réalisées en cas de changement. Ces économies sont bien souvent plus intéressantes lorsque l'emprunteur fait jouer la concurrence en obtenant un taux plus favorable.

Prolongation du Crédit d'impôt pour la transition énergétique et de l'éco-PTZ

En 2019, le gouvernement prolonge le CITE. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) s'applique aux dépenses d'isolation du logement ou d'équipements qui le rendent moins énergivore. Ce dispositif permet de rénover une résidence principale de plus de 2 ans en déduisant une partie des dépenses de son impôt sur le revenu. A partir du 1er janvier 2019, il était prévu le versement d'une prime au moment des travaux. Cette mesure est décalée à 2020. **Le crédit d'impôt reste donc d'actualité en 2019.**

Autre bonne nouvelle pour la rénovation énergétique, l'éco Prêt à Taux Zéro qui devait prendre fin au 31 décembre 2018 est prorogé jusqu'en 2021. En 2019, l'Etat supprime la condition de bouquet de travaux et ouvre l'obtention de l'Eco-PTZ au mono-lot. La durée d'emprunt s'allonge à 15 ans quel que soit le nombre de travaux réalisés. Si le vote du Parlement se veut positif, ces aménagements devraient entrer en vigueur au 1er mars 2019.

A propos de CREDIXIA – www.credixia.com

Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. La stratégie de développement basée sur le « tout gratuit » est un concept innovant dans le secteur du courtage en crédits immobiliers.

CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits. Grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.