

ANDRE GRIFFATON

2^{ème} TRIMESTRE 2011

éditorial

Comme chaque année, la nouvelle loi de finances apporte son lot de changements, dont les plus remarquables, cette année, concernent la hausse de la fiscalité sur les plus-values immobilières et le plafonnement des niches fiscales.

Nous vous rappelons que nous ne pouvons plus accepter le règlement en espèces des loyers et charges de copropriété suite au durcissement du dispositif TRACFIN destiné à lutter contre le blanchiment de l'argent et au refus des banques de collecter les espèces.

Avant de commander des travaux d'un montant supérieur à 12.000 euros, en application des dispositions de l'Article 1799-1 du Code Civil, le syndic doit disposer de l'intégralité des fonds ou pouvoir justifier d'une garantie à hauteur, à tout fournisseur en faisant la demande ; raison pour laquelle le non règlement des provisions sur travaux complique leur réalisation.

Nous avons remplacé nos deux centraux téléphoniques par un central numérique. La prestation livrée n'est pas conforme au cahier des charges. Alors que nous disposions de 10 lignes téléphoniques entrantes, seules 3 sont actuellement opérationnelles. N'hésitez pas à déposer un message sur notre boîte vocale. Nous ne ménageons pas nos efforts pour vous offrir au plus tôt un accueil téléphonique performant.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

ALLÉGEZ LE COÛT DE VOS TRAVAUX GRÂCE AUX CRÉDITS D'IMPÔT

Jusqu'à fin 2012, vous pouvez encore bénéficier, sous diverses conditions, du crédit d'impôt pour le développement durable pour les travaux réalisés dans votre résidence principale afin d'économiser l'énergie, utiliser des énergies renouvelables ou récupérer l'eau de pluie.

Pour les dépenses payées en 2011, le taux du crédit d'impôt est, par exemple, de 13 % pour l'acquisition d'une chaudière à condensation et pour l'acquisition (hors pose) de matériaux d'isolation thermique des fenêtres (double vitrage à isolation renforcée et volets isolants). Il est de 22 % pour l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage et pour l'isolation thermique des parois opaques, pose comprise, mais dans la limite d'un plafond de prix de 150 €/m² pour un système d'isolation par l'extérieur et 100 €/m² pour une isolation par l'intérieur.

Les dépenses prises en compte **sont plafonnées sur une période de cinq**

années consécutives (2008-2012), à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune, majorés de 400 € par personne à charge.

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier du crédit d'impôt dans la limite de 8 000 € par logement et pour un maximum de trois logements au titre de la même année.

Pour les travaux d'adaptation de votre logement, le crédit d'impôt « aide à la personne » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2011.

Son taux est de 25 % pour les équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées,

15 % pour les ascenseurs et 30 % pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques.

Le montant de dépenses pris en compte est plafonné à 5 000 € pour une personne seule et 10 000 € pour un couple sur une période de cinq années consécutives entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2011. Ce crédit d'impôt n'est pas pris en compte dans le plafond global des avantages fiscaux.

Un plafond en baisse pour les niches fiscales

Il est important de tenir compte de l'ensemble de vos revenus et avantages fiscaux pour guider vos choix immobiliers. En effet, pour l'imposition de vos revenus 2010, le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne doit pas vous faire bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à 18 000 €, majorés de 6 % du revenu imposable du foyer fiscal (au lieu de 20 000 € et 8 % l'an dernier). Toutefois, certaines réductions d'impôt, notamment Scellier, ne seront pas prises en compte dans le plafond si la promesse d'achat a été souscrite avant le 1^{er} janvier 2011.

Imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les **plus-values immobilières** réalisées par les particuliers sont taxées au taux de **19 %** au lieu de 16 % et les **prélèvements sociaux** (CSG, CRDS, etc.) sont majorés à **12,30 %** au lieu de 12,10 %.

De nouvelles modifications sont à prévoir dans le cadre de la réforme du patrimoine.

Calendrier fiscal 2011

3 mai	Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072 pour les Sociétés Civiles Immobilières.
16 mai	2 ^{ème} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu. Par internet, payable jusqu'au 21 mai minuit.
31 mai	Date limite de dépôt de la déclaration de revenus. Des délais supplémentaires pour les télé déclarants.
15 juin	Date limite de déclaration ISF avec le paiement correspondant.
15 sept.	Solde de l'impôt sur le revenu. Par internet, payable jusqu'au 20 septembre minuit.
17 oct.	Date limite de paiement de la Taxe foncière. Par internet, payable jusqu'au 22 octobre minuit.
15 nov.	Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Redevance audiovisuelle. Par internet, payable jusqu'au 20 novembre minuit.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

1 ^{er} trimestre	2010	117,81
2 ^{ème} trimestre	2010	118,26
3 ^{ème} trimestre	2010	118,70
4 ^{ème} trimestre	2010	119,17

ICC (Indice du coût de la construction)*

4 ^{ème} trimestre	2009	1507
1 ^{er} trimestre	2010	1508
2 ^{ème} trimestre	2010	1517
3 ^{ème} trimestre	2010	1520

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

➔ CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE