

ANDRÉ GRIFFATON

2^{ème} TRIMESTRE 2013

éditorial

Nouveautés 2013

De nombreux changements sont intervenus dans la réglementation et la fiscalité de l'immobilier au cours des dernières années et plusieurs réformes importantes sont déjà annoncées pour 2013.

Les mois passent, certaines échéances qui semblaient lointaines approchent, d'autres mesures que l'on avait fini par oublier entrent en application... Il n'est donc pas inutile de faire le point sur les nouvelles obligations du diagnostic amiante ainsi que sur les nouvelles dispositions fiscales relatives à l'immobilier.

Pour être sain, un syndicat de copropriété doit avoir des finances saines et éviter le gaspillage des énergies, nous vous y aidons.

Le printemps arrive, nous vous le souhaitons excellent.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

La loi de finances pour 2013 et la troisième loi de finances rectificative pour 2012 contiennent quelques dispositions importantes pour la gestion de votre patrimoine immobilier en 2013.

Une surtaxe sur les plus-values imposables supérieures à 50 000 €

En règle générale, la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier autre que la résidence principale est imposable (après application de l'abattement pour durée de détention) au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %, soit un taux global d'imposition de 34,5 %.

Désormais, les plus-values dont le montant imposable dépasse 50 000 € sont soumises à une surtaxe progressive dont le taux, applicable au montant total de la plus-value imposable, varie de 2 % jusqu'à 6 % au-delà de 250 000 €. Les cessions de terrains à bâtir ne sont pas concernées par cette mesure.

Une taxe alourdie sur les logements vacants

Depuis le 1^{er} janvier 2013, un logement est considéré comme vacant si sa durée d'occupation est inférieure à 90 jours consécutifs pendant une

année. La taxe est désormais étendue aux agglomérations de plus de 50 000 habitants et non plus seulement aux communes situées dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Le taux de base est de 12,5 % la 1^{ère} année et passe à 25 % dès la 2^{ème} année.

Nouveau plafonnement global des niches fiscales

Les avantages fiscaux obtenus grâce à vos investissements réalisés en 2013 seront soumis à un plafond unique de 10 000 € (18 000 € pour les investissements en outre-mer). Ce plafond concerne notamment le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale.

Les nouvelles obligations du diagnostic amiante

Le décret du 3 juin 2011 a créé l'obligation pour les propriétaires

baillleurs de constituer un **dossier amiante** « **parties privatives** » tenu à la disposition de leurs locataires.

Le décret prévoit également l'extension de la liste des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante et précise les modalités de repérage, ce qui nécessite une actualisation et un complément du **dossier technique amiante** « **parties communes** » constitué par le syndicat.

Avec la publication le 28 décembre 2012 de trois arrêtés précisant les listes de matériaux concernés par le repérage de l'amiante, les nouvelles obligations du décret sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Ces nouvelles mesures impliquent la mise à jour des dossiers amiante existants, notamment pour les transactions en cours et les travaux intérieurs à l'immeuble.

Calendrier fiscal 2013 pour anticiper tout stress

- 3 mai** Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072.
Pour les Sociétés Civiles Immobilières.
- 15 mai** 2^{ème} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu.
Par internet, payable jusqu'au 20 mai minuit.
- 31 mai** Date limite de dépôt de la déclaration de revenus (version papier).
Des délais supplémentaires pour les télé déclarants.
- 17 juin** Date limite de déclaration ISF avec le paiement correspondant.
- 16 sept.** Solde de l'impôt sur le revenu.
Par internet, payable jusqu'au 20 septembre minuit.
- 15 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.

CRISE ÉCONOMIQUE ET RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Selon une récente étude de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), 96242 copropriétés touchant plus d'un million de logements seraient en « faillite ».

Seul un recouvrement efficace des charges de copropriété peut éviter une telle situation.

Le Tribunal de Grande Instance de Paris vient de condamner un copropriétaire débiteur de 7 000 € à verser au syndicat de copropriété 14 000 €, rappelant d'une part que tout copropriétaire doit se mettre en situation de faire face à ses engagements financiers, et d'autre part qu'il doit absolument trouver les solutions, en dehors de la copropriété.

LA CHASSE AU « GASPI »

La première source de gaspillage dans une copropriété est la mise à l'ordre du jour de travaux non obligatoires et non désirés.

Pour une utilisation rationnelle des ressources de la copropriété, les travaux proposés doivent s'inscrire dans un plan cohérent de travaux convenus avec le Conseil Syndical.

VENDRE AVEC LE CABINET ANDRE GRIFFATON : UNE VALEUR AJOUTÉE

La connaissance des immeubles que nous gérons et la confiance que vous nous avez témoignée sont les atouts majeurs qui nous auront permis, ensemble, de résister à l'enlisement du marché immobilier sur ce deuxième semestre 2012.

Connaissance et confiance, deux qualités partagées que nous retrouvons à chacune des étapes de la mise en vente, de l'estimation à la signature de l'acte de vente.

On ne mesure jamais assez les conséquences que peuvent générer des estimations faites à la légère ou simplement destinées à sceller un accord sur la vente : dévalorisation du bien proposé sur un délai trop long, perte de temps, mise en place de crédit relais.

Votre syndic ne connaît que trop l'importance de l'état d'une copropriété et la charge de ses services collectifs ; ce sont des facteurs déterminants dans l'évaluation du bien.

Choisir le cabinet ANDRE GRIFFATON pour vos transactions c'est :

- Vous décharger des formalités préalables en réunissant à votre place tous les éléments nécessaires à la vente, à savoir procès-verbaux, relevés de dépenses, règlement de copropriété, diagnostics, métrés.
- Mettre à votre disposition un important réseau d'acquéreurs et permettre de faciliter les ventes entre copropriétaires d'un même immeuble.
- Bénéficier d'un accompagnement sur mesure avec mise en relation avec des professionnels qualifiés en cas de local loué, local encombré, clefs égarées.

Plus encore en cette période incertaine, mettez toutes les chances de votre côté et faites appel au service Transaction de votre syndic afin de mener à bien, en toute transparence et sécurité l'ensemble de vos transactions et projets immobiliers.

→ Pour toutes demandes, veuillez contacter :

FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02

Email : contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE