

ANDRÉ GRIFFATON

2^{ème} TRIMESTRE 2014

éditorial

Madame, Monsieur,

La Loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont les textes fondamentaux qui régissent la copropriété.

La nouvelle loi ALUR et ses décrets d'application s'ajoutent à la longue liste des lois et décrets qui ont modifié ou complété ces deux textes fondateurs au fil des années. Adoptée en seconde lecture par le SÉNAT le 21 février dernier, cette loi sera publiée dès que le Conseil Constitutionnel se sera prononcé sur les recours dont certains articles font l'objet. Du fait des décrets à publier, seule une partie des nouvelles mesures sera d'application immédiate. Une fois le texte définitif nous en commenterons les modifications significatives.

Pour les locaux d'habitation en location, le recours à des cautions pour sécuriser les loyers reste possible.

Les règles fiscales évoluent en permanence. Il en est ainsi pour les plus-values immobilières depuis le 1^{er} septembre 2013.

Enfin une bonne nouvelle les frais de chauffage cet hiver seront limités.

Respectueusement,

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

SÉCURISER VOS REVENUS LOCATIFS

La caution d'un tiers est une solution simple à mettre en place pour se protéger contre le risque de loyers impayés : il suffit au locataire de demander à l'un de ses proches, parent ou ami, de se porter garant pour lui. Elle fonctionne généralement bien, et sans frais, ainsi vous pouvez louer à un étudiant dont les parents paieront le loyer à sa place en cas de difficultés.

Lorsque le montant du loyer est important la caution est plus difficile à obtenir car elle constitue une lourde responsabilité pour le garant qui peut lui-même devenir défaillant. Le recours à une caution bancaire dont le coût est assumé par le locataire reste une piste intéressante.

Attention la loi interdit désormais de cumuler caution et assurance loyers impayés.

Le coût des assurances loyers impayés est à la charge exclusive du propriétaire. Les contrats d'assurance loyers impayés sont très différents les uns des autres. Pour éviter toute déception il faut examiner les clauses d'éligibilité, les conditions de forme à respecter et le montant des indemnisations susceptibles d'être versées.

LA FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

DEPUIS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2013

Une fois n'est pas coutume en ces périodes de restrictions budgétaires et d'augmentation générale de la fiscalité : le nouveau mode de calcul de la plus-value imposable peut alléger la note.

Les mesures mises en place au 1^{er} septembre 2013 concernent les cessions de logements en location ou de résidences secondaires, mais cette version « light » de la fiscalité ne s'applique pas aux ventes de terrains à bâtir qui n'ont plus l'avantage de l'abattement pour durée de détention depuis le 1^{er} janvier 2014. La plus-value réalisée sur la vente de la résidence principale n'est pas concernée puisqu'elle est toujours totalement exonérée.

Des plus-values exonérées plus vite

Les plus-values réalisées sur les cessions de logements en location ou de résidences secondaires sont désormais **totalement exonérées de l'impôt sur le revenu au taux de 19 % après 22 ans** au lieu de 30 ans. Un abattement annuel est appliqué à raison de 6 % à partir de la 6^{ème} année de détention du bien et jusqu'à la 21^{ème}, puis de 4 % la 22^{ème} année.

En revanche, il faut toujours attendre **30 ans pour obtenir l'exonération totale des prélèvements sociaux (CSG et CRDS)** dont le taux est actuellement de 15,5 %. L'assiette imposable est réduite progressivement, de 1,65 % pour chaque année de détention entre la 6^{ème} et la 21^{ème} année puis de 1,6 % pour la 22^{ème} année et de 9 % par an de la 23^{ème} à la 30^{ème} année.

Une surtaxe au-delà de 50 000 € de plus-value imposable

La **surtaxe sur les plus-values supérieures à 50 000 € est maintenue**. Elle de 2 % pour les plus-values comprises entre 50.000 et 100.000 euros et peut atteindre les 6 % si la plus-value dépasse 250.000 euros. Mais il y a tout de même une bonne nouvelle : cette surtaxe étant calculée sur la plus-value imposable après l'abattement pour durée de détention, vous en serez dispensé après 22 ans.

Un abattement exceptionnel jusqu'au 31 août 2014

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013 et jusqu'au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué après les abattements pour durée de détention. Il réduit la plus-value imposable

servant de base pour le calcul de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et, le cas échéant, de la surtaxe qui peut s'en trouver alléguée.

De réelles opportunités pour vos projets immobiliers

Ces mesures sont peut-être l'occasion de faire des arbitrages dans votre patrimoine et de vendre un bien qui a pris une belle plus-value sans payer trop d'impôt. C'est le moment de concrétiser de nouveaux projets immobiliers, par exemple pour aider votre fils à voler de ses propres ailes, en finir avec les locations de vacances ou préparer votre retraite...

Calendrier fiscal 2014

- 5 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.
- 27 mai** Date limite de dépôt de la déclaration de revenus (version papier).
Des délais supplémentaires pour les télé déclarants (date à confirmer).
- 16 juin** Date limite de déclaration ISF avec le paiement correspondant.
Pour les Patrimoines au-delà de 2 570 000 € (date à confirmer).
- 15 sept.** Solde de l'impôt sur le revenu / Prélèvements sociaux.
Par internet, payable jusqu'au 20 septembre minuit.
- 15 oct.** Date limite de paiement de la Taxe foncière.
Par internet, payable jusqu'au 20 octobre minuit.
- 17 nov.** Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Redevance audiovisuelle.
Par internet, payable jusqu'au 22 novembre minuit.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)			ICC (Indice du coût de la construction)		
1 ^{er}	trimestre 2013	124,25	4 ^{ème}	trimestre 2012	1639
2 ^{ème}	trimestre 2013	124,44	1 ^{er}	trimestre 2013	1646
3 ^{ème}	trimestre 2013	124,66	2 ^{ème}	trimestre 2013	1637
4 ^{ème}	trimestre 2013	124,83	3 ^{ème}	trimestre 2013	1612

« Mieux vivre l'immobilier »

