

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS DES LOIS DE FINANCES POUR L'IMMOBILIER

Les modifications apportées par la loi de finances pour 2013 (Loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 publiée au JO le 30 décembre 2012) :

Article 16 : durcissement de l'application de la taxe sur les logements vacants

Les agglomérations concernées par la taxe seront celles de plus de 50000 habitants et non plus 200000. La vacance s'apprécie désormais sur une période d'un an et non plus de deux ans. Ne seront pas considérés comme vacants les logements occupés plus de 90 jours consécutifs pendant une année alors qu'il suffisait de 30 jours consécutifs au cours de deux années consécutives auparavant.

Le taux de la taxe, maintenu à 12,5% la première année d'imposition, est porté à 25% dès la deuxième année et pour les années suivantes.

Article 73 : plafonnement des niches fiscales

A présent, le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne doit pas permettre au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à 10000€ (contre 18000€ avant).

Article 77 : prolongation du dispositif CENSIER-BOUVARD

Ce dispositif est prolongé jusqu'en 2016. Il concerne les loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, et le destinent à la location meublée. Le taux de la réduction d'impôt est de 11%. La réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement dans la limite d'un montant de 300000€.

Article 80 : création du dispositif DUFLLOT en remplacement du SCELLIER

Le nouveau dispositif d'investissement locatif DUFLLOT est assez proche du SCELLIER, il a un champ d'application géographique plus étroit (zones A bis, A et B1) et une limitation au secteur intermédiaire avec des plafonds de ressources et des plafonds de loyers (loyers qui sont pondérés en fonction de la surface du logement).

Les opérations concernées restent les mêmes que pour le SCELLIER.

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avant), mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5500€ et sans pouvoir dépasser 300000€.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18%. Elle est répartie sur neuf ans.

Article 81 : dispositions transitoires du dispositif SCELLIER

La réduction d'impôt s'applique aux logements acquis au plus tard le 31 mars 2013 dès lors que le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2012, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. Cet engagement peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2012 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2013.

Les modifications apportées par la loi de finances rectificative pour 2012 (Loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 publiée au JO le 30 décembre 2012) :

Article 16 : recentrage du PTZ sur les ménages les plus modestes

Le texte prévoit un abaissement des plafonds de ressources. Ainsi, les plafonds de ressources, fixés par décret seront compris, pour une personne seule entre 36000€ (contre 43500€) et 16500€ (contre 26500€).

La quotité de prêt est toujours fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et de son niveau de performance énergétique globale. Elle ne pourra être supérieure à 35% (contre 40% actuellement) ni inférieure à 10%. Pour les logements neufs dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à un ou plusieurs niveaux fixés par décret, la quotité sera bonifiée à un taux qui ne pourra être supérieur à 40 %.

Article 68 : les nouveaux taux de TVA

Le taux applicable aux livraisons d'immeubles est aujourd'hui de 19,6%. Il est réduit à 7 % pour les opérations réalisées dans le cadre du logement social.

A compter du 1^{er} janvier 2014, le taux intermédiaire sera porté de 7% à 10% et le taux normal de 19,6% à 20%.

Article 64 : TVA immobilière et vente en l'état futur d'achèvement

Jusqu'au 31 décembre 2012, un particulier qui vendait un immeuble neuf acquis préalablement en l'état futur d'achèvement (VEFA) était taxé à la TVA. Cette disposition était contraire à la jurisprudence communautaire qui considère que l'on ne peut prévoir un assujettissement à la TVA en cas de cession d'un immeuble neuf acquis en VEFA, dès lors que le particulier cède l'immeuble en dehors de toute démarche active de commercialisation. Cette disposition a donc été abrogée et désormais une telle cession sera soumise aux seuls droits d'enregistrement.

Article 70 : instauration d'une taxe sur les plus-values immobilières

La taxe est due pour les plus-values immobilières dont le montant imposable (après application de l'abattement pour durée de détention) est supérieur à 50000€. Elle ne concerne pas les cessions de terrains à bâtir ni les cessions de résidences principales.

Cette taxe spécifique concernera les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

[Tableau de calcul de la taxe disponible sur www.legifrance.fr]

A VOS AGENDAS !

La prochaine édition des **Entretiens Franciliens de la Copropriété**, dont c'est la 15^{ème} édition, se déroulera le vendredi 12 avril 2013 de 17h30 à 21h sur le Salon National de l'Immobilier à Paris, Porte de Versailles, Hall 5.2

- 1^{ère} Table ronde : « Les ascenseurs : état des lieux 10 ans après la loi sur les ascenseurs »
- 2^{ème} Table ronde « Copropriétaires : comment maîtriser les coûts de son appartement ? »

Pour vous inscrire, contactez : Dominique Le Lay

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 -

Mail : dlelay@fnaim-idf.com

LE DÉCRET SUR LE DPE COLLECTIF EST PARU !

Un décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 est venu apporter des précisions sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif qui avait été créé par la loi Grenelle II et qui est prévu à l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vote et réalisation du DPE collectif

Le syndic doit inscrire la question de la réalisation du DPE à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. La décision est alors prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Une fois établi, le DPE est présenté par le diagnostiqueur lors de l'assemblée générale qui a lieu après sa réalisation et doit notamment comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie de l'immeuble.

Les copropriétés ayant déjà fait réaliser un DPE toujours en cours de validité (moins de 10 ans) et conforme aux dernières exigences réglementaires ne sont pas soumises à l'obligation de réaliser un nouveau diagnostic. Elles devront le compléter dans le cas où il a moins de 10 ans mais n'est pas conforme à ces exigences. Le DPE collectif réalisé pourra être utilisé par les copropriétaires en cas de vente ou de location de leur lot.

Les conditions de mise en place et de réalisation des travaux d'économie d'énergie

Une fois les résultats du DPE collectif connus, les copropriétaires peuvent décider de faire réaliser des travaux d'économie d'énergie. Pour ce faire, le syndic joint à la convocation le DPE réalisé.

Dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de réaliser de

tels travaux, le syndic procède à la mise en concurrence d'entreprises pour leur réalisation. Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence le vote soit d'un plan de travaux d'économies d'énergie, soit d'un contrat de performance énergétique.

Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues à l'article 25 g de la loi du 10 juillet 1965.

Le plan de travaux d'économies d'énergie comprend :

- des travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties et équipements communs (isolation des toitures, des parois vitrées ...) ou portant sur les parties privatives pour des travaux d'intérêt collectif ;
- un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ;
- une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.

Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives

Désormais la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie sur parties privatives peut être votée à l'article 25 g de la loi de 1965. La liste des travaux concernés est donnée par l'article R.138-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ceux-ci seront réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné. Il peut toutefois en être dispensé s'il est en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes.

PENSEZ À FAIRE CHANGER VOS CANALISATIONS QUI CONTIENNENT UNE TENEUR EN PLOMB ÉLEVÉE !

Depuis la directive européenne du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et les décrets des 20 décembre 2001 et 25 décembre 2003, désormais intégrés dans le Code de la santé publique, la teneur maximale en plomb dans l'eau doit être à 10 mg par litre à compter du 25 décembre 2013.

Les propriétaires et gestionnaires d'immeuble ne disposent plus que d'un an pour mettre en conformité leur branchement afin de garantir la santé des occupants et ne pas voir leur responsabilité mise en jeu.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
12 MARS 2013	La comptabilité en copropriété	Catherine ALBANESI, Bruno MOUROT
9 AVRIL 2013	Le développement durable	Anissa BOUHALASSA, Isabelle FOURNIER, Gabriel AMOYAL, Franck GOUGEROT
14 MAI 2013	Les travaux en copropriété	Bruno MOUROT, Dominique POMMERET
18 JUIN 2013	Plénière l'heure du bilan	Membres de la commission administration de biens

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

IRL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2012 : 123,97

Variation annuelle : + 1,88 %

Parution INSEE du 11/01/2013

ICC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 : 1 648

Variation annuelle : + 1,48 %

Parution INSEE du 4/01/2013

ILC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 : 108,17

Variation annuelle : + 2,72 %

Parution INSEE du 4/01/2013

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 23 mai 2012, n° 10-28.619 :

Si la répartition des charges est issue d'un règlement de copropriété antérieur à la loi de 1965 et qu'elle n'est pas conforme à ses dispositions d'ordre public, la modification de celle-ci peut s'appuyer sur l'article 42 de ladite loi et faire donc l'objet d'un vote à l'article 24 et non à l'unanimité normalement requise pour ce type de décision.

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 28 novembre 2012, n° 11-18008 :

Peu importe que certains éléments figurant sur l'accusé de réception ou l'avis de passage de la notification du procès-verbal de l'assemblée soient illisibles ou contradictoires, si un copropriétaire introduit une action en nullité après l'expiration du délai de 2 mois, il sera forclo.