

Votre copropriété



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

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

NOUVELLE RÉFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Un nouveau régime des plus-values immobilières est applicable depuis le 1^{er} septembre 2013. Toutes les cessions de biens immobiliers autres que celles des terrains à bâtir sont concernées.

Le taux de la plus-value immobilière se compose de deux éléments : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Jusqu'à présent, les particuliers qui entendaient céder un bien immobilier, hors cas particuliers d'exonération, devaient attendre 30 ans afin d'être en dehors du champ d'application de la taxation sur les plus-values en application d'un abattement pour durée de détention progressif.

Désormais, la cession sera exonérée totalement de l'impôt sur le revenu aux termes de 22 ans de détention. Les taux d'abattement ont en effet été modifiés et sont désormais de :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}
- 4% la 22^{ème} année.

Il faudra néanmoins toujours attendre 30 ans pour se voir totalement exonéré des prélèvements sociaux dont les taux d'abattement sont les suivants :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 1,60% pour la 22^{ème} année
- 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

Pour les cessions de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens qui interviendront entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% est applicable. Il est calculé sur l'assiette nette imposable de la plus-value après avoir opéré l'abattement pour durée de détention.

Cet abattement exceptionnel ne concerne pas les cessions :

- de terrains à bâtir ou les droits s'y rapportant.
- de biens ou droits mentionnés aux articles 150 UB, 150 UC et 150 UD du CGI et aux b à h du 3 du I de l'article 244 bis A du CGI.
- opérées par le cédant en faveur de son conjoint, son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant, un descendant ou plusieurs de ces personnes.
- réalisées en faveur de société dont le cédant, son conjoint, son partenaire de pacs, son concubin notoire ou un ascendant ou un descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de la cession.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, une taxe sur les plus-values immobilières a été instaurée. Elle s'applique lorsque le montant imposable (après application des abattements) est supérieur à 50000 €. Le barème à appliquer est progressif.

Vous pouvez trouver les différents tableaux de barèmes et autres commentaires sur le calcul des plus-values immobilières sur le site Internet du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts : www.bofip.impots.gouv.fr.

Sur le site Internet de la Chambre www.lamaisondelimmobilier.org, vous avez à votre disposition « **une calculette** » à jour de cette réforme où vous pouvez faire une simulation et déterminer le montant d'impôt sur la plus-value immobilière à payer.

POINTS D'ACTUALITÉS

Le report d'échéance sur la sécurité des ascenseurs est officialisé par décret :

Annoncé en mai par Cécile DUFLOT, ministre du Logement, le report d'un an de l'obligation de la mise en conformité des ascenseurs pour la deuxième tranche de travaux a été officialisé par un décret du 23 juillet dernier. La nouvelle date butoir est le 3 juillet 2014.

En outre et contre toute attente, ce nouveau décret exclut de la deuxième tranche de travaux l'obligation de mettre en place un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine aux étages desservis comme cela était prévu auparavant. Cette obligation ne subsiste que pour les ascenseurs des établissements recevant du public installés avant le 1^{er} janvier 1983.

Décret n°2013-664, 23 juillet 2013 : JO, 25 juillet

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :

Le projet de loi a été validé en première lecture par l'Assemblée Nationale le 17 septembre dernier et est inscrit au calendrier des discussions sénatoriales pour le 22, 23, 24 et 25 octobre 2013. Ce projet de loi controversé entraîne notamment l'alourdissement de la gestion des immeubles par les administrateurs de biens et syndics de copropriété.

Publication par la Chambre FNAIM Paris Ile-de France de deux livres :

- « Que vaut Paris ? Histoire et Analyse de la propriété immobilière », Les Editions du Mécène
- « Villes humaines, villes durables ? Pour une révolution énergétique dans l'immobilier du Grand Paris », Les cahiers de la FNAIM Paris Ile-de-France, 18 €

N'hésitez pas à nous contacter au 01 40 53 73 50 pour commander ces ouvrages !

ATTENTION AUX CLAUSES ABUSIVES DANS LES CONTRATS DE LOCATION MEUBLÉE !

Une nouvelle recommandation de la Commission des clauses abusives a été publiée le 6 juin 2013 relative aux contrats de location non saisonnière de logements meublés.

La Commission considère comme abusives les clauses qui ont pour effet ou pour objet :

- d'imposer au consommateur, pour obtenir et conserver la location du bien, de renoncer au régime protecteur d'ordre public institué par les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- de prévoir, de manière générale, que seront à la charge du locataire l'ensemble des frais, droits et honoraires du bail ainsi que leur suite et conséquence, sans en indiquer précisément ni la nature ni le montant ;
- de faire peser sur le locataire les frais et honoraires du mandataire du bailleur ;
- de prévoir un supplément de rémunération pour la fourniture du mobilier et des équipements nécessaires à une habitation normale, par ailleurs incluse dans le loyer ;
- de mettre à la charge du locataire, en sus du loyer, des impôts et taxes relatifs au bien loué, incombant au bailleur ;
- d'imposer des frais supplémentaires au consommateur en fonction du mode de paiement qu'il choisit ;
- de restreindre le droit pour le locataire de recevoir ou héberger ses proches dans les lieux loués, même dans les conditions d'une occupation paisible ;
- de prévoir une pénalité rétroactive en cas de non-respect des conditions contractuelles d'occupation ;
- d'imposer des frais à un locataire alors qu'il n'a pas, au préalable, accepté de bénéficier du service de raccordement à une antenne collective ;

- de prévoir que le bailleur pourra effectuer tous travaux dans les lieux loués, en toutes circonstances, sans limitation de durée et sans aucune indemnité ;
- de faire peser sur le preneur des dépenses non locatives ;
- de mettre à la charge du locataire divers travaux susceptibles d'incomber au bailleur ;
- de stipuler qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf ;
- de mettre à la charge du locataire des sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement ;
- de prévoir la résiliation du bail de plein droit en cas d'inexécution, par le locataire, de l'une quelconque de ses obligations, même mineure ;
- de prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas de défaut de paiement d'une prestation étrangère à l'objet principal du contrat de location d'un logement meublé ;
- d'imposer au locataire résiliant son contrat de bail de manière anticipée, une indemnité de résiliation, quelle que soit sa forme, notamment un réajustement du montant des loyers ;
- de prévoir une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer, sans réciprocité en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations ;
- de mettre à la charge du locataire, sans décision de justice, l'ensemble des frais de recouvrement des sommes impayées ;
- de supprimer le droit à réparation du preneur en cas de manquement du bailleur à ses obligations ;

Cette recommandation n'a pas la valeur d'une loi. Les professionnels sont libres de la suivre ou non. Elle ne s'impose pas non plus au juge mais les tribunaux s'y réfèrent très souvent.

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 syndicats professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
10 DÉC. 2013	La fibre optique, le droit à l'antenne, la gestion des contrats en copropriété	Jean-Charles ALBANESI Michèle CAROFF
7 JANV. 2014	Les travaux et l'entretien des parties inaccessibles en copropriété	Isabelle FOURNIER Brunot MOUROT - Laurent LAINE
11 FÉV. 2014	Règlement de copropriété, son respect, sa modification, son application	Michèle CAROFF - Eric NESSLER
11 MARS 2014	Assurance en copropriété, les sinistres, l'assurance dommage ouvrage	Patrick REGY - Une personne extérieure - courtier
8 AVRIL 2014	Majorité en copropriété et mode de calcul	Michèle CAROFF - Brunot MOUROT - Stéphane VARANGOT
13 MAI 2014	Le contrat de syndic	Gérard BRENNNA - Brunot MOUROT - Stéphane VARANGOT
10 juin 2014	Les plénières - les syndicats répondent à vos questions	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 3^{ème} TRIMESTRE 2013 : 124,66

Variation annuelle : + 0,90 %

Parution INSEE du 16/10/2013

ICC 2^{ème} TRIMESTRE 2013 : 1 637

Variation annuelle : - 1,74 %

Parution INSEE du 07/10/2013

ILC 2^{ème} TRIMESTRE 2013 : 108,50

Variation annuelle : + 0,79 %

Parution INSEE du 07/10/2013

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