

# Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT  
Chambre du  
GRAND PARIS

## ► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

### LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS DES LOIS DE FINANCES POUR L'IMMOBILIER

**Loi de finances pour 2014 (Loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 publiée au JO le 30 décembre 2013) :**

#### Articles 9 et 29 Dispositions particulières concernant le changement des taux de TVA

La loi de finances rectificative pour 2012 a modifié les taux de TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- ◆ le taux de 7 % passe à 10 % ;
- ◆ et celui de 19,6 % à 20 %.

La loi de finances pour 2014 est venue apporter des précisions. Elle a instauré un taux réduit à 5,5 % pour certaines opérations (travaux de rénovation des logements sociaux, production de logements intermédiaires ...) et notamment pour une nouvelle catégorie de travaux : les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux de plus de deux ans à usage d'habitation.

Ces travaux visent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au Crédit d'impôt développement durable (CIDD), sous réserve du respect de caractéristiques techniques et de critères de performances minimales. Le taux réduit s'applique qu'il s'agisse de travaux de rénovation énergétique à proprement parler ou des travaux induits, c'est-à-dire ceux qui sont considérés comme indissociablement liés aux travaux de rénovation énergétique : par exemple, le changement des radiateurs lors de la mise en place d'un nouveau système de chauffage.

Sont exclus du bénéfice du taux réduit de 5,5 % et donc soumis au taux normal de 20%, les travaux suivants réalisés sur une période de deux ans au plus :

- ◆ travaux qui concourent à la production d'un immeuble neuf,
- ◆ travaux à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10 %.

#### Articles 27 et 28 Modification du régime des plus-values immobilières

\* L'article 27 de la loi légalise la réforme du régime d'imposition des plus-values résultant des cessions immobilières hors terrains à bâtir qui a été mise en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 par voie d'instruction administrative. La loi de finances pour 2014 ayant été censurée dans son article 27 par le Conseil Constitutionnel, les cessions de terrain à bâtir sont exonérées de plus-value immobilière au bout de 30 ans de détention alors que l'exonération est acquise au bout de 22 ans pour les autres immeubles (hors prélèvements sociaux qui sont exonérés au bout de 30 ans). Enfin, l'abattement exceptionnel de 25% ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir.

\* La loi étend le champ d'application de l'exonération des plus-values de cessions réalisées par les expatriés. Désormais l'exonération est de droit en cas de cession par un non-résident d'un logement situé en France sous conditions :

- ◆ qu'il ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;

et

- ◆ que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession. Cette exonération s'applique, dans la limite de 150 000 € de plus-value nette imposable et joue quel que soit l'usage fait du logement par le cédant. Ainsi, elle peut concerner un logement donné en location.

#### Article 74 Modification du champ d'application du Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) et prolongation de l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

Le crédit d'impôt développement durable, qui bénéficie aux particuliers investissant dans la rénovation énergétique de leurs logements, est désormais subordonné à la réalisation d'un bouquet de travaux. Les ménages les plus modestes peuvent toutefois réaliser une seule action pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Les dix taux applicables en 2013 sont remplacés par deux taux :

- 15 % lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'une action seule, sous réserve que les revenus du ménage soient en deçà d'un certain plafond de ressources ;
- 25 % lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'un bouquet de travaux, et ce, quelles que soient les ressources du ménage.

Sont désormais exclues des travaux éligibles au CIDD les dépenses relatives aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie solaire, ainsi que celles relatives aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales.

Enfin, le CIDD est réservé aux seuls propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de logements affectés à leur habitation principale. Autrement dit, les propriétaires bailleurs ne peuvent plus en profiter.

Le dispositif de l'Eco-PTZ est, quant à lui, prorogé jusqu'au 31 décembre 2015 en cohérence avec l'échéance du CIDD. Le bénéfice du prêt est réservé à la réalisation des travaux par des entreprises qualifiées «reconnu garant de l'environnement» (RGE).

## Article 77 Possibilité offerte aux départements d'augmenter temporairement les droits des mutations à titre onéreux (DMTO)

Les droits de mutation à titre onéreux - taxes perçues par le notaire pour le compte des conseils généraux sur chaque achat d'un bien immobilier - peuvent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 être relevés temporairement par les départements au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016. Cette augmentation doit faire l'objet d'une délibération du conseil général.

## Article 128 Suppression du droit de timbre en cas d'action en justice

Le droit de timbre de 35 €, qui devait être acquitté pour introduire un recours en justice, est supprimé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Loi de finances rectificative pour 2013 (Loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 publiée au JO le 30 décembre 2013) :

### Article 21 Conditions du maintien du taux de TVA à 7 % au titre des travaux de rénovation de logements

Pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements de plus de 2 ans (hors travaux de rénovation énergétique), la TVA est passée à 10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. La loi de finances rectificative pour 2013 est venue apporter des précisions pour les situations transitoires. Pour rappel, afin de bénéficier du taux de 7 % sur l'intégralité du montant des travaux, trois conditions doivent être remplies :

- \* les travaux doivent avoir fait l'objet d'un devis signé en 2013 ;
- \* un acompte d'au moins 30 % de la dépense totale doit avoir été versé et encaissé au plus tard le 31 décembre 2013 ;
- \* les travaux doivent être achevés et le solde facturé au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2014. L'encaissement par l'entreprise doit intervenir avant le 15 mars 2014.

Un décret et un arrêté en date du 27 décembre 2013 permettent à compter de leur publication au JO du 31 décembre 2013 au syndicat de copropriétaires de bénéficier d'un Eco-PTZ pour financer des travaux d'économie d'énergie entrepris sur les parties et équipements communs et les travaux d'intérêts collectifs réalisés sur les parties privatives de l'immeuble.

Pour bénéficier de l'éco-PTZ copropriétés, le syndicat des copropriétaires doit :

- ♦ soit réaliser au moins une action d'amélioration de la performance énergétique ;
- ♦ soit atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal du ou des bâtiments de la copropriété ;
- ♦ soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

Pour plus d'informations sur l'éco-PTZ collectif, lisez notre article sur le site [www.lamaisondelimmobilier.org](http://www.lamaisondelimmobilier.org) rubrique Propriétaires/Développement durable

## EVENEMENT !

Le Salon National de L'Immobilier se tiendra du 3 au 6 avril 2014 à Paris, Porte de Versailles, Hall 5.2.

Le Village de la Chambre FNAIM du Grand Paris et des administrateurs de biens, des agences immobilières et des partenaires de la Chambre vous y accueilleront.

Vous pourrez assister à 29 conférences organisées et animées par la Chambre.

Pour plus d'infos : [www.salonimmobilier.com](http://www.salonimmobilier.com)

## FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris 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'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndic professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
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 - Bruno MOUROT
13 MAI 2014	Le contrat de syndic	Gérard BRENNIA - Bruno MOUROT
10 JUIN 2014	Les plénières – les syndic répondent à vos questions	Membres de la commission administration de biens

**Pour vous inscrire, contactez : Caroline Mercier**

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 40 53 86 99

Mail : [cmercier@fnaimgrandparis.com](mailto:cmercier@fnaimgrandparis.com)

### IRL 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 : 124,83

**Variation annuelle : + 0,69 %**

Parution INSEE du 15/01/2014

### ICC 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 : 1 612

**Variation annuelle : - 2,18 %**

Parution INSEE du 07/01/2014

### ILC 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 : 108,47

**Variation annuelle : + 0,28 %**

Parution INSEE du 07/01/2014

Plus d'info sur [www.lamaisondelimmobilier.org](http://www.lamaisondelimmobilier.org) (rubrique espace pratique)