

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

Les nouveautés des lois de finances pour l'immobilier

Les modifications apportées par la loi de finances pour 2012 (Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 publiée au JO le 29 décembre 2011) :

Article 5 de la loi : assouplissement de la réforme sur la taxation des plus-values immobilières des particuliers.

Une exonération d'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers est instituée pour les cessions qui sont intervenues à compter du 1^{er} février 2012. Pour bénéficier de cette exonération, les conditions suivantes doivent être remplies :

- il devra s'agir de la première cession d'un logement (et de ses dépendances immédiates et nécessaires si leur cession est simultanée à celle dudit logement) autre que la résidence principale du vendeur ;
- le vendeur ne devra pas être propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la vente ;
- le vendeur devra réemployer tout ou partie du prix de vente dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale et ce, dans les deux ans de la cession.

En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement.

Article 75 : aménagement de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif SCCELLIER

Le dispositif Scellier est réservé aux logements BBC (Bâtiment Basse Consommation). Sont concernés les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012, et pour les autres logements qui font l'objet au titre des travaux de remise à neuf, de réhabilitation ou de transformation d'un dépôt de permis de construire en 2012.

Le taux de la réduction d'impôt passe de 18 % à 16 %, auquel s'ajoute le « rabot fiscal » (article 83 de la loi de finance), soit un taux de 13 %. Ces dispositions s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Un régime transitoire permet d'appliquer l'ancien taux de 22% applicable pour les logements acquis ou construits en 2011. Le contribuable doit justifier qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier (réservation). Il faut que celui-ci soit constaté par un enregistrement

chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Par ailleurs, pour les logements non-BBC acquis en 2012 mais qui ont fait l'objet d'un permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, il sera possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 %.

La loi prévoit la fin cet avantage fiscal en décembre 2012.

Article 76 : diminution du taux de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

La réduction d'impôt, dite « Censi-Bouvard », voit son taux diminué : il passe de 18 % à 11 %.

Article 79 : taxe sur les loyers élevés des micro-logements

Il est née une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de neuf mois et dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 mètres carrés, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, des logements concernés excède un montant fixé par un décret du 30 décembre 2011 à 40 € par mètre carré de surface habitable. Etant précisé que ce montant peut être majoré de 10 % pour les locations meublées et qu'une modulation sera possible en fonction de la tension du marché locatif dans la zone. Il est prévu que cette taxe soit applicable aux loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2012. Cette nouvelle imposition s'applique donc aussi bien aux baux signés à compter du 1^{er} janvier 2012 qu'aux baux en cours à cette date.

Article 86 : réforme du prêt à taux zéro+

La vente de logements anciens n'est plus éligible au PTZ+, sauf pour les logements sociaux.

Réservé aux acquisitions de biens neufs, il est toutefois introduit une condition de ressources : le montant total des ressources, divisé par le coefficient familial, devra être inférieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement, mais qui devra être compris entre 26 500 et 43 500 €. Ce dispositif s'applique pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2012 et l'éligibilité en sera encore réduite à partir du 1^{er} janvier 2013 car soumise à des conditions de performance énergétique du logement.

Les modifications apportées par la loi de finances rectificative pour 2011 (Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 publiée au JO le 29 décembre 2011) :

Article 13 : passage de la TVA de 5,5% à 7%.

Un nouveau taux réduit de TVA à 7 % s'applique à compter du 1^{er} janvier 2012 aux travaux de rénovation réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans. Ce nouveau taux de TVA s'appliquera aux opérations pour lesquelles la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2012 (encaissement des acomptes ou du montant des factures).

Toutefois une mesure transitoire a été mise en place par le texte : lorsqu'un devis daté et accepté par les deux parties a été établi avant le 20 décembre 2011 et qu'un acompte a été encaissé avant cette date, la TVA restera facturée à 5,5 % pour la totalité des travaux concernés par le devis même s'ils sont réalisés et acquittés à partir du 1^{er} janvier 2012.

Article 43 : instauration de l'éco-PTZ au bénéfice des syndicats de copropriété.

A compter du 1^{er} avril 2012, les syndicats de copropriétaire pourront bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro afin de financer des travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Les copropriétés concernées sont celles dont au moins trois-quarts des lots sont affectés à l'habitation. L'éco-PTZ version copropriété pourra financer l'ensemble des catégories de travaux éligibles dans le cadre d'une seule action, selon les modalités définies par un prochain décret. Pourront notamment être financés, les travaux d'isolation thermique des toitures, d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur, d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ...

Sera créé un prêt collectif. Le copropriétaire participant à cet éco-PTZ collectif pourra demander un éco-prêt complémentaire individuel lorsqu'il souhaitera réaliser dans son logement des travaux également éligibles.

La Chambre FNAIM Paris Ile-de-France a présenté à la presse le 13 décembre dernier ses résultats pour 2010 sur les charges de copropriété grâce à l'observatoire des charges créé il y a un an.

Pour cette nouvelle édition, la méthodologie n'a pas été modifiée (surface assurable, typologie d'immeubles identique, prise en compte de la superficie assurée, utilisation de l'annexe 3 comptable ...). Cette année, l'étude a porté sur 1014 biens soit 28 820 logements.

Cet observatoire a pour but devenir un outil de référence pour le consommateur qui pourra analyser et comparer ses charges et pour les syndicats de copropriété qui auront à disposition une base de données.

Nous vous présenterons, au fil des lettres « Votre Copropriété » que vous recevrez, les résultats obtenus.

Les variations de charges 2009/ 2010 sont les suivantes :

- Les charges de copropriété ont augmenté globalement de **3%** en moyenne.
- Les principales hausses des charges de copropriété sont liées à des éléments extérieurs à la copropriété : les charges liées aux coûts des gardiens salariés : **+3,5%** (charges sociales et patronales) et surtout les primes d'assurance : **+5,2%** (dû à la hausse globale des primes par les sociétés d'assurance ainsi qu'à la convention CIDRE).

En revanche, on constate que les postes ascenseurs, sociétés de nettoyage et honoraires de syndic ont dans l'ensemble augmenté moins fortement : **+2,5%**. Par ailleurs, on sait que les charges directement liées à l'énergie ont fortement augmenté en 2010 (**+17%**) suite à un hiver particulièrement froid et à de fortes hausses des matières premières énergétiques (fioul, gaz...).

Rendez-vous à la prochaine Lettre pour la suite des résultats de cet observatoire !

La loi « Béteille » du 22 décembre 2010 a mis en place une nouvelle procédure de reprise des logements abandonnés. Un décret du 10 août dernier est venu en préciser les modalités d'application (décret n°2011-945 du 10 août 2011 publié au JO du 12 août 2011).

Lorsque des éléments laissent supposer que logement est abandonné par ses occupants, le propriétaire peut demander à un huissier de justice de mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Un mois après la signification par huissier et à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, l'huissier peut entrer dans le logement dans certaines conditions afin de constater l'état d'abandon du logement et de réaliser un inventaire des meubles laissés sur place. Le bailleur peut alors saisir le juge d'instance par assignation ou par requête afin de faire constater la résiliation du bail et permettre la reprise du bail.

Une opposition à la décision du juge peut être formée par le locataire dans le mois suivant sa signification, à défaut de quoi elle devient définitive.

A VOS AGENDAS !

• 14ème édition des Entretiens Franciliens de la Copropriété (EFC)

La prochaine édition des EFC se déroulera le samedi 31 mars 2012 de 13h30 à 18h dans le grand amphithéâtre du Centre Universitaire Malesherbes, 108 boulevard Malesherbes, 75017 Paris, autour de trois tables rondes :

1ère table ronde : « Le développement durable »

2ème table ronde : « Augmentation de la prime d'assurance, maintenance dans les immeubles : conséquences sur les charges de copropriété »

3ème table ronde : « Contributions pour une politique de sécurité dans l'immobilier »

Inscriptions :

Dominique Le Lay – Tél : 01 40 53 73 81

Fax : 01 43 80 22 28 – Mail : dlelay@fnaim-idf.com

**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 avril 2012	En copropriété, qui décide ?	Michèle CAROFF Pierre-Hervé LETURMY Stéphane VARANGOT
15 mai 2012	Mieux appréhender les termes du bâtiment pour pouvoir mieux décider en assemblée	Bruno MOUROT Dominique POMMERET
12 juin 2012	L'heure du bilan	Tous les 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 2011 : 121,68

Variation annuelle : + 2,11 %

Parution INSEE du 13 janvier 2012

ICC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2011 : 1 624

Variation annuelle : + 6,84 %

Parution INSEE du 6 janvier 2012

ILC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2011 : 105,31

Variation annuelle : + 2,88 %

Parution INSEE du 6 janvier 2012

Plus d'info sur www.fnaim-idf.com (rubrique espace pratique)