

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

LOIS FISCALES : panorama des mesures 2010 pour l'immobilier

La loi de finances pour 2010 et la loi de finances rectificative pour 2009 (lois du 30 décembre publiées au Journal Officiel du 31 décembre 2009) comportent cette année encore plusieurs mesures relatives à l'immobilier dont les principales sont présentées ci-dessous.

Crédit d'impôt pour développement durable

De nouvelles dépenses sont rendues éligibles (les pompes à chaleur, autres que air/air, dédiées à la production d'eau chaude sanitaire - chauffe eau thermodynamique ; les coûts d'installation de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermique) au taux de 40 %.

Le taux de crédit d'impôt fait l'objet de modifications. Il est maintenu à 40 % pour l'acquisition :

- de pompes à chaleur géothermiques dédiées à la production de chaleur,
- chaudières à bois ou autres biomasses ou d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses (l'acquisition doit s'accompagner de la reprise d'un ancien équipement de même nature).

En revanche :

- la majoration du taux du crédit d'impôt applicable à certains équipements installés dans des logements achevés avant 1977 est supprimée,
- le taux du crédit d'impôt applicable à l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées et aux chaudières à condensation est ramené à 15%.

Enfin, il est prévu une règle de non-cumul avec l'aide fiscale pour l'emploi d'un salarié à domicile.

Crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des personnes âgées ou handicapées

La loi proroge d'un an ce crédit d'impôt (soit jusqu'au 21/12/2010) et aménage les modalités d'application du plafond qui s'apprécie désormais par périodes de 5 années consécutives (comprises entre le 1/01/2005 et le 31/12/2010).

Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'acquisition de l'habitation principale dans le neuf

La loi réduit le taux du crédit d'impôt accordé au titre des acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement (réalisées à compter du 1/01/2010) ainsi qu'aux constructions de logements (qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de la même date) n'atteignant pas un niveau de performance énergétique plus élevé (norme BBC 2005) que celui imposé par la législation en vigueur (norme RT 2005).

Pour ces logements, le taux est ramené de :

- 40 à 30 % pour la première annuité et de 20 à 15 % pour les 4 annuités suivantes pour les logements acquis ou construits en 2010,
- 40 à 25 % pour la première

annuité et de 20 à 10 % pour les 4 annuités suivantes pour les logements acquis ou construits en 2011,

- 40 à 15 % pour la première annuité et de 20 à 5 % pour les 4 annuités suivantes pour les logements acquis ou construits en 2012.

Au contraire, les logements dont le niveau de performance énergétique dépasse celui imposé par la législation en vigueur continuent à bénéficier de la majoration du crédit d'impôt (durée d'application du crédit d'impôt étendue de 5 à 7 annuités de remboursement et taux porté à 40% pendant toute cette période).

Réduction Scellier en faveur de l'investissement locatif

Le taux de la réduction est aménagé : à compter de 2010, le taux de droit commun est diminué de 5 points par an (soit 20 % en 2010, 15 % en 2011 et 10 % en 2012). Mais, le taux de la réduction d'impôt sera majoré de 10 points (toutefois certaines acquisitions ne sont pas concernées) à compter de 2011 (soit 25 % en 2011 et 20 % en 2012) pour les logements certifiés BBC (condition qui ne s'appliquera qu'à compter de la publication d'un décret en précisant les modalités).

Le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pu être imputées est conditionné au maintien de la location du logement ayant ouvert droit à la réduction (dans l'hypothèse où le report doit s'effectuer au titre d'une année postérieure à l'engagement de location, cette condition oblige le

contribuable qui souhaite bénéficier de la réduction d'impôt à maintenir le logement en location pour une période supérieure à son engagement initial).

Le cumul entre la réduction d'impôt Scellier et le bénéfice du prêt locatif social est désormais interdit.

Le zonage est assoupli : le bénéfice de cette réduction limité aux logements situés dans les communes listées par arrêté pourra être élargi à d'autres communes sur agrément ministériel (dans des conditions qui seront précisées par décret).

Plus-values immobilières

Les plus-values de cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens sont exonérées d'impôt si leur prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

La loi de finances aménage les règles d'appréciation du seuil de 15 000 € en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembré.

Actualisation des limites d'application des micro-BIC

Le seuil d'application du régime micro-BIC est porté à 80 300 € pour les livraisons de biens, ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement (locations meublées classées tourisme) et à 32 100 € pour les autres prestations de services (locations meublées sans classement).

TVA et équipements de climatisation

A compter du 1/01/2010, le taux de TVA applicable aux équipements

de climatisation (ainsi que les pompes à chaleur de type air/air) est porté à 19.6 %. En revanche, le taux de TVA réduit continue de s'appliquer aux travaux d'installation ou de remplacement de tels équipements.

Prêt à taux zéro

La loi proroge le « PTZ acquisition » de 3 ans (soit jusqu'au 31/12/2012) et majore les plafonds. Le montant du PTZ est doublé pour les avances remboursables émises entre le 15/01/2009 et le 30/06/2010 (65100 € au lieu de 32500 €) ; il est par ailleurs augmenté de 50 % pour les avances remboursables émises entre le 1/07/2010 et le 31/12/2010 (48750 € au lieu de 32500 €).

ACTUALITÉS JURIDIQUES GÉRANCE

Cautionnement et assurance impayés de loyers : où en est-on pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 ?

La loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie a prévu deux exceptions à l'interdiction de cumul cautionnement - assurance loyers impayés instaurée par la loi Boutin du 25 mars 2009 (cf. article 22-1 loi 6 juillet 1989). En effet, ce cumul reste possible pour les étudiants et les apprentis.

L'article 22-1 visé précédemment prévoit aussi qu'un bailleur personne morale (autre qu'une SCI familiale), même sans avoir souscrit une assurance loyers impayés, ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses :

- le logement est loué à un étudiant sans bourse de l'enseignement supérieur,
- il est apporté par certains organismes. Un décret du 28 décembre 2009 vient d'en donner la liste. Il s'agit : des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et des fonds locaux, des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, des associations garanties par les FSL ou fonds locaux, des organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement.

La GRL 2 est née !

Les trois décrets fixant le nouveau dispositif GRL sont parus au Journal Officiel du 26 décembre 2009. Ce dispositif remplace la GRL première formule (la souscription d'un PASS-GRL n'est donc plus possible) qui n'a pas connu le développement attendu.

Bien que les conditions réglementaires à la distribution de la GRL 2 soient désormais déterminées, sa mise en œuvre nécessitera encore du temps. Les assureurs comme les professionnels de l'immobilier doivent finaliser les outils juridiques et informatiques nécessaires à son effectivité.

Dans cette phase transitoire, il est toujours possible d'avoir recours à la GLI (garantie loyers impayés) pour laquelle les conditions de solvabilité des locataires sont plus exigeantes.

FORMATIONS PROPOSEES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE (Avril à Juin 2010)

Dates	Thèmes	Intervenants
13 avril 2010	Assemblée générale : préparation, tenue et notification du procès-verbal	Sylvain ELKOUBY, Thierry FAURE, Sébastien JUBIER
18 mai 2010	Les syndicats répondent à vos questions	Jean-Philippe BEUCHARD, Michèle CAROFF, Bruno MOURROT, Olivier SABIN
15 juin 2010	L'heure du bilan	Claude CHETRIT et tous les membres de la commission administration de biens

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.

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

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

ACTUALITÉS JURIDIQUES COPROPRIÉTÉ

Contrats tacitement reconductibles

Le Code de la consommation (article L 136-1) prévoit une obligation d'information particulière à charge des prestataires de service professionnels. Ils doivent informer les consommateurs et les non-professionnels, par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire un contrat conclu avec une clause de reconduction tacite. A défaut, ce contrat peut être rompu, gratuitement, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Deux réponses ministérielles récentes (Rép. Min. JO AN 15/12/2009 p. 11982 et JO Sénat 17/12/2009 p. 2944) confirment qu'un syndicat des copropriétaires, dans ses relations avec ses fournisseurs et prestataires de services ordinaires, se trouve dans la même situation qu'un consommateur. Il en résulte qu'il doit bénéficier de la protection prévue par le Code de la consommation.

Installation d'un système de vidéosurveillance

L'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes nécessite un vote en assemblée générale à la majorité de l'article 25 et 25-1 (s'il y a lieu) de la loi du 10/07/1965.

Préalablement certaines démarches sont nécessaires :

- déclaration préalable à la CNIL en cas d'installation dans un lieu exclusivement privé comportant que des habitations,
- autorisation préfectorale pour les lieux ouverts au public (copropriété comportant des locaux commerciaux ou d'activités). En outre, les personnes extérieures à la copropriété doivent être informées de l'existence de cet équipement dans la copropriété.

Ces précisions résultent d'une réponse ministérielle publiée au JO AN du 8/12/2009 p. 11791.

IRL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2009 : 117,47

Variation annuelle : - 0,06 %

Parution INSEE du 17/01/2010

ICC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2009 : 1502

Variation annuelle : - 5,77 %

Parution INSEE du 13/01/2010

ILC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2009 : 101,21

Variation annuelle : - 1,22 %

Parution INSEE du 8/01/2010

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