

Votre copropriété

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

LES PRINCIPALES MESURES DES LOIS DE FINANCES EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

Loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017 (JO : 31 déc.)

• Taxe d'habitation – article 5

Un nouveau dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale est accordé aux contribuables dont le revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant. D'ici 3 ans, 80 % des foyers fiscaux seront dispensés de la taxe.

• Impôt sur la fortune immobilière – article 31

À compter de 2018, l'ISF est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dont l'assiette est limitée aux actifs immobiliers détenus par le redevable au 1er janvier de l'année. Tous les biens et droits immobiliers détenus directement par le redevable sont concernés mais également les titres de sociétés et véhicules d'investissement spécialisés.

• Prorogation du dispositif Pinel – article 68

La loi proroge jusqu'au 31/12/2021, la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des particuliers qui acquièrent ou font construire des logements neufs destinés à la location dans le secteur intermédiaire. Ce dispositif est toutefois recentré sur les zones A, A bis et B1 et les zones de reconstruction de sites de défense.

• Dispositif Censi-Bouvard ou LMNP – article 78

La loi proroge jusqu'au 31/12/2018 la réduction d'impôt en faveur des personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de sa location meublée dans des résidences accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées, et celles pour étudiants avec services.

• Prêt à taux zéro – article 83

Le PTZ est prorogé jusqu'au 31/12/2021 mais avec de nouvelles modifications.

Désormais, s'agissant des logements anciens, et pour des offres de prêt émises à compter du 01/01/2018, le PTZ est accordé sous condition de travaux et de localisation du logement dans les communes classées dans les zones les moins tendues du territoire (zones B2 et C).

S'agissant des logements neufs, et pour des offres de prêt émises à compter du 01/01/2020, le PTZ sera accordé sous condition de localisation du logement dans les communes classées dans les zones A et B1 ou dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

• Diminution progressive du taux du prélèvement sur les profits immobiliers habituels des non-résidents – article 84

Le taux de prélèvement des profits immobiliers habituels réalisés en France par des personnes physiques ou morales domiciliées ou établies hors de France va passer progressivement de 33% 1/3 à 25% d'ici 2022.

• Certification des logiciels de comptabilité – article 105

L'obligation imposée aux assujettis à la TVA de faire certifier le logiciel de comptabilité ou de gestion qu'ils utilisent, a été assouplie. Ce dispositif sera finalement limité aux seuls logiciels et systèmes de caisse. Un logiciel ou système de caisse est un système informatisé dans lequel un assujetti enregistre les livraisons de biens et les prestations de services ne donnant pas lieu à facturation au regard de la TVA, c'est-à-dire un système informatisé dans lequel un assujetti enregistre les opérations effectuées avec ses clients non assujettis.

• Lutte contre le blanchiment des capitaux – article 109

L'administration fiscale peut désormais demander aux personnes mentionnées à l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, dont les agents immobiliers, la communication des documents et informations qu'elles détiennent dans le cadre de leurs obligations de vigilance. Le non-respect de cette obligation sera sanctionné par une amende de 10 000 € à partir du 01/01/2019.

Loi de finances rectificative pour 2017 du 28 décembre 2017 (JO : 29 déc)

• Exonération de PVI en cas d'exercice du droit de délaissement – article 27

L'exonération des plus-values s'applique à celles réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement.

• Abattement exceptionnel sur les plus-values en vue de la construction de logements en zone tendue – article 28

Un abattement exceptionnel et temporaire de 70 % est créé pour les plus-values de cession réalisées sur des terrains à bâtir et des immeubles bâtis lorsque l'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire des logements (seulement en zone A et A bis).

• Prolongation de l'exonération de PVI sur la cession de droits de surélévation – article 28

La loi proroge jusqu'au 31/12/2020 l'exonération des plus-values de cession d'un droit de surélévation réalisées par les particuliers en vue de la réalisation de locaux destinés à l'habitation.

ZOOM SUR LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU CITE PAR LA LOI DE FINANCES

Après quelques errements concernant l'application du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) sur les remplacements de portes et fenêtres, la loi de finances pour 2018 a entériné les modifications souhaitées par les pouvoirs publics tout en prorogeant le dispositif jusqu'en fin 2018.

Les dépenses pour lesquelles le CITE prend fin, sont :

- **Les chaudières à haute performance énergétique fonctionnant au fioul.** Toutefois le taux de 30 % est appliqué si la dépense a été payée en 2018 mais qu'il y a eu acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/01/2018.

Pour les chaudières à très haute performance énergétique fonctionnant au fioul, elles sont éligibles au taux de 15% pour toute dépense payée entre le 01/01/2018 et le 30/06/2018 (ou pour toute dépense payée entre le 1/07/2018 et le 31/12/2018 sous réserve de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant le 01/07/2018).

- **Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur.** Toutefois le taux de 30 % est appliqué si la dépense a été payée en 2018 mais qu'il y a eu acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/01/2018. Lorsque le contribuable ne peut pas justifier de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte avant 2018 :

- Les dépenses de volets isolants ou de porte d'entrée donnant sur l'extérieur payées en 2018 sont exclues du crédit d'impôt.

- Les dépenses de matériaux d'isolation thermique des parois vitrés payées entre le 01/01/18 et le 30/06/2018 (ou payées entre le 01/07/2018 et le 31/12/2018 sous réserve de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 01/01/2018 et le 30/06/2018) bénéficient d'un taux de 15% à condition que ces matériaux remplacent d'anciennes parois en simple vitrage (mention à mettre sur la facture de l'entreprise).

Les nouvelles dépenses éligibles sont :

- Les frais et droits de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ou par une installation de cogénération pour leur part représentative du coût de ces équipements.

- La réalisation d'un audit énergétique (en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire) comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique précisé par décret.

Enfin, les dépenses d'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire sont plafonnées, par type d'équipement, à 3 000 €.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

La nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte séparé peut être opposée pendant 10 ans à l'appui de la demande en annulation de l'assemblée générale.

→ **Cour de cassation, 3ème chambre civile, 9 novembre 2017, n°16 -20752**

BRÈVES JURIDIQUES

➤ **Les arrêtés d'encadrement des loyers à Paris** ont été annulés par le Tribunal administratif le 28 novembre 2017. Un appel a été formé par le Ministère de la cohésion des territoires devant la Cour administrative d'appel.

➤ **L'ERNMT devient l'ESRIS** "Etat des servitudes risques et d'information sur les sols". Un nouveau modèle vient d'être mis en ligne sur le site du ministère.

➤ **Le contenu de la notice d'information jointe au congé-reprise et congé-vente** délivré par le bailleur est fixé par un arrêté du 13/12/2017 (NOR: TERL1711455A). Elle doit être jointe aux congés délivrés à compter du 01/01/2018.

FORMATIONS PROPOSÉES

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

***ATTENTION : NOUVEAU LIEU, NOUVEAUX HORAIRES !**

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 18h30 à 20h30 à : **Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017 Paris.** Métro ligne 3 : Pereire – RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Le calendrier

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
20/03/2018	Les économies d'énergie en copropriété	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Olivier PRINCIVALLE - Isabelle DALMAS
10/04/2018	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives)	Catherine ALBANESI - Sandrine AULIAC
15/05/2018	Les syndics répondent à vos questions	Cyril BLANCHET - Philippe SELLIER Philippe PIERRAT
26/06/2018	Focus sur les charges - Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Catherine ALBANESI - Joseph TORRES Olivier PRINCIVALLE
10/07/2018	Les syndics répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT

Pour vous inscrire, contactez : **Chrystelle DESPRES**

Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdepres@fnaimgrandparis.com

LES INDICES

IRL 4ème trimestre 2017 : 126,82

Variation annuelle : + 1,05 %

Parution JO du 13 janvier 2018

ICC 3ème trimestre 2017 : 1 670

Variation annuelle : + 1,64 %

Parution JO du 20 décembre 2017

ILC 3ème trimestre 2017 : 110,78

Variation annuelle : + 2,04 %

Parution JO du 20 décembre 2017

ILAT 3ème trimestre 2017 : 110,36

Variation annuelle : + 1,54 %

Parution JO du 20 décembre 2017