

#### Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2e trim. 2011	120,31	+1,73%
1er trim. 2011	119,69	+1,60%
4e trim. 2010	119,17	+1,45%
3e trim. 2010	118,70	+1,10%
2e trim. 2010	118,26	+0,57%
1er trim. 2010	117,81	+0,09%
4e trim. 2009	117,47	-0,06%
3e trim. 2009	117,41	+0,32%
2e trim. 2009	117,59	+1,31

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1er trim. 2011	1554	+3,05%
4e trim. 2010	1533	+1,73%
3e trim. 2010	1520	+1,20%
2e trim. 2010	1517	+1,27%
1er trim. 2010	1508	+0,33%
4e trim. 2009	1507	-1,05%
3e trim. 2009	1502	-5,77%

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

*La rigueur est bien là. Loin des enchères habituelles en période préélectorale, le consensus est aux économies et aux hausses d'impôts – quelque soit leur forme, hausses de taux, suppression d'abattements, « coup de rabot » aux niches, etc.*

*La principale mesure du dernier plan présenté par le gouvernement nous concerne directement : il s'agit de la – double – hausse de l'imposition des plus-values immobilières (cf. ci-dessous). Outre l'augmentation des prélèvements sociaux (de 12,5% à 13,5%), l'abattement en vigueur (10% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention) est supprimé, au profit d'un système caractérisé par un abattement très progressif : ce n'est qu'au bout de 30 ans que la plus-value est exonérée de droits.*

*Autant dire qu'aucun investisseur raisonnable ne prendra plus en considération cette perspective d'abattement : la règle fiscale change trop souvent pour tabler sur le régime d'imposition qui sera en vigueur dans 30 ans.*

*Du moins le gouvernement a-t-il modéré sa fureur réformatrice en prévoyant une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2012 – date limite pour la signature des actes authentiques. Avec son annonce initiale d'une entrée en vigueur immédiate, les vendeurs de biens immobiliers (hors résidence principale) propriétaires depuis plus de 15 ans passaient dans la nuit d'un taux d'imposition de 0% à 32,5%! Augmenter les prélèvements de 1%, c'est une chose... passer du jour au lendemain, sans annonce ou concertation préalable, de 0% à 32,5%, était quand même un peu brutal...*

*C'est donc la date du 1<sup>er</sup> février prochain qui a été fixée comme date limite. Avec les délais habituels d'intervention des notaires et des organismes de financement, il ne reste plus que quelques toutes petites semaines pour boucler une éventuelle vente et espérer un acte authentique dans le délai.*

*La précipitation étant rarement bonne conseillère, c'est la conservation sur le long terme, avec un bon rendement et une bonne valorisation, qui s'avère la meilleure stratégie.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

### **La réforme des plus-values immobilières entrera en vigueur le 1er février 2012**

Le Parlement a adopté un amendement au projet initial de loi de finances rectificative pour 2011. Cet amendement, portant réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières, reporte la date d'entrée en vigueur du nouveau dispositif au 1er février 2012 et permet d'avoir une meilleure lisibilité de la plus-value taxable.

Alors que le projet de texte initial supprimait tout abattement tenant à la durée de détention, pour y substituer une révision du prix d'acquisition proportionnelle à la variation de l'indice des prix à la consommation, le texte adopté finalement réintroduit un abattement fixé comme suit :

### **Indice des prix à la consommation – août 2011**

**Évolution mensuelle : +0,5 %  
variation sur un an : +2,2 %**

En août 2011, l'indice des prix à la consommation (IPC) est en hausse de 0,5 %, après une baisse de 0,4 % en juillet. Sur un an, il augmente de 2,2 %.

La hausse de l'IPC du mois d'août provient essentiellement de l'accroissement des prix des produits manufacturés à la fin des soldes d'été. Elle traduit aussi le renchérissement, également saisonnier, des services liés au tourisme. Enfin, les prix de l'énergie sont en hausse, à la fois en raison de l'augmentation des prix de l'électricité et du léger accroissement des prix des produits pétroliers. Ces hausses sont atténuées par le recul saisonnier des prix des produits frais et par la diminution, traditionnelle au mois d'août, des prix des services de santé.

### **Augmentation des prix des produits manufacturés à la fin des soldes d'été**

En août 2011, les prix des produits manufacturés augmentent de 1,6 % (+1,0 % en août 2010 ; -0,2 % sur un an).

Les prix de l'habillement-chaussures croissent de 9,8 % (+6,0 % en août 2010 ; -1,6 % sur un an).

Les hausses les plus importantes concernent la lingerie, bonneterie pour enfants (+18,7 % ; +3,5 % sur un an), les vêtements de dessus pour enfants (+17,0 % ; -4,2 % sur un an) et les autres articles vestimentaires et accessoires d'habillement (+10,5 % ; +0,8 % sur un an).

(source : INSEE)

- 2% pour chaque année détention au-delà de la 5ème année ;
- 4% pour chaque année détention au-delà de la 17ème année ;
- 8% pour chaque année détention au-delà de la 24ème année.

Autrement dit :

- les plus-values taxables (hors résidences principales et autres biens exclus) sont exonérées au terme de 30 années de détention ;
- de la 1ère à la 5ème année de détention : 0% d'abattement ;
- de la 6ème à la 17ème année de détention : 2% d'abattement par an, soit en cumul 24% d'abattement au terme de 17 années ;
- de la 18ème à la 24ème année de détention : 4% d'abattement par an, soit en cumul 52% d'abattement au terme de 24 ans de détention ;
- 8% par an de détention à partir de la 25ème, soit 100% d'abattement en cumul au terme de 30 années.

Si ces modalités ne permettent pas de compenser les 10% par année de détention au-delà de la 5ème année que nous pratiquons depuis 2004, elles ont le mérite d'être plus lisibles pour les contribuables.

Alors que le projet de texte initial prévoyait une application de la réforme aux plus-values taxables du fait des avant-contrats signés à partir du 25 août 2011, portant ainsi effet rétroactif avant la date de publication de la loi, l'amendement adopté ne produira ses effets qu'aux plus-values réalisées au titre des cessions réalisées à compter du 1er février 2012. Il s'agit de retenir la date de l'acte authentique.

Seules les plus-values réalisées au titre des apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales intervenus à compter du 25 août 2011, verront le nouveau régime s'appliquer dès le 25 août 2011.

La réforme supprime également l'abattement fixe de 1 000 euros qui bénéficie aujourd'hui à toutes les plus-values immobilières taxables.

Enfin, si le taux d'imposition des plus-values immobilières reste fixé à 19%, en revanche le projet de loi prévoit de porter celui des prélèvements sociaux de 12,3 à 13,5%. Ainsi, le taux global d'imposition serait de 32,5% (au lieu de 31,3% actuellement).

(source : FNAIM)

### **Baux commerciaux ou professionnels et travaux de mise en conformité à la charge du locataire : exigence d'une clause expresse**

Il est de jurisprudence constante que les travaux de mise en conformité des locaux loués sont à la charge du bailleur.

Selon un arrêt de principe, il a été jugé que « les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse contraire concernant ces travaux » (Cass. civ. 10 mai 2001, pourvoi n° 96-22.442).

Dans l'affaire qui a fait l'objet de l'arrêt rendu le 18 mai 2011 (Cass. civ. 18 mai 2011, pourvoi n° 10-15.946), le contrat de location consenti à usage commercial ne comportait pas une telle clause de transfert au locataire ; c'est la raison pour laquelle la mise aux normes électriques a été imputée au bailleur au visa des articles 1719 et 1720 du Code civil. En conséquence, en présence d'un bail commercial ou professionnel qui ne fait référence à aucune clause expresse contraire, les travaux de mise en conformité restent à la charge du bailleur.

(source : FNAIM)