



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Pour la première fois depuis que les statistiques existent, le **marché de l'ancien franchit le cap du million de transactions**.

Ces chiffres portent sur une année glissante (juin 2018 / juillet 2019). Il faudra donc attendre décembre pour savoir si 2019 sera bien « **l'année du million de ventes immobilières** ». Tous les indicateurs semblent confirmer que le marché est bien parti pour atteindre ce seuil symbolique.

Ces résultats démontrent l'**extraordinaire performance du secteur immobilier** dopé par des taux de crédit immobilier historiquement bas.

Aucun doute possible, l'**immobilier reste le placement préféré des français** et ce d'autant plus que la chute du rendement de nombreux produits d'épargne conforte les investisseurs dans leur choix d'acquérir des biens immobiliers.

Le moment est donc particulièrement propice pour les acquéreurs mais aussi pour les vendeurs.

Grâce à leur double compétence Agent Immobilier / Expert Immobilier, 100% des membres du Réseau **Arthurimmo.com** vous proposent de vous conseiller et de vous assister dans toutes vos **démarches immobilières** qu'il s'agisse d'acquérir votre résidence principale ou secondaire, de vendre votre bien immobilier ou d'investir pour un rendement locatif.

Votre bien mérite notre expertise

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Novembre 2019



La notion de résidence principale au regard de la plus-value immobilière

Dernièrement, les Cours d'appel de Paris et de Lyon se sont prononcés sur la qualification d'un immeuble en résidence principale. Les critères retenus sont différents mais complémentaires. Selon l'administration fiscale, la résidence principale est la résidence habituelle et effective du propriétaire au jour de la vente. Cette qualification exonère le vendeur de toute imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. A contrario, un logement occupé de manière épisodique appartient à la catégorie des résidences secondaires.

Quels sont alors les éléments ou critères permettant de retenir la qualification de résidence principale ? En cas de transfert entre deux communes d'une résidence principale, la CAA de Paris s'est penchée sur la consommation d'électricité, les démarches effectuées par le vendeur auprès des organismes postaux, fiscaux, compagnies d'assurance, ainsi que la récurrence localisée des retraits d'argent. La CAA de Lyon, pour exclure une occupation probante à titre de résidence principale, a examiné différents documents tels que la déclaration de revenus du vendeur, la qualification du logement pour l'établissement de la taxe d'habitation, les factures de travaux, ainsi que les avis d'échéance du contrat d'assurance de l'immeuble cédé.

Sources : Arrêt de la CAA de Lyon n° 18LY01313 du 15 octobre 2019
Arrêt de la CAA de Paris n° 17PA22865 du 16 octobre 2019



Réforme de la copropriété : l'ordonnance est publiée

La réforme du statut de la copropriété a été annoncée voici un an, par la loi ELAN. Le Gouvernement a été chargé de légiférer sur ce sujet, par voie d'ordonnance. Le texte est paru tout récemment. L'objectif de la réglementation nouvelle est de simplifier le régime existant.

Ainsi, dans les petites copropriétés, comportant au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou dont le budget prévisionnel moyen sur 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, le conseil syndical ne sera plus obligatoire, et les décisions pourront être prises sous forme de consultation écrite. Et lorsque la copropriété ne compte que 2 copropriétaires, le nouveau régime mis en place permet une prise de décision sans convocation préalable : lorsque les copropriétaires s'entendent, les formalités sont grandement allégées.

L'ordonnance permet aux copropriétaires de renforcer les pouvoirs du conseil syndical, en lui confiant notamment la prise de décisions qui relèvent jusqu'ici de l'assemblée des copropriétaires. Les règles de majorité au sein de l'assemblée sont simplifiées, et il sera possible de basculer plus facilement d'une majorité qualifiée vers une majorité simple.

La réglementation nouvelle entre en vigueur, pour l'essentiel, au 1er juin 2020. Ce délai est bienvenu afin de permettre aux copropriétaires, comme aux professionnels, de se familiariser avec les nouveaux textes.

Source : Ordonnance n° 2019-11-01 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâties

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2019 : **1746**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2019 : **129,99**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,68 et 1,27**