



GROUPE J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

Nos agences

PARIS
CABINET J. RAIMON
96 Avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
Fax : 01 45 65 93 31

PARIS
SOPIC IMMOBILIER
145 Rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
Fax : 01 45 86 07 99

CHOISY LE ROI
CABINET LANGLOIS
18 Boulevard des Alliés
94600 CHOISY LE ROI
Tél. : 01 48 84 75 67
Fax : 01 48 53 04 20

CHARENTON LE PONT
SANCHEZ RETI
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
Fax : 01 43 68 02 13

MONTRouGE
CABINET VAILLANT
30 Av. de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55

Editorial

L'heure des choix

Quand la fiscalité incite à l'action...

Est-il toujours intéressant de rester au régime micro-foncier ? Ne serait-il pas judicieux de confier à un professionnel la gestion de votre bien immobilier ? N'est-ce pas le moment de remettre sur le marché un logement vacant, de vendre ou d'investir ? Ne devriez-vous pas profiter des crédits d'impôt pour réaliser des économies d'énergie ou équiper votre habitation ?

La nouvelle donne fiscale favorise la gestion active de votre patrimoine immobilier.

La déduction du montant réel des frais de gestion remplace avantageusement certains abattements forfaitaires. L'imposition des plus-values immobilières est également simplifiée et allégée. La réforme des successions facilite la transmission des biens entre générations. De nouveaux dispositifs incitent à la réhabilitation des logements anciens et ouvrent de réelles opportunités en matière d'investissement locatif...

L'heure est au changement, donc aux choix. Aujourd'hui comme tout au long de l'année, nous sommes à vos côtés pour vous conseiller et vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine immobilier.

Jean-Luc RAIMON ■

A propos de fiscalité

Abattement forfaitaire ou déduction des frais réels ?

Si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15.000 € en 2006 et si vous avez jusqu'à présent opté pour le régime micro-foncier, il est peut-être temps d'en sortir.

A moins que votre priorité soit la simplicité avant tout !

L'intégration de l'abattement de 20 % dans le barème de l'impôt sur le revenu a en effet considérablement modifié la donne en matière de déductions.

Dans le régime micro-foncier, l'abattement forfaitaire de 40 % est réduit à 30 % alors que dans le régime réel d'imposition, l'ancienne déduction forfaitaire de 14 % sur les loyers est remplacée par la déduction des frais pour leur montant réel.

Faites vos comptes.

Si vos frais représentent plus de 30 % de vos loyers, mieux vaut passer au régime réel d'imposition. Mais n'oubliez pas que le choix d'un régime fiscal s'applique à la totalité de vos revenus fonciers : vous ne pouvez pas choisir un régime différent pour un immeuble particulier.

Oubliez la déduction forfaitaire de 14 % !

Vous pouvez maintenant déduire pour leur montant réel les primes d'assurance relatives aux biens loués ainsi que vos frais d'administration et de gestion. Cette déduction concerne en particulier la totalité des frais engagés pour la gérance de vos biens, la recherche de locataires, la rédaction de vos contrats de location ou la rédaction de vos déclarations fiscales, mais aussi ►►

les rémunérations des gardiens et concierges et les frais de procédure. Les autres "petits" frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par bien donné en location.

Le crédit d'impôt pour assurance "loyers impayés"

Ce crédit d'impôt égal à 50% de la prime payée en 2006, imputable sur le montant de votre impôt est soumis à deux conditions :

- votre contrat d'assurance destiné à couvrir le risque d'impayés de loyers a été souscrit après le 28 juillet 2005 ;
- vous louez un ou plusieurs logements à vocation sociale dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, qui doit fixer notamment la durée du bail, la nature des travaux d'amélioration à réaliser et le plafond de loyer à respecter.

Au lieu du crédit d'impôt, vous pouvez choisir de déduire de vos revenus fonciers le montant réel de la prime, mais vous ne pouvez pas cumuler les deux avantages.

La suppression de la CRL

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) est supprimée pour les personnes physiques et les sociétés de personnes (SCI) dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. Vous n'aurez donc pas à la payer sur les revenus 2006, mais vous pourrez déduire la CRL payée en 2006 sur vos revenus 2005, qui s'élevait à 2,5 % du montant des recettes locatives nettes encaissées.

Le bouclier fiscal : renseignez-vous

Vous disposez d'un patrimoine très important ou bien d'un patrimoine moyen, mais de très faibles revenus ? Le site Internet www.impots.gouv.fr vous permet de vérifier avec le simulateur de calcul si vous pouvez bénéficier cette année du bouclier fiscal qui plafonne le montant de vos impôts directs payés en 2006 à 60 % de vos revenus 2005. Vous pourrez également télécharger le document d'information détaillé ainsi que le formulaire de demande de plafonnement n°2041-DRID.

Propriétaires dans 50 ans ?

Des crédits sur cinquante ans, au taux variable d'environ 4,90 %, sont maintenant commercialisés en France.

L'offre s'adresse en priorité aux jeunes emprunteurs mais aucune limite d'âge n'est prévue. Le procédé permettrait d'emprunter davantage ou de réduire le montant des mensualités. Avec la même mensualité de 1 000 €, les acquéreurs peuvent emprunter environ 165 000 € sur 20 ans, 195 000 € sur 30 ans et 225 000 € sur 50 ans.

Tableau de bord de l'investisseur

Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte)

4 ^e	trimestre 2004	101,45
1 ^{er}	trimestre 2005	102,10
2 ^e	trimestre 2005	102,60
3 ^e	trimestre 2005	103,07
4 ^e	trimestre 2005	103,78
1 ^{er}	trimestre 2006	104,61
2 ^e	trimestre 2006	105,45
3 ^e	trimestre 2006	106,36

Les prix de l'immobilier La hausse ralentit, mais continue

Les chiffres publiés en janvier 2007 par la Chambre des Notaires ont de quoi soulager les candidats acquéreurs, mais aussi rassurer les futurs vendeurs. Les prix de l'immobilier se sont assagis, mais continuent d'augmenter. Cependant, les délais de concrétisation des transactions s'allongent, notamment du fait de la multiplication des exigences en matière de diagnostics.

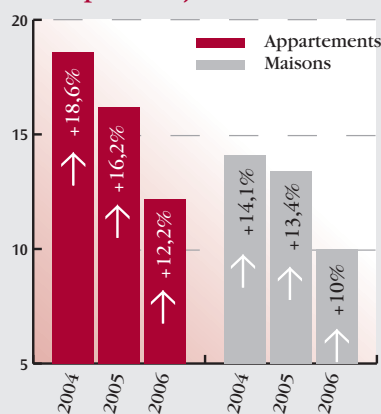
La hausse des prix sur 12 mois (3^{ème} trimestre 2006 par rapport au 3^{ème} trimestre 2005) est de 11,6 % en Ile-de-France et de 11,1 % sur l'ensemble de la France.

En Ile-de-France, le rythme de hausse est plus élevé pour les maisons (+12,6 %) que pour les appartements (11 %). Contrairement à ce qui a été observé en 2004 et 2005, le prix des maisons y augmente également plus vite qu'en province (+10 %). Sur Paris, le prix

moyen constaté au 3^{ème} trimestre s'élève à 5 675 €/m², en augmentation de 9,9 % sur un an avec un nombre de transactions quasiment stable (-0,7 %).

Selon une étude de la banque HSBC, le ralentissement des prix de l'immobilier et l'augmentation des logements invendus ne préfigurent pas d'un retournement de cycle. Il contribue au contraire à limiter les risques de baisse importante des prix pour les années à venir.

Des prix toujours en hausse



Source : indice INSEE/Notaires de France, ensemble de la France, hausse sur 12 mois d'octobre à octobre