

INTERNET ET LE FUTUR

Malgré tous les moyens modernes de communication et d'information, la copropriété vit encore à l'heure du papier. A chaque assemblée générale, nous devons vous adresser la convocation par courrier recommandé, et vous devez souvent la récupérer au bureau de Poste... Certes, le législateur a fait un pas en autorisant, depuis quelques années, les envois par fax afin de palier les difficultés d'information des copropriétaires résidant hors métropole, mais l'envoi par e-mail reste toujours illégal.

Pourtant, aujourd'hui l'Internet est devenu le moyen de communication privilégié. Il est même imposé par des directives européennes aux sociétés cotées en bourse pour informer leurs actionnaires qui peuvent, s'ils le souhaitent, télécharger leurs convocations aux assemblées générales et même parfois voter en ligne.

Les mêmes technologies pourraient être mises à la disposition des copropriétaires qui en feraient la demande : ils disposeraient alors d'un « coffre fort » numérique sécurisé et d'un code personnel pour se connecter, récupérer leurs convocations et adresser un accusé de réception au syndic. Pour la copropriété, il s'agirait d'un vrai progrès, source d'importantes économies en papier, photocopies et affranchissements postaux.

C'est pourquoi le Cabinet SAFAR adhère totalement à la démarche de l'UNIS et vous invite à signer la pétition en ligne sur : www.unis-immo.fr. Et pourquoi ne pas en profiter pour mettre à jour vos coordonnées sur notre site Internet : www.safar.fr ?

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Financer les travaux de la copropriété

Les copropriétaires ont dû faire face à d'importantes dépenses pour la mise en conformité des ascenseurs, ils doivent maintenant envisager des travaux d'amélioration de la performance énergétique, sans négliger l'entretien et la modernisation de l'immeuble et de leur logement.

DE NOUVEAUX MOYENS DE PAIEMENT À VOTRE DISPOSITION

Notre objectif a toujours été de vous faciliter la vie tout en sécurisant le traitement de vos règlements.

Vous pouvez déjà payer en ligne ou mettre en place un prélèvement automatique ou encore payer par chèque.

Aujourd'hui, le Cabinet SAFAR vous propose un nouveau moyen de paiement, le LIBER TIP. Il vous suffit de joindre votre chèque au TIP qui facilite le traitement de votre règlement et surtout son identification.

Financer une partie des travaux grâce aux certificats d'économie d'énergie

Les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et nouvellement les carburants pour automobiles) ont l'obligation de réaliser ou de favoriser les économies d'énergie.

La copropriété bénéficie de certificats d'économies d'énergie lorsqu'elle réalise des travaux d'économie d'énergie (rénovation de la chaufferie, isolation de la toiture ou terrasse, isolation des murs ou des fenêtres, installation de pompes à chaleur). Elle peut alors les revendre à son fournisseur d'énergie sous forme d'aide financière ou de bonification d'un prêt bancaire qui réduiront d'autant le coût des travaux.

Emprunter pour étaler les dépenses sur plusieurs années

Le prêt copropriété permet de financer tous les travaux des parties communes de

la copropriété en s'entourant de solides garanties.

En pratique, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour constituer le dossier de demande de prêt qui sera consenti au syndicat des copropriétaires, sans prise d'hypothèque ni caution. Chaque copropriétaire est ensuite **libre d'y adhérer ou non**. Les conditions de mise en place sont simples : au minimum 2 copropriétaires (à jour de leurs charges courantes et sans limite d'âge pour l'emprunteur) adhérant au prêt sur une même durée et un cumul des quotes-parts de 15 000 euros minimum.

L'assurance « **non solidarité** » protège les emprunteurs : chacun n'est responsable que du remboursement de sa propre quote-part d'emprunt, pas de celle des autres copropriétaires.

REVENUS DES LOCAUX COMMERCIAUX : N'OUBLIEZ PAS DE DÉCLARER VOTRE VALEUR AJOUTÉE

Depuis 2010, les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou morales, ayant des revenus locatifs supérieurs à 100 000 € HT générés par des locaux commerciaux sont assujettis à une contribution économique territoriale (CET) composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CET) et de la Cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

La déclaration de la valeur ajoutée et des salariés attachés aux biens concernés doit être déposée avant le 03 mai 2011.

La valeur ajoutée correspond à la différence entre les recettes locatives et les dépenses hors imposition et intérêts d'emprunt. En 2011, les revenus seront pris en compte à hauteur de 20 % de leur montant pour le calcul de la valeur ajoutée.

UN PLAFOND GLOBAL ENCORE PLUS BAS POUR LES NICHES FISCALES

Pour l'imposition de vos revenus 2010, le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne doit pas vous faire bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à 18 000 €, majorés de 6 % du revenu imposable du foyer fiscal (au lieu de 20 000 € et 8 % l'an dernier). Certaines réductions d'impôt, notamment Scellier, ne seront pas prises en compte dans le plafond si la promesse d'achat a été souscrite avant le 1^{er} janvier 2011.

S A F A R
ADMINISTRATION
DE BIENS



Fiscalité immobilière : quoi de neuf en 2011 ?

Crédit d'impôt

Jusqu'à fin 2012, vous pouvez encore bénéficier, sous diverses conditions, du crédit d'impôt pour le développement durable pour les travaux réalisés dans votre résidence principale afin d'économiser l'énergie, utiliser des énergies renouvelables ou récupérer l'eau de pluie. Pour les dépenses payées en 2011, le taux du crédit d'impôt est, par exemple, de 13 % pour l'acquisition d'une chaudière à condensation et pour l'acquisition (hors pose) de matériaux d'isolation thermique des fenêtres (double vitrage à isolation renforcée et volets isolants). Il est de 22 % pour l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage et pour l'isolation thermique des parois opaques, pose comprise, mais dans la limite d'un plafond de prix de 150 €/m² pour un système d'isolation par l'extérieur et 100 €/m² pour une isolation par l'intérieur. Le crédit d'impôt « aide à la personne » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2011 pour les travaux d'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Profitez du PTZ+ pour acquérir une résidence principale

Le nouveau prêt à taux zéro renforcé est réservé aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans. Par rapport aux dispositifs antérieurs, ce « PTZ+ » permet de financer une part plus importante d'une acquisition. Il n'est soumis à aucun plafond de ressources, mais le montant du prêt et les conditions de remboursement qui sont accordées prennent en compte le niveau de revenu, la taille de la famille, la localisation géographique de la future habitation, son type (neuf ou ancien) et sa performance énergétique.

Pour votre investissement locatif

Le dispositif Scellier « remanié » avantage les logements économes en énergie. La réduction d'impôt est égale à 22 % pour les logements à basse consommation énergétique (label BBC « Bâtiment Basse Consommation »), dans une limite de 300 000 € par acquisition et par an et étalée sur 9 ans de manière linéaire. Les logements non BBC sont pénalisés avec un taux de 13 % seulement.

De nouveaux plafonds de loyers, confirmés par décret en décembre 2010, s'appliquent aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2011 (signature de l'acte authentique devant le notaire). Ils sont abaissés de 14 % en zones B1 et B2, de 26 % en zone A et de 35 % en zone C. Le plafond de loyers n'est pas modifié dans des communes de la zone A bis, dont le marché immobilier est le plus tendu.

Imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers sont taxées au taux de 19 % au lieu de 16 % et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc.) sont majorés à 12,30 % au lieu de 12,10 %. De nouvelles modifications sont à prévoir dans le cadre de la réforme du patrimoine.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

CABINET FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99 - Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

49, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris
Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02
hochegestion@safar.fr

Service Vente

Tél : 01 40 68 75 85 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr