



**Arthurimmo**  
.com LE RESEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

## Edito

**L'acquisition ou la vente d'un bien immobilier** représente dans 100% des cas, un moment particulièrement important de la vie.

Confier à un professionnel la recherche ou la vente d'un bien est la façon la plus simple et la plus efficace pour **sécuriser la transaction**.

La question fondamentale pour l'acquéreur ou le vendeur est toujours la même : comment être certain que le prix déterminé est **le juste prix** ?

La réponse est claire si la réalisation de la transaction est confiée à un professionnel de l'immobilier capable de garantir **une double compétence : agent immobilier et expert immobilier**.

La compétence d'agent immobilier détenteur d'une carte professionnelle garantit **la capacité commerciale** nécessaire pour mener à bien la transaction avec un devoir de conseil omniprésent.

La compétence d'expert immobilier permet quant à elle la qualification nécessaire pour justifier par **la production d'un rapport d'expertise la valeur exacte du bien immobilier** ; de plus, l'expert immobilier présente une assurance en responsabilité civile professionnelle lui permettant d'assumer pleinement sa responsabilité dans la détermination du prix.

Chez Arthurimmo.com, 100% des membres du Réseau justifient de la **DOUBLE COMPÉTENCE** : Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé et vous garantissent ainsi **LE PRIX JUSTE**, et par là même, **UNE PARFAITE ÉQUITÉ** dans votre transaction.

Votre bien mérite notre expertise....

Christine POIRIER  
Directrice Générale

# Newsletter

Votre information immobilière

Février 2019



## Du nouveau pour les non-résidents

A compter du 1er janvier 2019, les non-résidents qui vendent leurs immeubles situés en France bénéficient d'aménagements fiscaux favorables en matière de plus-value.

**Cas n° 1 : La vente de l'ancienne résidence principale de l'expatrié est désormais exonérée si :**

- 1- La vente est réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du départ à l'étranger,
- 2- Le logement est resté libre de toute occupation entre le départ à l'étranger et la cession.

A noter : la nouvelle résidence fiscale doit être située dans un pays de l'Union Européenne, ou encore dans un état ayant signé avec la France une convention d'assistance administrative.

**Cas n° 2 : L'allongement de la période d'exonération des 150 000 euros**

En vigueur depuis 2014, l'exonération est accordée aux ressortissants d'un État membre de l'Union Européenne ou de l'Espace Économique Européen, qui sont propriétaires de logements situés en France.

Elle s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable, à hauteur de 150 000 € de la plus-value nette imposable sous réserve que :

- le vendeur puisse justifier d'une domiciliation fiscale en France de manière continue pendant au moins 2 ans à un moment quelconque avant la vente ;
- la vente intervienne au plus tard le 31 décembre de la 10ème année [et non plus 5 ans] suivant celle du départ à l'étranger ou, sans condition de délai, lorsque le céder a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

Loi 2018-1317 du 28 décembre 2018 - article 43



## Modernisation des demandes d'urbanisme

La loi ELAN fait évoluer les demandes d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

### 1/ Une demande dématérialisée

Dès aujourd'hui, les communes de plus de 3 500 habitants devront mettre en place une télé-procédures, permettant de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme sous forme dématérialisée. Les communes pourront se regrouper afin de mutualiser ce service.

### 2/ Une externalisation de l'instruction

Dès aujourd'hui, l'instruction des demandes d'urbanisme peut être confiée à un prestataire privé qui est placé sous la responsabilité de l'autorité administrative compétente. La décision d'autorisation ou de refus d'autorisation est prise par l'autorité administrative.

### 3/ La limitation des pièces demandées

Pour l'instruction des demandes d'urbanisme, les documents qui doivent être fournis par la personne qui dépose la demande sont désormais limités. L'objectif de cette mesure est de permettre une unification des modalités d'instruction des dossiers. Ainsi, peuvent être demandées, notamment, les pièces nécessaires à la vérification des règles relatives à :

- l'utilisation des sols,
- l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions et l'assainissement des constructions,
- l'aménagement des abords des constructions,
- la salubrité ou la sécurité publique.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - ELAN

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **1733**

Indice de référence des loyers 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **129,03**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,17 et 1,60**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**