



GIMCOVERMEILLE

Le talent immobilier

GÉRANCE | LOCATION | SYNDIC | VENTE

édito

L'immobilier est toujours une valeur refuge

Alors que les incertitudes actuelles sur la croissance économique, l'emploi ou l'avenir des retraites incitent à rechercher plus de sécurité dans ses placements, la pierre offre l'image rassurante d'un bien tangible, concret, qui a une valeur d'usage en tant qu'habitation : un toit pour sa famille, un logement que l'on peut louer et revendre... La pierre est également le seul placement que l'on puisse financer à crédit et permet donc de se constituer progressivement un patrimoine au fur et à mesure des remboursements du prêt.

La baisse des prix constatée actuellement redonne du pouvoir d'achat aux acquéreurs qui peuvent également profiter du niveau historiquement bas des taux d'intérêt et de la réduction d'impôt du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif.

2015 devrait être une année favorable aux acquéreurs pour 55 % des personnes interrogées dans le cadre d'un sondage récent du courtier de crédit en ligne Meilleurtaux. 78 % des sondés estiment que la pierre est un placement sûr et reste plus que jamais une valeur refuge.

Le placement immobilier se conçoit sur la durée et doit privilégier la qualité. Les conseils d'un professionnel tel que ceux de notre Cabinet vous seront donc des plus utiles pour optimiser la gestion de vos biens selon vos attentes et sécuriser vos revenus.

S. BLIDON

Confort et économies d'énergie Quand la fiscalité donne un coup de pouce à vos travaux

L'amélioration des logements existants étant l'une des priorités de la loi de transition énergétique, diverses mesures d'incitation ont été préservées malgré les restrictions budgétaires. Seuls les équipements et travaux les plus efficaces, répondant à des critères techniques de performance très précis, peuvent bénéficier du crédit d'impôt, de la TVA à taux réduit, de l'éco-prêt à taux zéro et des certificats d'économie d'énergie.

Comme ces dispositifs sont parfois complexes et soumis à de multiples conditions, un dispositif d'accompagnement a été mis en place au niveau national via un numéro Azur : 0810 140 240 et un portail Internet : www.renovation-info-service.gouv.fr.

Un crédit d'impôt simplifié

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le crédit d'impôt « développement durable » pour les travaux de rénovation énergétique a été simplifié et renommé « crédit d'impôt pour la transition énergétique » (CITE). Principale nouveauté : **un taux unique de 30 %** sans obligation de réaliser plusieurs types de travaux et sans conditions de ressources.

Le crédit d'impôt concerne toujours l'isolation (fenêtres et volets, portes d'entrée, murs, combles, toitures), les équipements de chauffage et de production d'eau chaude performants (chaudières à condensation ou systèmes fonctionnant avec des énergies renouvelables), les appareils de régulation de chauffage. La loi de finances pour 2015 y ajoute l'acquisition de compteurs individuels pour les logements dotés d'un chauffage collectif et les systèmes de recharge pour véhicules électriques.

Le crédit d'impôt est toujours réservé aux propriétaires occupants et aux locataires qui font réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur **résidence principale**. Le logement doit être achevé depuis

plus de deux ans et les travaux réalisés et facturés par des professionnels qualifiés RGE.

Le montant de dépenses éligibles est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge. Les travaux devront être **payés avant le 31 décembre 2015**. Une disposition transitoire est prévue dans le cas d'un bouquet de travaux commencé avant le 1^{er} septembre 2014 mais dont la seconde action est réalisée après cette date. Le taux de 25 % du dispositif précédent s'appliquera à la première action de travaux alors que le taux unique de 30 % s'appliquera à la seconde action réalisée après le 1^{er} septembre 2014.

Vous pourrez à la fois bénéficier du crédit d'impôt et financer vos travaux par un éco-prêt à taux zéro si vos revenus ne dépassent un plafond de 25 000 € pour une personne seule et 35 000 € pour un couple, majoré de 7 500 € par personne à charge.

Une TVA allégée

Le taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique des habitations de plus de deux ans et aux équipements qui respectent les caractéristiques techniques et les critères de performance exigés pour bénéficier du crédit d'impôt.

N'oubliez pas les certificats d'économie d'énergie

Un décret du 22 décembre 2014 a lancé la troisième période du dispositif des certificats d'économie d'énergie avec de nouveaux objectifs et de nouvelles règles. Le principe reste le même : les fournisseurs d'énergie peuvent s'acquitter de leur obligation de réaliser des économies d'énergie en aidant financièrement leurs clients à réaliser leurs travaux. Pour en bénéficier, vous devez impérativement déposer votre demande AVANT même de demander vos devis. Plus complexe que le crédit d'impôt, ce dispositif a l'avantage de ne pas être réservé à l'habitation principale. Vous pouvez donc en profiter pour réduire le coût de travaux d'économies d'énergie dans une résidence secondaire ou un local commercial, mais il vaut mieux préparer votre dossier avec l'aide d'un conseiller.



I Gardiens d'immeubles

Les copropriétés n'ont plus que quelques mois pour se préparer à l'entrée en vigueur de la modification de la Convention collective des gardiens concierges et employés d'immeubles : le régime de santé et de prévoyance obligatoire pour l'ensemble des salariés.

La complémentaire Santé et Prévoyance obligatoire

L'accord collectif du 6 décembre 2013 prévoit la mise en place obligatoire, à **partir du 6 juin 2015**, d'un régime complémentaire de Santé et Prévoyance pour les salariés de la copropriété relevant de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Le régime de frais de santé (hospitalisation, soins courants, dentaire, optique) ne concerne que les salariés ayant au moins 2 ans d'ancienneté, le régime de prévoyance (décès, invalidité, arrêt de travail et rente éducation) concerne tous les salariés.

Les cotisations sont prises en charge à part égale par le salarié et par l'employeur, ce qui représentera pour la copropriété une dépense supplémentaire de 1,705 % de la rémunération brute pour le régime de frais de santé (avec un minimum de 1,10 % du plafond mensuel de la sécurité sociale) et de 0,70 % pour le régime de prévoyance.

I Fiscalité revue à la baisse pour les cessions de terrains à bâtir

Depuis le **1^{er} septembre 2014**, une fiscalité allégée incite les propriétaires de terrains constructibles à céder leurs biens.

L'abattement pour durée de détention

Désormais, l'abattement pour durée de détention permet ainsi une **exonération totale au bout de 22 ans** pour l'impôt sur le revenu et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Un abattement exceptionnel de 30 %

Les cessions faisant l'objet d'une promesse de vente « ayant acquis date certaine » entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 30 % sur la plus-value imposable à la fois pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux. La vente doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2017.

CALENDRIER FISCAL 2015

16 fév. 1^{er} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu.
Par internet, payable jusqu'au 21 février minuit.

5 mai Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072.
Pour les Sociétés Civiles Immobilières.

15 mai 2^{ème} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu.
Par internet, payable jusqu'au 20 mai minuit.

2^{ème} quinzaine de mai Dépôt de déclaration de revenus / Date non encore parue.

Juin ISF / Déclaration et paiement pour un patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 2,57 millions d'euros / Date non encore parue.

15 sept. Solde de l'impôt sur le revenu (dans certains cas, la date limite de paiement pourra être le 16 novembre).
Par internet, payable jusqu'au 20 septembre minuit.

Sept. ISF / Paiement pour les patrimoines compris entre 1,3 millions d'euros et 2,57 millions d'euros. Date de paiement non encore parue.

15 oct. Date limite de paiement de la Taxe foncière.
Par internet, payable jusqu'au 20 octobre minuit.

16 nov. Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Contribution à l'audiovisuel public (dans certains cas, la date limite de paiement pourra être le 15 décembre).
Par internet, payable jusqu'au 21 novembre minuit.

Possibilité d'adhérer à un prélèvement des impôts à l'échéance. Voir modalités sur www.impots.gouv.fr



GIMCOVERMEILLE
Le talent immobilier

www.gimcovermeille.com

I TRANSACTION

Bougival
01 39 18 33 99

Le Vésinet
01 30 09 29 49

St Nom la Bretèche
01 34 62 08 08

Chatou
01 30 71 33 14

Marly le Roi
01 39 16 37 37

Vaucresson
01 47 95 50 50

Conflans
01 39 19 21 27

Poissy
01 30 65 95 22

Voisins
01 30 57 95 17

La Celle St Cloud
01 39 69 12 02

Rueil Malmaison
01 47 51 03 48

I GÉRANCE

Bougival
01 47 52 09 09

Conflans
01 39 19 27 64

Poissy
01 30 65 04 50

Rueil Malmaison
01 47 52 09 09

Vaucresson
01 47 95 50 55

Voisins
01 30 57 95 17

I SYNDIC

La Celle St Cloud
01 39 69 70 71

Voisins
01 30 43 87 87