

La news

S.I.A.B. IMMO CABINET THINOT

4^{ème} TRIMESTRE 2012

N°3

EDITO

L'immobilier, valeur refuge en temps de crise par excellence, est devenu au fil des années la vache à lait fiscale de l'Etat.

A l'heure où il faudrait baisser les dépenses publiques et le train de vie de l'Etat, nos gouvernants préfèrent augmenter les impôts et taxer les revenus fonciers, la plus-value, ou augmenter les taxes foncières.

Pourtant le patrimoine immobilier des français est devenu un simple complément de retraite, les épargnants détenant souvent entre 1 et 2 biens acquis difficilement au cours leur vie active.

Le dispositif de défiscalisation Scellier qui s'achève au 31 décembre 2012 aura été bénéfique pour le logement en France.

Il aura permis à une partie de nos concitoyens d'acquérir un logement locatif moyennant un effort d'épargne raisonnable qui leur permettra à terme un complément de retraite.

Il aura également permis à l'Etat et aux collectivités locales d'augmenter leurs recettes à travers la TVA, mais également l'impôt foncier, la CSG et l'impôt sur le revenu.

Il aura enfin permis de pérenniser de nombreux emplois dans la filière BTP.

A contrario, le dispositif Scellier aura créé quelques zones de suroffres locales dans certains quartiers des grandes agglomérations comme Marseille.

Le futur dispositif Duflot, dont les contours définitifs seront connus prochainement, mais qui est annoncé plus social, sera, lui, touché de plein fouet par le plafonnement des niches fiscales à 10.000 €.

Gageons qu'il permettra de ne pas arrêter la construction de logements neufs nécessaire à tous.

L'immobilier reste une valeur refuge, surtout lorsque les autres placements (Assurance vie, actions, livrets...) sont aussi bas en rendement et les taux d'intérêt aussi bas.

Mais l'immobilier ne peut accepter une trop grosse pression fiscale sous peine de se détériorer dans le temps et d'entraîner le reste de l'économie.

Cyril CARTAGENA



Laurent CAPOMAGGIO



ACTUALITES

GESTION

Dispositif Duflot en faveur de l'investissement locatif :

Le projet de loi de finances prévoit la mise en place pour 2013, d'un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, en remplacement du dispositif « Scellier » qui s'achève le 01/01/2013.

Ce nouveau dispositif dit « Duflot » ouvrirait à une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire du 01/01/2013 au 31/12/2016 des logements neufs ou assimilés qu'ils s'engagent à réserver à la location à usage d'habitation principale pendant au moins 9 ans.

La réduction d'impôt serait calculée sur le prix de revient des logements dans les limites suivantes :

- d'un plafond de loyer par m² de surface habitable fixé par décret ;
- d'un plafond global annuel d'investissement de 300.000 €.

Ce projet entrerait en vigueur pour les logements acquis ou construits à compter du 01/01/2013.

Dernières opportunités en loi Scellier :

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir une proposition d'investissement en loi Scellier pour signature avant le 31/12 avec un emplacement de qualité.

Commercialisation à la Location de l'Immeuble Comtesse :

SIAB-IMMO lance la commercialisation à la location de l'Immeuble Comtesse constitué de 38 logements neufs BBC (bâtiment basse consommation), idéalement situé au boulevard de la Comtesse dans le 12^{ème} arrondissement de Marseille.

TRANSACTION

Aménagement du régime des plus-values immobilières :

En complément de notre dernier « Editio », nous vous précisons que le projet de loi de finances pour 2013 prévoit qu'un abattement exceptionnel de 20 % serait institué sur les plus-values de cessions de biens immobiliers réalisées en 2013, sauf pour les terrains à bâtir dont le régime des plus-values de cessions serait renforcé. L'abattement total pour durée de détention serait par contre maintenu à 30 ans.

L'abattement exceptionnel de 20 % serait applicable à l'impôt sur les revenus mais pas aux prélèvements sociaux. Il s'appliquerait après prise en compte de l'abattement pour durée de détention dans les conditions de droit commun.

Quant à la cession de terrains à bâtir, le projet de loi de finances pour 2013 prévoit de soumettre la plus-value réalisée lors de leur cession, au barème progressif de l'impôt sur les revenus. L'imposition à la source chez le Notaire ne constituerait plus qu'un simple acompte de l'impôt sur les revenus dû au barème progressif, le cas échéant, restituable en cas d'excédent.

Cette réforme du régime des plus-values sur terrains à bâtir, entrerait en vigueur à compter du 01/01/2015.

Salon de l'immobilier de Marseille :

SIAB-IMMO a participé au Salon de l'Immobilier de Marseille du 12 au 14 octobre 2012, sur le Village de l'UNIS.

SYNDIC

Répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (Arrêté du 27/08/2012) :

Tout immeuble collectif à usage d'habitation, équipé d'un chauffage commun fournissant à chacun de ses locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant, devra être équipé, avant le 31/03/2017, d'appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage collectif (compteurs ou répartiteurs de frais de chauffage). Les immeubles concernés sont ceux dont plus 80 % des logements sont équipés de robinets thermostatiques et dont la consommation est supérieure à 150 kWh/m² SHAB par an ainsi que ceux dont moins de 80 % des logements sont équipés de robinets thermostatiques et dont la consommation est supérieure à 190 kWh/m² SHAB par an. Toutefois, ce décret n'est pas applicable dans les 4 cas suivants :


- immeubles dont le dépôt du permis de construire est postérieur au 01/06/2001 ;
- immeubles dont l'installation de chauffage ne permet techniquement pas de

Nous vous souhaitons
de bonnes fêtes
de fin d'année

mesurer la chaleur consommée, par local, par la pose de compteurs thermiques ou répartiteurs ;
- immeubles dont la consommation est inférieure aux seuils ;
- immeubles pour lesquels a été mis en place un programme de réduction des consommations visant à être en-dessous des seuils définis (isolation, changement de chaudière...).

Collaboration entre le Syndic et le Conseil Syndical :
Le Syndic, élu en assemblée générale, gère l'immeuble et fait appliquer les décisions prises en assemblée générale. Le Conseil Syndical, lui aussi désigné par l'assemblée générale, assiste le Syndic et contrôle sa gestion. Le Conseil Syndical sert également de lien entre les copropriétaires et le Syndic. Le Conseil Syndical constate les travaux à faire exécuter ou à programmer dont il informe le Syndic qui commande les interventions urgentes auprès des corps d'état concernés ou sollicite des devis qui seront ensuite soumis à l'accord du Conseil Syndical ou de l'assemblée générale.
Préalablement à l'assemblée générale, le Conseil Syndical vérifie les comptes présentés par le Syndic. Ce dernier, en concertation avec le Conseil Syndical, rédige le texte des résolutions qu'il prévoit de porter à l'ordre du jour ainsi que le montant du budget prévisionnel. Le Conseil Syndical dont chaque membre a un rôle bien défini, peut donner son avis sur le choix des entreprises, les contrats, les travaux et les dépenses hors budget voté en assemblée générale. L'implication, la réactivité et la rigueur du Syndic et du Conseil Syndical, dans la répartition et l'application de leurs tâches respectives, permettent d'aboutir à une gestion efficace et satisfaisante. Ces rôles respectifs doivent reposer sur le respect des obligations de chacun, dans la concertation, en toute transparence et dans un climat de confiance.

ASTUCE DU MOIS

Rejoignez SIAB-IMMO sur FACEBOOK 
et découvrez nos actualités et offres du moment.

Coupon-réponse

Madame ou Monsieur : Copropriété :
Adresse :
Code Postal : Ville :
Tél. Professionnel : Tél. Personnel : E-mail :

Souhaite : (supprimez les champs incorrects)

Vendre - Louer - Acheter - Faire Gérer - Appartement - Maison - Autre - Défisaliser

Télécharger



SELECTION D'ANNONCES



MARSEILLE 4ème
128 000 € F.A.I

T3 dernier étage,
vue dégagée
voir annonce



MARSEILLE 5ème
240 000 € F.A.I

T4 à rafraîchir, salon, séjour, 2
chambres
voir annonce



MARSEILLE 9ème
105 000€ F.A.I

T3 avec balcon,
à rénover
voir annonce



MARSEILLE 7ème
210 000 € F.A.I

Magnifique T2
avec terrasse
voir annonce



CAPELETTE 10ème
230 000 € F.A.I

T5, séjour, salon,
3 chambres, balcon, garage
voir annonce



Ste MARGUERITE 112 000 €
F.A.I

Dernier étage, T3
à rafraîchir
voir annonce

Nos 3 Agences à votre service :

Agence
Marseille Préfecture

18 rue Armeny
13006 Marseille

04 91 15 58 14

Agence
Marseille Vieux Port

86 quai du port
13002 Marseille

04 91 56 02 12

Agence
Plan de Cuques

Bd Ange Delestrade
13380 Plan de Cuques

04 91 05 37 68

SAS au capital de 50 000 € - N° SIREN 337 755 276 - Carte professionnelle n° A06-1758
Gestion & Transaction délivrée par la préfecture des Bouches du Rhône

Contactez nous pour : **Faire gérer - Louer - Acheter ou Vendre**
 04.91.15.58.14 **04.91.15.58.26**

Si vous ne souhaitez plus recevoir de newsletter de notre part, Cliquez ici