



Edito

La loi logement de 2018, ou loi Elan, va à nouveau réformer le droit immobilier.

Le texte du projet de loi logement, ou projet de loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN), a été présenté en Conseil des ministres le 4 avril 2018. Le texte doit être voté au Parlement d'ici l'été. D'ici là, son contenu pourra, éventuellement, être amendé par les députés et les sénateurs.

En attendant la publication de la version définitive de la loi Elan au Journal officiel, voici les principales mesures prévues par le projet de loi qui sera discuté par les parlementaires dans les semaines à venir :

> Encadrement des loyers

La loi Alur de 2014 a instauré un dispositif d'encadrement des loyers dont la mise en application pratique a été pour le moins difficile et compliquée. Le gouvernement pourrait, toutefois, vouloir conserver le dispositif puisque l'avant-projet de loi renforce les sanctions applicables aux propriétaires qui ne le respecteraient pas.

> Bail mobilité

Le projet prévoit de créer un nouveau type de bail d'habitation : le « bail mobilité », qui vise notamment les locataires en mobilité professionnelle. Il concerne la location de logements meublés sur une durée de 1 à 10 mois. Ses modalités de conclusion et de résiliation seront assouplies.

> Copropriétés

Les copropriétés seront également concernées par la réforme, qui vise à mieux adapter la réglementation en fonction de leur destination et de leur taille.

> Bail numérique

Le texte prévoit également de mettre en place un bail numérique, avec un contrat de location dématérialisé et signé électroniquement.

> Locations touristiques

Le projet renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée type Airbnb.

Grâce à leur double compétence, Agent immobilier et Expert immobilier, les membres du Réseau Arthurimmo.com pourront vous apporter toute réponse utile à vos éventuelles interrogations sur le nouveau projet de loi ELAN mais aussi sur toute autre problématique immobilière.

« Votre bien immobilier mérite notre expertise »

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Juin 2018



Rénovation énergétique : Pour s'y retrouver parmi les aides financières !

Les aides financières aux travaux de rénovation d'un logement sont nombreuses, et répondent chacune à des conditions distinctes. Différentes possibilités s'offrent aux propriétaires, copropriétaires ou locataires. Elles concernent l'isolation, le chauffage, les énergies renouvelables. Elles prennent la forme de crédit d'impôt, de prêt, d'exonération d'impôt, etc.

Pour s'y retrouver, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) propose un guide pratique qui réunit l'ensemble des dispositifs existant aujourd'hui : CITE, éco-prêt à taux zéro, aides des collectivités locales, etc. Le cumul des différentes aides est également présenté.

L'ADEME met également à disposition un calculateur d'aides financières en ligne : Simul'Aid€s. Il est enfin possible de rencontrer un conseiller du Réseau des points rénovation Info Service, et de bénéficier d'une étude plus approfondie de l'aspect technique du projet de travaux.

Le guide pratique de l'ADEME :

<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2018.pdf>



Terrain à bâtir et TVA sur la marge : Ça bouge !

La question du régime d'imposition de la revente de terrains à bâtir a donné lieu à de nombreux redressements fiscaux ces dernières années. Après que le Tribunal administratif de Grenoble ait pris une décision favorable au contribuable, l'administration fiscale adopte une position plus souple. Comme nous l'avions déjà évoqué antérieurement, les marchands de biens s'étaient vu refuser l'application de leur régime spécifique de la TVA sur la marge si le bien vendu n'était pas identique juridiquement au bien acheté. On doit entendre par « identité » les caractéristiques physiques et les qualifications juridiques du bien vendu. L'exemple le plus courant est celui de l'acquisition par un marchand de biens d'un ensemble immobilier qu'il divise et revend par lots. Le régime de la marge ne lui était pas refusé s'il procédait à une division parcellaire préalablement à l'acquisition. À défaut, la condition d'identité n'étant pas remplie, l'administration exigeait le paiement de la TVA sur le prix de vente total.

Nouveau revirement par le biais d'une réponse Sénat du 17 mai dernier : le critère des caractéristiques physiques est abandonné. Ainsi, la modification de la surface d'un bien immobilier revendu par lots après une découpe n'est plus de nature à exclure le marchand de biens du régime de la marge.

Il faut souligner que ce revirement n'exclut pas les professionnels d'un contentieux avec l'administration fiscale.

Réponse Ministérielle n° 4171 J0 Sénat Q 17 mai 2018 p. 2361
Tribunal administratif de Grenoble 14 novembre 2016

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2017 : **1667**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2018 : **127,22**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,25 et 1,63**

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