



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

www.cabinet-raimon.com

Nos cabinets

CABINET J. RAIMON

96, avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
gestion-raimon@cabinet-raimon.com

VAILLANT

30, avenue de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

VAILLANT PERNETY

24, rue Raymond Losserand
75014 PARIS
Tél. : 01 45 38 53 22
gestion-pernety@cabinet-raimon.com

SANCHEZ RETI

27, av. M^{al} de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

SOPIC

145, rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
contact-sopic@cabinet-raimon.com

Editorial

L'année 2010 a été marquée par la prolongation des difficultés économiques issues de la crise financière. Elle a cependant marqué un tournant pour le secteur immobilier : la crise tant redoutée – ou attendue – par certains n'a pas eu lieu. Les prix sont de nouveau orientés à la hausse, dans un contexte de demande forte et de taux d'intérêts très bas. Les propriétaires de biens immobiliers peuvent aborder ces fêtes de fin d'année en étant sereins pour leur patrimoine.

Pour vous et tous vos proches, nous vous souhaitons une excellente année 2011.

Jean-Luc & Michaël Raimon

Obligations en termes de sécurité des occupants

Il est parfois tentant de prendre, délibérément ou par facilité, quelques libertés avec les règles qui encadrent la conclusion des baux d'habitation. Il est vrai que certaines règles peuvent paraître particulièrement lourdes et inutilement contraignantes.

Il ne faut cependant pas sous-estimer l'importance de certaines règles, comme en témoigne l'article L 1334-9 du Code de la santé publique, reproduit ci-après : « Si le constat [de risque d'exposition au plomb] met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis [par arrêté], le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale ».

L'établissement des diagnostics préalables à toute location, et si nécessaire la réalisation des travaux qui en résultent, constituent un impératif qui doit être respecté.

La TVA à taux réduit sur les travaux prorogée au-delà du 31 décembre 2010

En vertu de l'article 279-0 bis du code général des impôts, les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des logements achevés depuis plus de deux ans sont soumis à une TVA au taux réduit de 5,5%. Interrogé sur l'avenir de ce dispositif, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi est venue confirmer le maintien de ce régime.



Période	IRL*	Variation annuelle en %
3e trim. 2010	118,70	+1,10%
2e trim. 2010	118,26	+0,57%
1er trim. 2010	117,81	+0,09%
4e trim. 2009	117,47	-0,06%
3e trim. 2009	117,41	+0,32%
2e trim. 2009	117,59	+1,31
1er trim. 2009	117,70	+2,24
4e trim. 2008	117,54	+2,83
3e trim. 2008	117,03	+2,95

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2e trim. 2010	1517	+1,27%
1er trim. 2010	1508	+0,33%
4e trim. 2009	1507	-1,05%
3e trim. 2009	1502	-5,77%
2e trim. 2009	1498	-4,10%
1er trim. 2009	1503	+0,40%
4e trim. 2008	1524	+3,32

** Pour la révision des loyers commerciaux

En effet, dans une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel du Sénat du 18 novembre 2010, la ministre de l'Economie a rappelé que si à l'origine cette mesure était temporaire et limitée au 31 décembre 2010, une directive du 5 mai 2009 a donné la possibilité aux états membres de pérenniser l'application d'un taux réduit de TVA à certains services à forte intensité de main-d'œuvre. **Cela permettra à la France de continuer à appliquer, au-delà du 31 décembre 2010, un taux réduit de TVA aux prestations de travaux de rénovation dans les logements privés, sans qu'il soit besoin d'une modification législative.**

(source : FNAIM)

Projet de loi de finances 2011 et plus-values immobilières des particuliers

Après son passage en première lecture devant l'Assemblée Nationale du 18 au 26 octobre dernier, le projet de loi de finances pour 2011 alourdit substantiellement la taxation des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Il ne s'agit pas d'un vote définitif, le texte final pouvant encore largement évoluer avant d'être publié au Journal Officiel.

- ✓ Le taux d'imposition passerait de 16% à 19% : le texte initialement discuté ne prévoyait qu'une augmentation de 1 point afin de renforcer l'équité du financement de la réforme des retraites ;
- ✓ Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS et autres prélèvement sociaux) qui s'y ajoutent verraient leur taux porté de 12,1% à 12,3%.

Ainsi, le taux global d'imposition serait de 31,3% pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2011, soit une augmentation de 3,20%.

D'autre part, une modification importante serait apportée à l'assiette des prélèvements sociaux :

- ✓ A l'heure actuelle, les prélèvements sont assis sur la plus-value « nette », c'est-à-dire après application de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème année.
- ✓ Les députés ont adopté un amendement au projet de loi de finances qui prévoit d'appliquer le taux d'imposition des prélèvements sociaux avant l'application de cet abattement.

Nul doute ne fait que ce texte, ainsi adopté en 1ère lecture et contre l'avis du Gouvernement, reviendra en discussion devant les Sénateurs qui pourront de nouveau l'amender. Toujours est-il que si les plus-values immobilières sont taxées aux prélèvements sociaux avant l'application de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème, cela signifie que :

- ✓ Les plus-values exonérées d'impôt sur le revenu (notamment sur les cessions de résidences secondaires et sur les investissements locatifs) du fait de la détention du bien depuis au moins 15 ans, ne le seront plus au titre des prélèvements sociaux ;
- ✓ Au-delà, toutes les plus-values « brutes » taxables, égales à la différence entre le prix d'acquisition et le prix de cession, seront taxées au taux de 12,30% quelle que soit la durée de détention du bien.

(source : FNAIM)