

SOYEZ « AGILE » AVEC LA TNT !

L'abandon total de la TV analogique et le passage au tout numérique visés par la Loi du 05 mars 2007 « relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur » est en bonne voie. En ce qui concerne Paris et sa région, c'est pour mars 2011 que cela est prévu.

Passer au tout numérique, c'est en premier lieu une réelle opportunité car il s'agit d'un service 100 % gratuit.

De plus, cela représente un important progrès puisque désormais tout le monde pourra recevoir la TNT HD et un nombre de chaînes plus important que prévu initialement.

Mais attention, dans les immeubles collectifs, la réception de la TNT sur l'antenne collective ne pourra se faire correctement que si les filtres installés sont de type « agile » (c'est-à-dire multicanaux). Il faudra donc veiller à faire procéder à l'installation du bon type de filtre ou celle de la TNT (avec le filtre « agile ») si cela n'a pas encore été fait.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

CRÉDITS D'IMPÔTS

Pour les travaux en faveur du développement durable

Les travaux réalisés jusqu'en 2012 dans l'habitation principale, par le propriétaire occupant, le propriétaire bailleur ou le locataire, bénéficient d'un crédit d'impôt dont le taux varie selon la nature des équipements (à condition de respecter des critères techniques très précis).

Le montant des dépenses éligibles est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et 400 € supplémentaires par personne à charge. Un plafond spécifique est fixé pour les bailleurs.

Pour l'adaptation de votre logement

Le crédit d'impôt « aide à la personne » est accordé jusqu'au 31 décembre 2010 pour l'installation, dans l'habitation principale, d'équipements sanitaires, de sécurité ou d'accessibilité conçus pour faciliter la vie de personnes âgées ou handicapées (précisés par un arrêté ministériel du 9 février 2005).

La déduction des charges en régime réel pour le bailleur

Avec le régime réel d'imposition, le bailleur peut déduire des loyers qu'il a perçus, le montant des charges déductibles payées en 2009 ainsi que le montant des primes d'assurance, notamment l'assurance loyers impayés, et les frais d'administration et de gestion des biens loués ; les autres "petits" frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par bien donné en location.

Mais le principal intérêt du régime réel d'imposition est de permettre de déduire le coût des travaux d'entretien et de réparation (par exemple la réfection de l'installation électrique ou de la toiture, le ravalement, la mise aux normes de l'ascenseur) et, sous certaines conditions, certains travaux d'amélioration tels que l'isolation thermique. Le bailleur peut donc valoriser son bien à moindre coût.

En cas de déficit foncier

Le déficit d'une année est déductible du revenu global, dans la limite de 10 700 € par an et par foyer fiscal s'il résulte des

dépenses autres que les intérêts d'emprunts.

Le solde est imputable sur le revenu global des 6 années suivantes. Cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que si le bailleur maintient le bien affecté à la location encore trois ans après l'année d'imputation du déficit.

Si le déficit résulte des intérêts d'emprunts ou excède la limite de 10 700 €, il sera déductible des revenus fonciers encaissés au cours des 10 années suivantes.

LE POINT SUR LES CHARGES LOCATIVES HABITATION

Les charges locatives sont engagées et payées par le propriétaire et répercutées ensuite sur le locataire. Les règles en sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et une liste exhaustive des charges récupérables est donnée par le décret du 26 août 1987, modifié par plusieurs décrets successifs, le dernier datant du 19 décembre 2008.

La provision pour charges payée en même temps que le loyer est fixée en fonction des dépenses de l'année précédente.

Afin de procéder à la régularisation annuelle et établir le décompte de charges communiqué au locataire, votre gestionnaire doit pouvoir disposer dans les meilleurs délais des justificatifs de la taxe foncière et des charges de copropriété.

A cette occasion, nous vous rappelons que votre gestionnaire peut se charger de régler pour votre compte la taxe foncière et les charges de copropriété de votre bien immobilier en gestion chez nous.

S A F A R
ADMINISTRATION
DE BIENS



Notre service Gestion locative, des services spécifiques adaptés à vos besoins en matière de :

- baux d'habitation,
- baux professionnels,
- baux commerciaux,
- baux de parkings.

Par une gestion personnalisée, nous vous permettons de suivre en temps réel sur le site www.safar.fr le paiement des loyers, les congés de vos locataires et vos comptes de propriétaire.

Nous avons mis en place divers moyens de paiements : paiements en ligne, prélèvements, TIP et virements. Les appartements et bureaux ou commerces sont gérés par des équipes joignables avec un courriel personnalisé et une ligne directe.

Une commercialisation adaptée aux biens à louer avec un service de location spécialisé en habitation et un autre service réservé à l'immobilier d'entreprise.

N'hésitez pas à nous contacter !

Voici nos coordonnées :

FINORGEST
Pierre QUINTO
01 56 99 99 99
pierre.quinto@safar.fr

SAFAR CADOT-BEAUPLET
Patrick SAFAR
01 58 05 40 00
patrick.safar@safar.fr

TABEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

4 ^{ème} trimestre 2008	117,54
1 ^{er} trimestre 2009	117,70
2 ^{ème} trimestre 2009	117,59
3 ^{ème} trimestre 2009	117,41
4 ^{ème} trimestre 2009	117,47

*Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés

ICC (Indice du coût de la construction)*

3 ^{ème} trimestre 2008	1594
4 ^{ème} trimestre 2008	1523
1 ^{er} trimestre 2009	1503
2 ^{ème} trimestre 2009	1498
3 ^{ème} trimestre 2009	1502

*Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

LES NOUVELLES OBLIGATIONS POUR L'ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES

Le décret du 9 juin 2009 précise que pour l'entretien annuel d'une **chaudière individuelle** d'une puissance comprise entre 4 et 400 kW, c'est à l'occupant des lieux de faire la démarche (sauf si le contraire est stipulé sur le bail) ; alors que si la chaudière est commune, la démarche doit être faite par le propriétaire ou par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'arrêté du 30 octobre dernier encadre encore plus cet entretien en fixant qu'il procédera au minimum aux vérifications de la chaudière, le cas échéant son nettoyage, son réglage, l'évaluation du rendement

et des émissions de polluants atmosphériques, et fournira les conseils nécessaires au bon usage de cette dernière et à son amélioration.

Ce même décret de juin dernier impose un **contrôle périodique de l'efficacité énergétique** (calcul rendement chaudière, vérification du bon état des installations...).

Ce contrôle doit se faire au maximum tous les deux ans pour les chaudières supérieures à 400 kW et jusqu'à 20 MW. A réception du rapport de contrôle, si la chaudière n'est pas conforme, il faudra y remédier sous trois mois.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

12, avenue de la Grande Armée
75017 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr
Transaction : 01 58 05 48 44

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr
Tél. : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65

CABINET FINORGEST

16, rue de Logelbach - 75017 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

2 bis, rue de Logelbach - 75017 Paris
Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02
hochegestion@safar.fr

Service Vente

Tél : 06 11 07 89 49 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : ssafar@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00- Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr