



**Arthurimmo**  
.com LE RESEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

# Newsletter

Votre information immobilière

Mars 2020



## Vente d'un lot de copropriété : le coût de l'état daté est fixé

Lors de la vente d'un lot de copropriété, un certain nombre d'informations sont communiquées à l'acquéreur. Ces informations sont détenues par le syndic, qui est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Le notaire chargé de l'établissement de l'acte authentique de vente, ou le copropriétaire vendeur, demande au syndic les informations relatives aux charges liées au lot vendu. Ces informations sont présentées sur un état daté, qui comporte 3 parties :

- la première partie indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes qui restent dues au syndicat par le vendeur,

- la deuxième partie mentionne les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du vendeur,

- la troisième partie indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, et qu'il devra donc verser au syndicat. Une annexe contient des informations complémentaires : la quote-part afférente au lot dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Le syndic mentionne, enfin, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat de copropriété est partie.

Les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté ne pourront pas excéder 380 €. Cette règle nouvelle entre en vigueur le 1er juin 2020.

Source  
Décret n° 2020-153 du 21 février 2020



## ISF : les associés de SCI ne bénéficient pas de l'abattement de 30 % sur la résidence principale

L'ancien article 885 S du CGI relatif à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) prévoyait un abattement de 30% sur la valeur vénale de l'immeuble lorsqu'il était occupé à titre de résidence principale par son propriétaire, au 1er janvier de l'année d'imposition.

Cet abattement est-il applicable lorsque la résidence principale est détenue par l'intermédiaire d'une SCI ?

Le Conseil constitutionnel estime que l'immeuble constituant le patrimoine d'une SCI lui appartient en son nom propre. Ainsi, les associés de la SCI, détenant l'intégralité des parts sociales, ne détiennent pas les droits attachés à la propriété du bien immobilier appartenant à la SCI. Ils sont alors considérés comme propriétaires des titres de la SCI, mais pas du bien immobilier.

A noter : L'article 885 S du CGI a été abrogé par la loi de finances pour 2018, lors de la création de l'IFI. Cette décision ne pourra donc s'appliquer qu'aux propriétaires en instance de procédure vis-à-vis de l'ISF. Elle pourra malgré tout servir dans le cadre du calcul de l'IFI.

Source  
Décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 : **1746**

Indice de référence des loyers 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 : **130,26**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,77 et 1,20**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER  
**100% EXPERT**

Votre bien  
mérite  
notre expertise...