

NOUVEAUTÉS 2013

De nombreux changements sont intervenus dans la réglementation et la fiscalité de l'immobilier au cours des dernières années. Plusieurs réformes importantes sont déjà annoncées pour 2013. Souvent, les projets de lois présentés à grand renfort médiatique sont modifiés par une multitude d'amendements, certains articles sont rejetés par le Conseil constitutionnel, comme ce fut le cas pour les dernières lois de finances. Certaines nouveautés fiscales pourront avoir un impact sur l'évolution et la gestion de votre patrimoine immobilier.

D'autres lois sont votées mais n'entrent pas en vigueur immédiatement, il faut attendre les décrets d'application et les arrêtés qui viendront préciser les modalités de certaines dispositions. Il en est ainsi par exemple de l'extension du diagnostic amiante, effective depuis le 1^{er} janvier 2013, ou de la fiabilisation du diagnostic de performance énergétique, reportée au 1^{er} avril. Sans parler de l'audit énergétique ou du DPE collectif instauré pour les copropriétés par la loi Grenelle 2.

Il n'est donc pas inutile de faire le point sur les principales nouveautés qui pourront concerner votre patrimoine immobilier.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Quelques points importants sur la fiscalité

La loi de finances pour 2013 et la troisième loi de finances rectificative pour 2012 contiennent quelques dispositions importantes pour la gestion de votre patrimoine immobilier en 2013.

Une surtaxe sur les plus-values imposables supérieures à 50 000 €

En règle générale, la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier autre que la résidence principale est imposable (après application de l'abattement pour durée de détention) au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %, soit un taux global d'imposition de 34,5 %.

Désormais, les plus-values dont le montant imposable dépasse 50 000 € sont soumises à une surtaxe progressive dont le taux, applicable au montant total de la plus-value imposable, varie de 2 % jusqu'à 6 % au-delà de 250 000 € (soit un total de 40,5 % maximum).

Exemple : vous réalisez une plus-value de 55 000 € en revendant votre maison de campagne. Pour calculer la surtaxe correspondante, vous devez effectuer le calcul suivant :

$2 \% \times \text{Plus value} - [(60\,000 - \text{Plus value}) \times 1/20]$, soit 2 % de 55 000 – (5 000 x 1/20). Vous devrez donc au final vous acquitter d'une surtaxe de 850 €.

Une taxe alourdie sur les logements vacants

Depuis le 1^{er} janvier 2013, un logement est considéré comme vacant si sa durée d'occupation est inférieure à 90 jours consécutifs pendant une année. La taxe est

désormais étendue aux agglomérations de plus de 50 000 habitants et non plus seulement aux communes situées dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants.

Le taux de la taxe est de 12,5 % la 1^{re} année et passe à 25 % dès la 2^{ème} année.

Un nouveau dispositif pour l'investissement locatif

Le dispositif Duflot prévoit une réduction d'impôt de 18 % du prix de revient du logement (29 % dans les départements et collectivités d'outre-mer), étalée sur 9 ans. Ce nouveau dispositif est réservé aux logements neufs destinés à la location



comme résidence principale et situés dans des zones géographiques connaissant un déséquilibre important entraînant des difficultés de logement (zones A bis, A et B1, zone B2 sous certaines conditions). Il impose également un plafond de loyers, un plafond de ressources pour les locataires et des exigences en matière de performance énergétique.

Autre nouveauté importante, il est possible de bénéficier de la réduction d'impôt pour deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier) au titre d'une même année d'imposition, mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Nouveau plafonnement global des niches fiscales

Les avantages fiscaux obtenus grâce à vos investissements réalisés en 2013 seront soumis à un plafond unique de 10 000 € en métropole (18 000 € pour les investissements en outre-mer). Ce plafond concerne notamment la réduction d'impôt Duflot, les investissements outre-mer et le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale. En revanche la réduction d'impôt Malraux sur les travaux de restauration dans certaines zones protégées est exclue du plafonnement global en 2013.

Nouveau taux de TVA au 1^{er} janvier 2014

La TVA réduite dont bénéficient les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans des habitations achevées depuis plus de 2 ans, passera de 7 à 10 %. La TVA sur les autres prestations, quant à elle, passera de 19,6 % à 20 %.

3 mois d'honoraires offerts pour tout nouveau mandat de gestion locative signé avant le 30 juin 2013 !!!

Rechercher son futur locataire, s'assurer de sa solvabilité, rédiger le contrat de bail et les états des lieux, fournir tous les diagnostics obligatoires, établir les quittances de loyers, surveiller les règlements des loyers, établir les déclarations d'impôt, gérer les travaux...

La location fait l'objet d'une réglementation et d'un formalisme qu'il faut respecter à chaque étape. C'est pourquoi, il est réellement nécessaire de faire appel à un professionnel avisé ayant l'habitude et le savoir-faire pour traiter de toutes ces questions.

Nous confier la gestion de votre bien locatif est une assurance à la fois de sérénité et d'efficacité.

Alors n'hésitez pas à contacter :

Pierre QUINTO
pierre.quinto@safar.fr ou 06.19.37.39.86

**Et profitez des 3 premiers mois d'honoraires de gestion offerts !!!
(hors parking)**

Les nouvelles obligations du diagnostic amiante

Le décret du 3 juin 2011 a créé l'obligation pour les propriétaires bailleurs de constituer un **dossier amiante** « parties privatives » tenu à la disposition de leurs locataires.

Le décret prévoit également l'extension de la liste des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante et précise les modalités de repérage, ce qui nécessite une actualisation et un complément du **dossier technique amiante** « parties communes » constitué par le syndic.

Avec la publication le 28 décembre 2012 de trois arrêtés précisant les listes de matériaux concernés par le repérage de l'amiante, les nouvelles obligations du décret sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Ces nouvelles mesures impliquent la mise à jour des dossiers amiante existants, notamment pour les transactions en cours et les travaux intérieurs à l'immeuble.

Votre gestionnaire s'est déjà occupé de mettre à jour les diagnostics amiante de votre immeuble. Pour ce qui est de la gestion locative, cela est réalisé au fur et à mesure des relocations.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : finorgest@safar.fr

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
E-mail : fabrice.borocco@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
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

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