



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

A peine les élections nationales terminées et un nouveau Président de la République élu, que viennent déjà le temps des élections législatives et les nombreuses questions qui se posent quant à la nature des orientations qui seront prises dans l'année à venir.

En ce qui concerne l'immobilier, 5 mesures ont été annoncées lors de la campagne présidentielle et tout laisse à penser, « une fois n'est pas coutume », que les engagements pris seront suivis d'effets ...

Exonération de la taxe d'habitation

D'ici 2020, seuls 20 % des Français devraient continuer à payer la taxe d'habitation : ceux dont les revenus annuels dépassent les 20 000 euros par part fiscale. Les communes devraient être rémunérées d'une autre façon pour compenser la perte financière.

Construction dans les zones tendues

L'état définira des zones tendues, celles où l'accès au logement est le plus difficile, et y favorisera la construction. Pour les autres zones, la rénovation de logement ancien serait la priorité. Il espère aussi créer 80 000 logements pour les étudiants et jeunes actifs.

Création d'un bail mobilité

Plus court (moins d'un an) et moins protecteur, le bail mobilité permettrait de favoriser l'accès au logement pour les publics les plus précaires. Il serait, lui aussi, réservé aux zones tendues.

Transformation de l'ISF

L'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) ne toucherait plus que les biens immobiliers, ce qui diminuerait le nombre de personnes qui paient cette taxe : seuls les Français dont la fortune immobilière dépasse 1,3 million d'euros seraient concernés.

Réforme des logements sociaux

Il est prévu d'instaurer un système de points se basant sur des critères objectifs pour l'attribution des logements sociaux, tels que le lieu, la taille de la famille et les ressources. Par ailleurs, de nouveaux logements sociaux devraient voir le jour, au même rythme que ces dernières années.

Pas de grande réforme en vue donc, et un marché immobilier qui devrait bien se porter en 2017, puisque le niveau de transactions immobilières en ce début d'année est très satisfaisant.

L'été approche à grand pas et sans doute n'est-il pas opportun de souhaiter de bonnes vacances à tous ceux qui partiront cet été et de souhaiter bon courage à ceux qui travailleront pendant cette période.

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Juin 2017



L'appréciation du délai normal de vente au regard de la plus-value immobilière

La Cour d'appel s'est prononcée dernièrement sur l'appréciation du délai normal de vente pour les particuliers. De quoi s'agit-il ? L'éventuelle plus-value dégagée par la cession est exonérée de tout impôt dans la mesure où les vendeurs ont occupé le logement de manière habituelle et effective pendant la majeure partie de l'année.

Le logement doit donc constituer leur résidence principale au jour de la vente. Il peut arriver, toutefois, que l'achat de la nouvelle résidence principale intervienne avant la vente de la première résidence. Dans cette situation, l'exonération d'impôt n'est pas remise en cause si le logement a été occupé jusqu'à sa mise en vente, que le vendeur ait réalisé toutes les diligences nécessaires pour vendre le bien (annonces, respect du prix du marché, recours à une agence immobilière...) et que la vente intervienne dans des délais normaux de vente. C'est une appréciation des circonstances de fait qui est réalisée par le service des impôts. Un délai maximal de 12 mois est considéré comme normal. Dans l'arrêt considéré, le vendeur avait déménagé depuis plus 2 ans de son ancienne résidence principale, ce qui n'était pas de nature, selon la Cour, à l'exclure du bénéfice de l'exonération dans la mesure où toutes les démarches nécessaires ont été réalisées.

Arrêt CAA de Paris, 2ème chambre n° 16 PA03412 du 3 mai 2017



Location : les diagnostics gaz et électricité obligatoires au 1er juillet

A partir du 1er juillet 2017, le dossier de diagnostic technique annexé au bail d'habitation s'enrichit. Le bailleur doit ainsi communiquer ces diagnostics au locataire lors de la conclusion du bail, mais également lors de son renouvellement. Si le bail est tacitement reconduit, en revanche, il n'est pas nécessaire de les fournir.

Les diagnostics de l'installation intérieure de gaz et d'électricité sont réalisés par un diagnostiqueur professionnel, dans les mêmes conditions que les diagnostics exigés en cas de vente du logement. Ils sont valables 6 ans.

Le dossier de diagnostic technique est annexé aux baux d'habitation ou mixtes (professionnel et d'habitation) loués non meublés, ou meublés, qui constituent la résidence principale du locataire ainsi qu'aux locations consenties aux travailleurs saisonniers et aux logements attribués en raison de l'occupation d'un emploi.

L'obligation s'applique aux locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans. Les baux conclus ou renouvelés sur des logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 doivent faire l'objet des diagnostics gaz et électricité à partir du 1er juillet 2017. L'obligation est étendue à l'ensemble des logements au 1er janvier 2018.

Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location
Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2016 : **1645**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2017 : **125,90**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,30 et 1,75**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,80 et 1,90**