



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

L'année 2017 touche à sa fin et toute l'activité économique du pays sera portée dans les prochains jours par les fêtes de Noël et de fin d'année.

Le marché immobilier prend ses quartiers d'hiver, même si le rythme des transactions garde une tonalité certaine du fait de la volonté partagée de certains acquéreurs et vendeurs de réaliser leur transaction avant la fin 2017.

Dans tous les cas, cette année 2017 sera considérée, par tous les observateurs, comme **une année exceptionnelle** en nombre de ventes réalisées avec plus de **900 000 transactions**.

Et comme, « **quand l'immobilier va tout va** » il nous reste à souhaiter, en cette période propice aux vœux, que l'immobilier se porte aussi bien en 2018 !

Nous formulons également, pour tous les lecteurs de cette newsletter, **tous nos vœux d'excellentes fêtes**.

Christine POIRIER
Directrice Générale

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Décembre 2017



Aucune durée d'occupation exigée pour qualifier une résidence principale

Le principe posé par l'administration fiscale est sans ambiguïté : les plus-values réalisées lors de la vente de la résidence principale du vendeur sont exonérées de toute imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Pour cela, il suffit que le logement constitue la résidence habituelle et effective au jour de la cession. Cette exonération des plus-values immobilières s'applique sans qu'une durée d'occupation légale soit expressément exigée. Ainsi, si le vendeur réside au cours d'une même année 6 mois dans un lieu et 6 mois dans un autre, le service des impôts considère que la résidence principale est le lieu où le vendeur a bénéficié des abattements pour charge de famille lors du calcul de la taxe d'habitation.

Il appartient au vendeur d'attester de la réelle affectation à titre de résidence principale par tous moyens telle que la production de factures de téléphone, d'eau et d'électricité qui prouvent une occupation effective du logement. Ainsi, une Cour administrative d'appel a estimé qu'un logement qui n'est occupé que 113 jours peut constituer une résidence principale pour son vendeur.

CAA de Marseille N° 16MA01155 du 3 novembre 2017
BOI-RFPI-PVI-10-40-10



Annulation de l'encadrement des loyers : quelles conséquences ?

Les tribunaux administratifs de Lille et de Paris ont successivement annulé les arrêtés préfectoraux encadrant les loyers à Lille et à Paris. Le Gouvernement a annoncé son intention de faire appel de ces décisions. Dans cette situation d'incertitude, quelles conséquences pour les bailleurs ?

Pour les locations nouvelles

Aujourd'hui, les arrêtés sont annulés, l'appel qui serait formé par le Gouvernement n'est pas suspensif. Les loyers ne sont plus encadrés par ce dispositif. Ainsi le loyer d'un logement mis pour la première fois en location, ou qui n'a pas été occupé par un locataire depuis plus de 18 mois, peut être fixé librement. Mais si la décision des tribunaux d'instance est réformée en appel, l'encadrement des loyers reprendra sa place, et le locataire pourra engager une action en diminution de son loyer qui aura été fixé à un montant supérieur au loyer de référence majoré.

Pour les relocations

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location est fixé, en principe, au montant du loyer du précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'indice de référence des loyers lorsque la révision n'a pas été effectuée dans l'année précédant la conclusion du nouveau bail. Il existe 3 exceptions à ce principe, lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

TA Paris, 28 novembre 2017
TA Lille, 17 octobre 2017
Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2017 : **1664**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2017 : **126,46**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,35 et 1,62**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **1,15 et 1,97**