



GROUPE J.RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

Nos agences

PARIS
CABINET J. RAIMON
96 Avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
Fax : 01 45 65 93 31

PARIS
SOPIC IMMOBILIER
145 Rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
Fax : 01 45 86 07 99

CHOISY LE ROI
CABINET LANGLOIS
18 Boulevard des Alliés
94600 CHOISY LE ROI
Tél. : 01 48 84 75 67
Fax : 01 48 53 04 20

MONTREUIL S/S BOIS
CABINET LARIGAUDRY
18 Boulevard Rouget de Lisle
93100 MONTREUIL S/S BOIS
Tél. : 01 42 87 15 29
Fax : 01 48 70 09 49

VITRY S/ SEINE
CABINET GAUTHERIE
59 Avenue Paul Vaillant Couturier
94400 VITRY S/SEINE
Tél. : 01 42 80 34 04
Fax : 01 48 70 09 49

CHARENTON LE PONT
SANCHEZ RETI
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
Fax : 01 45 18 90 79

Editorial

Le nouvel indice de révision des loyers est mis en service depuis le 1^{er} janvier 2006

L'indice du coût de la construction, en forte hausse ces dernières années, est remplacé par un nouvel indice. Il entre en vigueur six mois plus tôt que prévu initialement par le gouvernement.

Il s'applique immédiatement aux contrats de location en cours, toujours sur la base d'une moyenne de 4 trimestres.

Calculé à 60% sur l'indice des prix à la consommation (IPC), 20 % sur l'indice du coût de la construction (ICC) et 20 % sur l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA), l'indice de référence des loyers (IRL) remplace le seul indice du coût de la construction, qui a fortement augmenté ces dernières années.

L'INSEE vient de publier l'IRL pour le troisième trimestre 2005 : il progresse de 2,3 % sur un an.

Jean-Luc RAIMON ■

2006 : année de la déclaration préremplie

La déclaration préremplie est destinée à simplifier la déclaration de leurs revenus par les contribuables. Ce nouveau service bénéficiera à toutes les personnes dont les revenus sont connus de l'administration fiscale : les salaires, les indemnités journalières de maladie, les allocations chômage, les pensions et les retraites.

Le contribuable reste pleinement responsable de sa déclaration : il peut confirmer ou corriger les montants préremplis par l'administration.

La déclaration préremplie ne concernera pas tous les revenus : les revenus de capitaux mobiliers, les revenus fonciers, les plus-values et les autres revenus non salariaux ne seront pas préremplis.

De plus, les charges ou réductions d'impôt ne sont jamais préremplies. Ces éléments continueront à être déclarés par les usagers comme auparavant.

Pour des raisons techniques et juridiques, les revenus perçus par les enfants mineurs et les personnes majeures rattachées au foyer fiscal ne seront pas préremplis.

Conséquence de cette importante modification, la déclaration vous parviendra début mai, et devra être renvoyée au plus tard le 30 mai.

Les avantages de la défiscalisation

Le poids de l'ISF et celui de l'IRPP peuvent paraître lourds à certains contribuables. Les solutions existent et réclament plus ou moins de courage.

La réalisation de travaux d'entretien (et non d'amélioration ou d'extension) reste l'outil privilégié pour créer du déficit foncier, et réduire l'imposition. Mais ce ressort n'est pas renouvelable à volonté.

Il convient aussi de faire le tour des possibilités relatives aux donations avec ou sans démembrement (donner la nue-propriété avec réserve partielle ou totale d'usufruit).

La vente de l'usufruit est une solution envisageable, moyennant une fiscalité purement immobilière.

La vente d'un ou de plusieurs biens peut s'avérer la meilleure solution. En effet, après la fin des emprunts et la fin des travaux, il ne reste que des loyers et des impôts.

Il convient donc de créer du déficit tout en augmentant son patrimoine.

La vente peut alors avoir lieu au profit de soi-même dans le cadre de la cession d'un bien appartenant à sa propre SCI (ou inversement). Ainsi le cash généré permet au bénéficiaire de réaliser de nouveaux achats (avec ou sans travaux), en empruntant suffisamment pour compléter l'apport dû à la vente.

Attention : prévoir un prix juste pour éviter les redressements et l'abus de droit.

La vente peut tout aussi valablement se réaliser au profit de tiers.

Exemple :

prix de cession d'un bien fortement fiscalisé : 200.000 euros. Cette vente, hors champ de plus-value, est suivie de l'achat d'un bien de 400.000 euros avec un emprunt de 200.000 euros.

Les revenus du nouveau bien étant plus importants que ceux de l'ancien, ils permettent le remboursement de l'emprunt tout en assurant le même niveau de revenus pour le propriétaire. Au surplus, les intérêts et les travaux éventuels viennent réduire la fiscalité. Au terme de l'emprunt, le patrimoine a augmenté de 200.000 euros actualisés. La vente se révèle donc un accélérateur incontestable d'enrichissement et de défiscalisation.

Il convient de faire ainsi "tourner" son patrimoine, qui se révèle être un produit financier dont le support est l'immobilier.

2007 : Bouclier fiscal et nouveau barème de l'impôt sur le revenu

Pour les revenus de 2006, et donc la déclaration de 2007, le "bouclier fiscal" limitera à 60 % des revenus le montant des impôts payés par un contribuable. D'autre part, le nouveau barème de l'impôt sur le revenu réduit de 6 à 4 le nombre de tranches.

Le "bouclier fiscal" limite à 60 % des revenus le montant des impôts payés par un contribuable (impôt sur le revenu, impôts locaux sur la résidence principale et impôt de solidarité sur la fortune) et prévoit, en cas de dépassement de ces 60 %, un remboursement du trop perçu.

Le nouveau barème de l'impôt sur le revenu réduit de 6 à 4 le nombre de tranches. Là aussi un amendement a été entériné par les députés : il propose "d'arrondir" les seuils des tranches à 14 % et à 40 %, les portant respectivement de 10.846 euros à 11.000 euros et de 65.559 euros à 65.500 euros.

Les impôts concernés et les revenus pris en compte par le bouclier fiscal

Les impôts concernés	Impôt sur le revenu, prélèvements libératoires, ISF, taxe d'habitation et taxes foncières relatives à l'habitation principale
Les impôts exclus	Prélèvements sociaux, taxes foncières et taxe d'habitation relatives aux résidences secondaires
Les revenus pris en compte	Revenus d'activité et du patrimoine, retraite, plus-values taxables
Les revenus exclus	Certaines allocations, certaines plus-values exonérées