

LA LETTRE

°07

1^{ER} SEMESTRE 2018



CABINET DE GESTION
IMMOBILIÈRE

www.cmb-artimmo.com

PARLONS DE VOTRE
IMMEUBLE

ÉDITO

NOUVEAUTÉS 2018

Dans l'attente de la future loi logement et avec la mise en place du prélèvement à la source en 2019, l'année 2018 va être une période charnière.

Pour autant, plusieurs décisions relatives à l'immobilier sont d'ores et déjà applicables depuis janvier 2018. Le dispositif PINEL apprécié des investisseurs est prolongé jusqu'en 2021 et recentré essentiellement sur les secteurs géographiques les plus tendus.

Le dégrèvement de la taxe d'habitation pour une majorité des contribuables va être amorcé dès 2018.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) vient remplacer l'ISF. Il va concerner les actifs immobiliers, non affectés à l'activité professionnelle.

Faisons le point sur plusieurs dispositions déjà en place.

Jean-Claude DARMOUNI

ACHETER, VENDRE, LOUER, GÉRER C'EST AUSSI NOTRE MÉTIER

Nous vous accompagnons dans vos besoins d'achats, de ventes, de gestion de biens immobiliers à Paris et en région parisienne. Notre mission est de vous conseiller et de vous aider à faire les meilleurs choix, en conformité avec vos besoins, les exigences du marché et les lois.

Contact : **Jules DE CHAMPSAVIN**, Conseiller Transaction
101 rue de Prony 75017 PARIS – Tél. : 06.23.58.04.59
www.cmb-artimmo.com

GÉRANCE

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

Contact : **Laetitia OLLIVIER**
l.ollivier@cmb-artimmo.com - Tel : 01 42 27 83 10

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !

A RELEVER DANS LA LOI DE FINANCES POUR 2018

La loi de finances 2018 contient des dispositions importantes pour la gestion de votre immobilier en 2018.

LE CITE RECONDUIT MAIS MODIFIÉ

Dans l'attente d'autres formes d'aide, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est maintenu jusqu'au 31 décembre 2018, mais réorienté sur les actions les plus efficaces. Certains travaux sont donc déjà exclus de la liste ou le seront au 30 juin, mais pourront tout de même continuer à bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 %.

UN TAUX DE CRÉDIT RÉDUIT À 15 % POUR LES FENÊTRES ET LA CHAUDIÈRE FIOUL

Le remplacement de fenêtres de simple vitrage par du double ou triple vitrage (hors pose) est éligible à condition qu'elles soient payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018. Les volets isolants et les portes d'entrée ne sont déjà plus éligibles depuis le 1^{er} janvier 2018.

Concernant les chaudières au fioul, seules les chaudières à très haute performance énergétique (ayant un rendement d'au moins 91 %) sont encore éligibles au taux de 15 %, pour les dépenses payées avant le 30 juin 2018.

POUR LES ACTIONS LES PLUS EFFICACES, UN TAUX DE 30 %

Le crédit d'impôt de 30 % continue de bénéficier, comme en 2017, aux travaux d'isolation des « parois opaques », toitures, combles, murs et planchers bas. Il s'applique également aux chaudières gaz, pompes à chaleur et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable, équipements de régulation, d'individualisation des frais de chauffage ou de raccordement à certains réseaux de chaleur et aux systèmes de recharge de véhicules électriques.

NOUVEAU : UN CRÉDIT D'IMPÔT DE 30 % SUR L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT TRAVAUX

En dehors des cas où il est obligatoire (vente ou mise en location), l'audit énergétique bénéficiera, jusqu'au 31 décembre 2018, du crédit d'impôt de 30 %.

Rappel : le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est réservé aux travaux réalisés dans la résidence principale par le propriétaire occupant, ou pris en charge par le locataire, sans condition de ressources. Il peut être cumulé avec l'éco-prêt à taux zéro.

Le logement doit être achevé depuis au moins deux ans.

En copropriété, les dépenses éligibles au crédit d'impôt peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les équipements et les parties communes de l'immeuble.



101, rue de Prony
75017 Paris
Tél : 01 42 27 59 89
contact@cmb-artimmo.com

MEMBRE



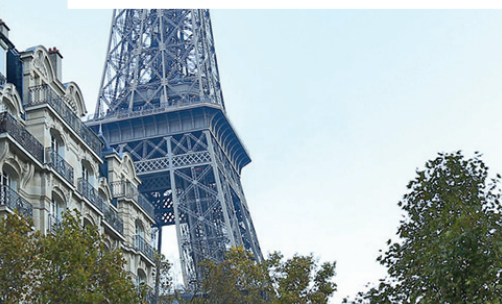
ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
/// SYNDIC /// GÉRANCE /// TRANSACTION



A PRÉVOIR DÈS 2018 ! LES MODALITÉS DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Reporté d'un an, le prélèvement à la source interviendra au 1^{er} janvier 2019 sur les revenus 2019.

En 2018, les contribuables déclarent donc leurs revenus 2017 et payent leur impôt sur le revenu de 2017 selon les règles actuellement en vigueur. Les acomptes provisionnels de février et mai sont conservés. Et après la déclaration des revenus 2017 adressée au printemps 2018, le fisc appliquera le barème de l'impôt 2018 pour calculer le montant du solde de l'impôt 2018.



BRÈVES

ANNULATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS ET LILLE

Après Lille en octobre 2017, le tribunal administratif a annulé l'encadrement des loyers à Paris le 28 novembre.

Cette disposition de la loi Alur avait été mise au point avec la volonté de protéger les locataires contre les augmentations excessives. Lors de la signature ou du renouvellement d'un bail, le loyer ne pouvait dépasser de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30 %. Les juges parisiens ont repris les arguments du tribunal lillois en estimant que la mesure ne pouvait légalement s'appliquer à la seule ville de Paris, la loi prévoyant un encadrement par zone d'urbanisation et non par commune.

Cette décision n'a aucune incidence sur les baux en cours, mais elle s'applique à tous les contrats signés pour Paris depuis le 29 novembre.

A partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source est effective. Pour les revenus fonciers, le prélèvement correspond à un acompte⁽¹⁾ mensuel ou trimestriel qui sera prélevé directement sur le compte bancaire désigné par le contribuable. Les prélèvements sociaux, qui sont actuellement payés à part, seront ajoutés au montant des acomptes au nouveau taux de 17,2 %. Pour les acomptes mensuels, l'étalement sera sur douze mois et non sur dix. De janvier à août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017 ; de septembre 2019 à août 2020, les acomptes seront calculés à partir des revenus fonciers de 2018 déclarés en 2019.

Les contribuables ne bénéficieront qu'en septembre 2019 des amortissements ou déductions spécifiques (Périssol, Robien ou Borloo) et des crédits d'impôt tels que le CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique).

Concernant les dépenses de travaux, le montant déductible en 2019 prendra en compte la moyenne des travaux réalisés en 2018 et de ceux réalisés en 2019. Il n'est donc pas pertinent de reporter vos travaux car vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux réalisés en 2019.

Les reports de déficits fonciers sont préservés. Un déficit foncier réalisé en 2018 pourra être imputé sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et la part de déficit excédant les 10 700 € sera reportable à 100 % les années suivantes. En l'absence de revenus exceptionnels en 2018, seule la part du déficit excédant les 10 700 € sera prise en compte pour être reportée sur les dix années suivantes.

(1) En cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année, dans les mêmes conditions que le prélèvement à la source applicable aux revenus versés par un tiers.



Tél : 01 42 27 59 89

www.cmb-artimmo.com

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Quelques repères.

L'IFI est assis sur les biens ou les droits immobiliers - immeubles bâtis, terrains, immeubles en cours de construction, pierre-papier - appartenant au redevable ou aux membres de son foyer fiscal.

Le seuil d'imposition reste à 1 300 000 euros. Le barème et les taux de l'IFI sont les mêmes que ceux de l'ISF.

L'abattement légal de 30 % sur la résidence principale est maintenu. Quant aux biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle, ils continuent d'être exonérés.

Nouveau. En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier est en principe imposé sur la valeur de la pleine propriété. Une exception est nouvellement mise en place, celle de l'usufruit légal du conjoint survivant⁽¹⁾ qui bénéficiera de l'imposition répartie entre l'usufruitier et les nus-propriétaires.

Lorsque les biens immobiliers sont détenus par des sociétés, ils sont imposés à raison des titres de ces sociétés pour la fraction de leur valeur représentative des immeubles non affectés à une activité professionnelle.

Les immeubles loués meublés peuvent bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des biens professionnels, notamment si les recettes annuelles de location dépassent 23 000 € et représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Pour les dettes, seules sont admises en déduction de l'IFI, celles nées et non contestées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sont déductibles les impositions dues à raison de ces biens (taxes foncières, taxes sur les locaux vacants, IFI). Le crédit in fine ne sera déductible que partiellement en fonction de la dette.

La taxe d'habitation, l'impôt sur le revenu foncier ou BIC et les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles. Dans le cadre de bien locatif, le dépôt de garantie ne pourra plus être déduit.

(1) Par conséquent, un usufruit conventionnel du conjoint survivant transmis par testament ou par donation au dernier vivant n'entraîne pas une imposition répartie.

Plus d'information sur www.impots.gouv.fr

LE DÉGRÈVEMENT DE TAXE D'HABITATION DÈS 2018

Le dégrèvement de taxe d'habitation est applicable dès 2018. Le dispositif entrera progressivement en vigueur avec 30 % de réductions en 2018, 65 % en 2019, 100 % en 2020.

Ce dispositif a vocation à bénéficier à 80 % des contribuables.

Il s'agit de ceux dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 27.000 € pour un célibataire sans enfant majoré de 8.000 € pour les deux premières demi-parts, et de 6.000 € les demi-parts suivantes ou 43.000 € pour un couple, puis 6.000 € par demi-part supplémentaire.