

LA LETTRE

°05

1^{ER} SEMESTRE 2017



CABINET DE GESTION
IMMOBILIÈRE

www.cmb-artimmo.com

PARLONS DE VOTRE
IMMEUBLE

ÉDITO

NOUVEAUX CHANGEMENTS EN PERSPECTIVE

En matière de fiscalité des revenus, de grands changements se profilent avec le prélèvement à la source. Cette réforme concerne notamment les salaires, mais elle va également toucher les revenus fonciers.

Le tourbillon législatif continue donc pour le propriétaire bailleur, après le Pinel, le Duflot, l'encadrement des loyers... Sans oublier bien sûr les nouvelles modifications concernant la fiscalité des revenus de la location de logements meublés, introduites par la dernière loi de finances.

Jean-Claude DARMOUNI

COPROPRIÉTÉS

Nous vous informons par la présente que la Directrice Copropriété est à votre disposition.

Contact : **Elodie FORT**

e.fort@cmb-artimmo.com - Tél : 01 42 27 14 57

ACHETER, VENDRE, LOUER, GÉRER

Nous vous accompagnons dans vos besoins d'achats, de ventes, de gestions 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 : **Marie-Laure WINTERER**

ml.winterer@cmb-artimmo.com - Tel : 01 42 27 89 00

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 utiliser notre Extranet !

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : POUR VOS REVENUS FONCIERS AUSSI

L'article 60 de la loi de finances pour 2017 présente les modalités d'application du prélèvement à la source à partir du 1^{er} janvier 2018.

Pour les locations non meublées, l'impôt sur les revenus fonciers sera prélevé par le fisc, directement sur votre compte bancaire, sous forme d'acomptes mensuels ou trimestriels. Les 15,5 % de prélèvements sociaux, qui sont actuellement payés à part, seront ajoutés au montant des acomptes.

Important : le principe de la déclaration annuelle des revenus fonciers, au printemps, est maintenu aussi bien pour les revenus de 2016 que pour les années suivantes.

Pour éviter une double imposition en 2018 sur les revenus de 2017, une régularisation aura lieu au 2^e semestre 2018 au travers du « Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement (CIMR) ». La régularisation ne concernera que les revenus dits « courants » par opposition aux « revenus exceptionnels ». Le CIMR sera calculé par les pouvoirs publics et figurera sur l'avis d'imposition de l'été 2018. Il viendra en déduction de l'impôt dû sur les revenus courants de 2017.

De janvier à août 2018, les acomptes seront calculés sur la base de vos revenus nets fonciers de 2016 ; de septembre 2018 à août 2019, ils seront calculés à partir des revenus fonciers de 2017 déclarés au printemps 2018. Vous ne bénéficierez qu'en septembre 2018 des amortissements ou déductions spécifiques (Périssol, Robien ou Borloo) de 2017.

Dans le régime du micro foncier (si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 €), les acomptes seront calculés après l'abattement de 30 %.

Dans le régime réel d'imposition, rien ne change en ce qui concerne les charges déductibles (charges, travaux déductibles, intérêts d'emprunt, amortissements ou déductions dans le cadre des régimes Périssol, Robien ou Borloo). Les reports de déficits fonciers sont également préservés.

Cependant, les règles de déduction des travaux ont été aménagées afin d'encourager les propriétaires bailleurs à continuer de rénover leurs logements en 2017. En 2018, le montant de travaux déductibles sera calculé sur la moyenne des travaux réalisés en 2017 et en 2018.



101, rue de Prony

75017 Paris

Tél : 01 42 27 59 89

contact@cmb-artimmo.com

MEMBRE



ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES

/// SYNDIC /// GÉRANCE /// TRANSACTION



L'ENVOI DES RECOMMANDÉS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE À L'ORDRE DU JOUR

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic a la possibilité d'envoyer aux copropriétaires différents documents en recommandé par voie électronique tels que les convocations aux AG, les procès-verbaux, les relances pour les recouvrements de charges, la notification de certains actes comme les actes notariés par exemple.

Cependant un accord préalable et écrit doit être donné au syndic par chaque copropriétaire qui décide d'accepter ou non pour lui-même le mode de notification par voie électronique.

Nous avons donc mis à l'ordre du jour des assemblées générales de 2017, la possibilité de vous manifester en AG afin de donner votre autorisation pour l'envoi des documents en recommandé par voie électronique à compter du 1^{er} janvier 2018.

Vous pouvez toutefois donner votre autorisation en nous écrivant directement soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par lettre recommandée électronique (LRE). Sachez que votre choix ne vous engage pas de manière irréversible.

Courant 2018, nous enverrons donc aux copropriétaires qui en auront fait la demande, les documents recommandés par voie électronique, de manière sécurisée, avec preuve d'envoi, traçabilité et accusé de réception.

Cela vise à faciliter la communication en copropriété. Plus besoin d'aller au bureau de poste le samedi matin ! Cela réduit aussi le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires.



BRÈVES

A SAVOIR POUR LA LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES

La location saisonnière est considérée comme un changement d'usage du logement. A Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, le bailleur doit **faire une déclaration en préfecture ou en mairie** et obtenir une autorisation préalable avant toute mise en location d'un logement meublé pour une durée inférieure à un an (à la nuitée, à la semaine ou au mois).

L'affectation commerciale du local doit aussi être **autorisée par le règlement de copropriété** de l'immeuble qui précise la destination de l'immeuble. Ainsi, de nombreux immeubles de standing ont « une clause d'habitation bourgeoise » et, dans ce cas, l'immeuble est seulement destiné à l'habitation. Elle exclut toute activité commerciale.

Par ailleurs, à compter de 2017, les revenus tirés d'une activité de **location meublée occasionnelle ou habituelle**, que le logement soit loué directement ou indirectement, **relèveront tous de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

LA RECHARGE DES VOITURES ÉLECTRIQUES EN COPROPRIÉTÉ

Depuis le décret du 30 octobre 2014, tout habitant d'une copropriété et utilisateur d'une voiture électrique peut faire valoir son droit à la prise. L'installation d'une borne de recharge normale, à la charge de l'utilisateur, est un droit dès lors que la copropriété comporte un parc de stationnement clos et couvert et que le système permet une facturation individuelle de la consommation électrique.

Avant les travaux, l'utilisateur doit demander l'inscription de son projet à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndicat de copropriétaires ne peut s'y opposer que pour des raisons sérieuses et légitimes. A défaut d'inscription dans les 6 mois, le projet est réputé accepté.

La copropriété peut choisir d'apporter une réponse générale et optimum au besoin croissant de points de recharge en faisant installer des bornes à ses frais ou en les louant.

L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

En application de la loi relative à la transition énergétique (17 août 2015), tous les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent, lorsque cela est techniquement (1) et économiquement possible, comporter une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement afin d'en maîtriser le coût.

La question de l'individualisation des frais de chauffage doit être mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale avec la communication des devis qui s'y rapportent.

Les appareils de mesure peuvent être, selon les configurations, des compteurs thermiques placés à l'entrée des logements ou des répartiteurs de frais de chauffage placés sur chaque radiateur. Les répartiteurs sont particulièrement adaptés aux réseaux de distribution d'eau chaude verticaux.

Avant toute installation de ces appareils de mesure, chaque occupant doit disposer de robinets thermostatiques afin de pouvoir réguler sa consommation personnelle dans chaque pièce.

La mise en place de la réglementation se fait selon un calendrier précis. En mars 2017 au plus tard pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage supérieures à 150 kWh/m²/an. En décembre 2017 pour des consommations comprises entre 120 kWh/m²/an et 150 kWh/m²/an. En décembre 2019 pour des consommations inférieures à 120 kWh/m²/an.

La loi précise que l'installation incombe au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires. Des contrôles sont prévus, assortis de sanctions en cas d'infraction (amende pouvant aller jusqu'à 1500 € par an et par logement jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme à la réglementation en vigueur).

(1) Il n'est par exemple pas possible de mesurer la chaleur individuellement pour les immeubles à chauffage au sol, à chauffage à vapeur, à chauffage par air.