

LA LETTRE

°01
2^{EME} TRIMESTRE 2019



GESTION DE COPROPRIÉTÉS
www.artcop-paris.com

UN GROUPE INDÉPENDANT, À L'ÉCOUTE DE SES CLIENTS

ÉDITO

NOUVELLE ANNÉE, NOUVELLES RÈGLES !

Comme tout début d'année, 2019 est porteur de changements.

Nous nous sommes familiarisés au cours de ces derniers mois avec le prélèvement à la source.

Rappelons que, pour les revenus fonciers, le prélèvement à la source se fait sous la forme d'un acompte mensuel ou trimestriel qui est directement prélevé sur le compte bancaire. Du mois de janvier au mois d'août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017.

Quant au traitement des crédits d'impôt, nous vous donnons, au verso de la lettre, les dernières actualités.

La loi ELAN, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, s'invite aussi dans le registre des nouvelles dispositions avec les mesures immédiatement applicables depuis sa récente publication le 24 novembre.

N'oublions pas le RGPD (le Règlement Général sur la Protection des Données) dont les recommandations nous obligent à être toujours plus vigilants dans le traitement des différentes données.

Toutes nos équipes restent à vos côtés pour vous accompagner dans ces évolutions.

Jean-Claude DARMOUNI

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !
Vos identifiants sont sur chacun des documents comptables que nous vous envoyons !

LES APPLICATIONS IMMÉDIATES DE LA LOI ELAN POUR LA COPROPRIÉTÉ

Plusieurs réformes de la loi ELAN telle que la création d'un nouveau code de la copropriété, la simplification de la tenue des assemblées générales ou encore le vote par correspondance ne seront applicables que dans quelques temps. Nous y reviendrons ultérieurement.

Intéressons-nous aux dispositions applicables immédiatement, dès la promulgation de la loi.

LA LOI ELAN ET LA COPROPRIÉTÉ

La loi ELAN contient des mesures qui modifient de manière significative plusieurs règles essentielles de la loi du 10 juillet 1965 et qui sont applicables dès la promulgation de la loi.

1) La diminution du délai de prescription de 10 à 5 ans

Le délai de prescription prévu à l'article 42 de la loi de 1965 et fixé à 10 ans est réduit à 5 ans avec la loi ELAN. Il ne sera notamment plus possible de recouvrer les charges de copropriété impayées datant de plus de 5 ans au jour de l'assignation.

2) La réduction du délai de notification du procès-verbal d'Assemblée Générale

Le délai, jusqu'alors fixé à 2 mois, pour remettre le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires passe désormais à 1 mois.

3) La création d'une « super » procédure pour le recouvrement des charges

L'article 19-2 de la loi de 1965 (introduite par la loi SRU, l'année 2000) permettait déjà d'engager une procédure accélérée. En l'absence de réponse à une mise en demeure adressée au copropriétaire dans un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel devenait exigible. Mais cette procédure ne permettait pas d'obtenir le règlement des sommes dues pour les charges antérieures, obligeant de ce fait à multiplier les procédures.

Désormais, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds, dans le mois suivant la réception d'une mise en demeure, il sera possible d'engager une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures mais aussi les appels provisionnels à venir, y compris les cotisations du fonds travaux de la loi ALUR.

4) Les modifications pour le vote en Assemblée Générale

Concernant la délégation par un copropriétaire de son droit de vote, l'article 211 de la Loi ELAN modifie l'article 22 de la Loi de 1965 en permettant au mandataire de recueillir plus de 3 délégations de pouvoirs uniquement si le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 10 % des voix (au lieu de 5 % auparavant).

Par ailleurs, tout mandataire désigné pourra déléguer son mandat à une autre personne, sauf contrordre indiqué sur le mandat.

A noter que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, pourra recevoir personnellement des délégations de vote.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE, ET CRÉDITS D'IMPÔT. COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Si les contribuables savent que, pour l'année 2018, ils ne sont pas privés de leurs avantages fiscaux liés à leur investissement immobilier (Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Boulevard...), en revanche se pose la question du mécanisme mis en place pour cette année charnière.

Les pouvoirs publics ont bien précisé selon quelles modalités les contribuables bénéficient des crédits d'impôt qui leur reviennent au titre de 2018.

Lorsque le contribuable dispose de revenus exceptionnels en 2018, les crédits d'impôt sont pris en compte, comme d'habitude, dans le calcul de l'impôt dont ils sont redevables.

Pour le contribuable qui dispose de revenus courants en 2018 (le cas de la majorité des contribuables), il bénéficie alors du dispositif de neutralisation de ses impôts au titre de ses revenus de 2018.

Depuis janvier 2019, le salarié et le retraité perçoivent leurs salaires et leurs retraites, nets d'impôt, sans qu'il ne soit tenu compte de leurs avantages au titre des crédits d'impôt. De même, pour les bailleurs ou les indépendants, les acomptes dont ils sont

prélevés ne tiennent pas compte de leurs crédits d'impôt.

Le calcul exact des crédits d'impôt, au titre de l'année 2018 et de 2019, ne se fera qu'après leur déclaration de printemps 2019.

Afin de palier au décalage de trésorerie que cela peut impliquer, les pouvoirs publics ont versé, le 15 janvier 2019, un acompte de 60 % des crédits d'impôt qui doivent leur revenir.

Cette avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Le solde sera versé après la déclaration de printemps 2019.

A noter que le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) n'est pas concerné par le versement de cet acompte. Sont concernés les investissements de défiscalisation Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Boulevard, à côté des autres types de crédits d'impôt (frais de garde d'enfants, emploi à domicile, dépenses d'hébergement en EPHAD, dons et cotisations syndicales).

Attention, toutefois aux situations où l'acompte de 60 %, versé en janvier 2019, pourra être réclamé par l'administration, une fois la déclaration de printemps 2019 réalisée. Ce sont les cas où certains contribuables ont pu cesser en 2018 de réaliser les dépenses donnant droit aux crédits d'impôt.

La clarification du régime juridique des colonnes montantes électriques

Un vide juridique existait jusque-là sur la propriété des colonnes montantes d'électricité pour les immeubles construits avant 1992.

Cette question est cruciale car la charge de leur entretien et de leur rénovation incombe à leur propriétaire.

La loi ELAN (article 55 bis AA) apporte une réponse en posant comme principe que, sauf opposition de la copropriété, les colonnes montantes appartiendront au réseau public de distribution d'électricité et ce, dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi.

Le transfert est effectué automatiquement, à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

Si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, il ne sera donc pas nécessaire d'attendre 2 ans. Les copropriétaires pourront transférer, dès la publication de la loi, la propriété des colonnes montantes par une simple notification au gestionnaire de réseau, sans qu'il puisse s'y opposer.

En clair, la loi ELAN pose, sauf opposition de la copropriété, le principe de l'appartenance des colonnes montantes au réseau public de distribution, qu'elles soient mises en service à compter de la publication de la loi ou avant la publication de la loi. Elles seront gérées et entretenues par les concessionnaires de la distribution publique d'électricité.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET CAPACITÉ D'EMPRUNT : DES AJUSTEMENTS NÉCESSAIRES

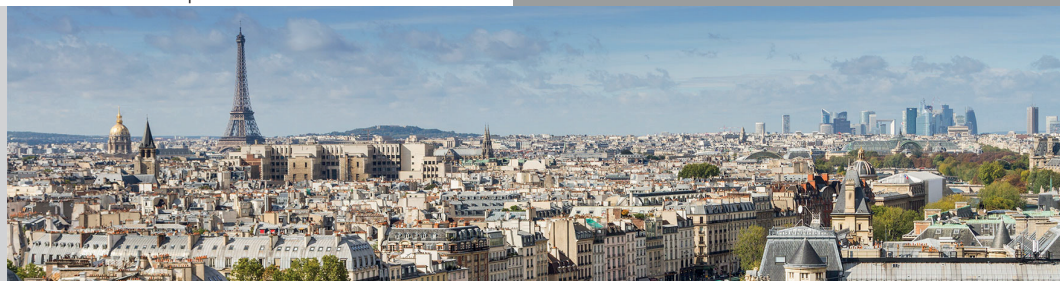
En 2019, soyez particulièrement vigilant lors de vos négociations pour l'obtention d'un prêt. En effet, le prélèvement à la source vient brouiller les critères d'évaluation de votre capacité d'emprunt.

Auparavant, un établissement financier examinait vos ressources et votre future charge de remboursement mensuel en considérant que votre taux d'endettement ne devait pas dépasser 33 %. Peu de banques retenaient le montant de l'impôt dans l'analyse de votre solvabilité.

Avec le prélèvement à la source, votre impôt étant déduit directement sur votre salaire, une attention toute particulière doit être portée aux bases de calcul utilisées par l'organisme prêteur sinon votre capacité d'emprunt risque d'être considérablement réduite.

Deux montants sont bien indiqués sur votre fiche de paye. Le « Net à payer avant impôt sur le revenu » est le montant à retenir et non le « Net à payer après impôt ».

Une autre manière de contourner l'effet de baisse de capacité d'emprunt est d'augmenter le taux maximum d'endettement à 38 ou 40 %.



LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES (RGPD)

Nos cabinets ont toujours apporté une attention particulière à la protection et à la confidentialité des données personnelles de ses clients. La nouvelle réglementation européenne, le RGPD, entrée en vigueur le 25 mai 2018, est venu renforcer les règles de sécurité.

Nos cabinets se sont donc mis en conformité avec les nouvelles exigences prévues par la loi, tant pour les données traitées par ses propres collaborateurs que pour celles utilisées par ses sous-traitants et ses partenaires.

L'accès à votre Espace Client est totalement sécurisé grâce à une gestion automatique de vos codes d'accès, indépendante du Cabinet. Vos identifiants ne sont connus que par vous personnellement.



22-24 rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél : 01.42.27.63.17
www.artcop-paris.com

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 : **HUGO JURIN**
22-24 rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél : 01.42.27.63.17
h.jurin@cmb-artimmo.com
www.artcop-paris.com