

AVRIL/JUIN 2007

La France et la simplification administrative ?

La générosité et l'omniprésence de l'Etat français est la source d'une inflation normative. "Plus de 520 000 textes réglementaires. Moyenne des autres pays européens (280 000)".

Notre modeste discipline n'est pas épargnée et deux récentes dispositions des 1^{er} et 5 mars 2007 modifient encore la Loi et le décret qui régissent la copropriété.

Pour le décret du 17 mars 1967:

■ L'art 9 substitue au délai minimum de 15 jours pour l'envoi des convocations un délai de 21 jours.

■ L'art 64 autorise désormais l'envoi des notifications par télécopie avec récépissé du destinataire.

Ces deux apports sans intérêt majeur et aggravant les risques juridiques avec la télécopie s'ajoutent à l'ensemble des dispositions récentes dont vous avez parfaite connaissance :

■ La loi SRU, le Dossier Diagnostic Technique avec le Diagnostic de Performance énergétique, l'état des risques naturels, les diagnostics, plomb, amiante, termite, gaz.

■ La loi Robien pour les ascenseurs, les subtilités et contraintes avec la TVA à 5,5 %, le nouveau plan comptable, la réforme des saisies immobilières etc.

Pour la loi du 10.07.1965 :

■ L'art 25 est modifié par l'insertion d'un alinéa (e) relatif aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

■ Dans l'art 18 est inséré un alinéa relatif à une nouvelle obligation du syndic d'informer les copropriétaires des conditions d'accès au service numérique pour la télévision.

■ Corollaire, il est inséré un nouvel art 24-1 favorisant la prise de décision des travaux nécessaires à la réception numérique seul moyen de réception à compter du 1^{er} décembre 2011.

N'oubliez pas le train de nouveautés fiscales annuelles dont le caractère souvent temporaire obscurcit la visibilité au moment des choix d'investissement locatif, de transmission ou de vente.

Vous me pardonnerez la tonalité polémique d'un administrateur de biens qui tout au long de l'année reste à vos côtés pour vous conseiller et vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine.

Philippe ARMANGE

NOUVELLES RÈGLES FISCALES, NOUVELLES OPPORTUNITÉS

Au cours des dernières années, le législateur a multiplié les réformes, simplifié, allégé, innové. Tous ces changements ont des répercussions sur la fiscalité de vos revenus fonciers.

A quelques semaines de la déclaration des revenus 2006, il est temps de faire vos comptes afin de choisir le régime fiscal qui vous permettra d'optimiser la rentabilité de votre patrimoine immobilier.

Une refonte complète des déductions fiscales

La réforme du barème de l'impôt sur le revenu modifie la plupart des déductions dont bénéficiaient auparavant les revenus fonciers. Les tranches du barème et les taux tiennent compte de l'abattement de 20 % qui s'applique désormais à tous les contribuables. En contrepartie, des déductions forfaitaires disparaissent ou diminuent.

Dans le régime réel d'imposition, la déduction forfaitaire de 14 % est ainsi supprimée et remplacée par la déduction pour leur montant réel des frais d'assurance et de gestion.

Dans le régime micro-foncier, l'abattement forfaitaire est réduit de 40 % à 30 % et n'est donc intéressant que si vos charges restent inférieures.

Certaines déductions spécifiques subsistent cependant, en plus de la déduction des frais réels : par exemple 10 % sur les loyers provenant de la location de votre ancienne résidence principale si vous avez été contraint de déménager pour des raisons professionnelles ou 30 % si vous remettez en location un logement vacant pour lequel vous avez payé la taxe sur les logements vacants. D'autres déductions sont associées aux différents dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif.

De nouvelles opportunités d'investissement locatif

Neuf ou ancien ? Borloo ou Robien ? La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a mis en place de nouveaux

dispositifs fiscaux en faveur des investissements locatifs.

Dans le neuf, le Robien "classique" fait place, depuis le 1^{er} septembre 2006, au Robien "recentré" permettant de déduire un amortissement égal à 50 % du prix d'achat ou de revient du bien sur 9 ans, moyennant des loyers sont plafonnés à environ 10 % en deçà des prix du marché. Avec le "Borloo populaire" pour le neuf, l'amortissement peut atteindre 65 % du prix d'acquisition sur 15 ans ; les loyers sont inférieurs de 30 % au niveau du marché et les ressources de votre locataire sont plafonnées. Vous bénéficiez également d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers bruts en plus de la déduction des frais réels. Pour les logements loués depuis le 1^{er} octobre 2006, le "Borloo dans l'ancien" remplace le Besson ancien et permet de conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention par laquelle vous vous engagez à louer votre bien à des locataires sous condition de ressources à des niveaux inférieurs aux loyers du marché. En contrepartie, vous bénéficierez d'une déduction fiscale modulée en fonction de votre engagement plus ou moins social (30 % des loyers bruts pour les logements du secteur intermédiaire, 45 % pour le secteur social). Vous pouvez également recevoir une subvention de l'Anah si le logement nécessite des travaux. Ce nouveau dispositif est particulièrement adapté à la réhabilitation d'un logement vacant pour le remettre sur le marché.

Sécurité des ascenseurs : des travaux à réaliser avant le 3 juillet 2008

La modernisation des ascenseurs est plus que jamais un sujet d'actualité. La première des échéances fixées par l'arrêté du 18 novembre 2004 approche. Neuf dispositifs de sécurité doivent être installés avant le 3 juillet 2008.

Selon l'âge et l'état de l'ascenseur, ces travaux obligatoires peuvent être conséquents. Pour les réaliser dans les délais, les décisions devront être prises lors de la prochaine assemblée générale.

Pour la sécurité des usagers :

- serrures et dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières ;
- dispositifs empêchant le verrouillage par vandalisme de la porte palière ;
- système de détection de présence des personnes et de protection contre les chocs lors de la fermeture automatique des portes coulissantes ;
- clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières ;
- parachute de cabine et limiteur de vitesse en descente dans un ascenseur électrique ;
- dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage.

Pour la protection du personnel de maintenance :

- dispositif de commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine ;
- accès sécurisé aux locaux de machines ou de poulies ;
- système de verrouillage des portes de visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur.

Tableau de bord de l'investisseur

INDICE DE RÉVISION DES LOYERS IRL

(Pour les baux d'habitation
à usage principal ou mixte)

4 ^{ème}	trimestre 2004	101,45
1 ^{er}	trimestre 2005	102,10
2 ^{ème}	trimestre 2005	102,60
3 ^{ème}	trimestre 2005	103,07
4 ^{ème}	trimestre 2005	103,78
1 ^{er}	trimestre 2006	104,61
2 ^{ème}	trimestre 2006	105,45
3 ^{ème}	trimestre 2006	106,36

INDICE INSEE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

(Pour la révision des loyers des baux
commerciaux, des meublés)

3 ^{ème}	trimestre 2005	1278
4 ^{ème}	trimestre 2005	1332
1 ^{er}	trimestre 2006	1362
2 ^{ème}	trimestre 2006	1366
3 ^{ème}	trimestre 2006	1381

Le compte de gestion pour opérations courantes et budget prévisionnel

Dans la nouvelle comptabilité des copropriétés le compte de gestion pour opérations courantes et budget prévisionnel fait parti des cinq documents de synthèse qui seront présentés à l'approbation des copropriétaires lors de l'assemblée générale de 2008.

Il est le plus simple à comprendre pour les copropriétaires car il est très proche de l'ancien état des charges de l'exercice. Ce tableau ne concerne que les charges pour opérations courantes, présentées sous forme de liste verticale. Il est établi en fonction des clés de répartition propres au règlement de copropriété de chaque immeuble et fait ressortir un solde net à répartir dans chaque clé.

La grande nouveauté de ce compte de gestion analytique est la comparaison des chiffres sur plusieurs exercices. Trois colonnes sont en effet destinées à l'approbation des comptes ; elles permettent de comparer les charges de l'exercice clos à approuver avec celles de l'exercice précédent et avec les charges prévues au budget voté. Deux autres colonnes sont destinées au vote du budget prévisionnel et comparent le budget à voter pour l'exercice à venir avec le budget de l'exercice précédent.

Bloc Notes

GERANCE LOCATIVE - TRANSACTION - SYNDICAT D'IMMEUBLES

Agence BONDY

128, rue Roger Salengro
93146 Bondy Cedex
Tél. : 01 48 50 35 99
Fax : 01 48 50 35 88

Agence LES LILAS

181, rue de Paris
93260 Les Lilas
Tél. : 01 43 60 03 03
Fax : 01 43 60 04 02

Agence NOISY LE SEC

88, rue Jean Jaurès
93130 Noisy-le-Sec
Tél. : 01 48 91 97 97
Fax : 01 48 91 65 65

www.atmfi.com