# Bulletin d'information

UNPI

UNION NATIONALE DE PROPRIETE IMMOBILIERE

Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de La Rochelle

N°44 Février 2014


## Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de La Rochelle et de L'Aunis

Editorial

Comme chaque année l'UNPI est intervenue lors du salon de l'immobilier pour donner une conférence.
Celle-ci portait notamment sur la loi de finances et le projet de loi ALUR.

Vous trouverez ci-dessous les principales mesures de cette loi de finances. Concernant le projet de loi DUFLOT, nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement et nous ne manquerons pas de vous tenir informé dès qu'elle aura été votée.

Je tenais à vous rappeler que L'UNPI s'est fortement mobilisée contre la proposition visant à taxer les logements fictifs, notamment nous avions alerté le Président de la République le novembre 2013 sur cette question.

Le Secrétaire général adjoint de l'Elysée a confirmé à l'UNPI, par lettre du 3 décembre 2013, qu'il n'était pas question de taxer les loyers *« fictifs »* des propriétaires ayant fini de rembourser leur prêt.

Par ailleurs, l'UNPI se mobilise également pour les municipales. Je rencontre les différents candidats aux municipales afin de leur faire part des difficultés des propriétaires bailleurs et du déséquilibre grandissant des rapports entre les locataires et propriétaires, du poids beaucoup trop important de la fiscalité locale et de la concurrence déloyale du parc social sur le parc privé.

**Jean-Louis Racaud**
**Président de L'UNPI**

## Nouveautés fiscales pour 2014

### Droits de mutation

Les départements auront la possibilité de relever le taux des droits de mutation à titre onéreux des ventes d'immeubles, dans la limite d'un plafond de 4,50% ce qui, avec les autres taxes, porterait les droits de mutation à un total maximum de 5,80 % (au lieu de 5,09% auparavant).

Pour la Charente Maritime, la part départementale va passer de 3,80 % à 4,50 % au 1er Mars 2014. Ce qui portera les droits de mutation à un total maximum de 5,79 %.

## Les Impôts locaux

### Revalorisation forfaitaire des valeurs locatives (LF 2014, art.86)

Les valeurs locatives servant de base aux impôts locaux sont revalorisées du taux d'inflation prévisionnel pour 2013, soit 0,9 %.

### TEOM (LFR 2013, art.53)

Sur décision de la collectivité territoriale, la part incitative de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pourra tenir compte, non seulement de la nature de déchets produits, mais aussi du mode de collecte.

UNPI
UNION NATIONALE DE PROPRIETE IMMOBILIERE
Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de La Rochelle
N°44 Février 2014

# TAXES A LA VALEUR AJOUTEE : LES CHANGEMENTS POUR 2014

## Nouveaux taux

Rappelons qu'en vertu de la loi de finances rectificative pour 2012 (art.68), le taux normal de la TVA passe de 19,6 % à 20 % au 1er janvier 2014, et le taux intermédiaire passe de 7 % à 10 % à la même date.
Quant au taux réduit, qui devait être ramené à 5 % le 1er janvier 2014, il est maintenu à 5,5 % (LF 2014, art. 6).
Les travaux réalisés dans des immeubles achevés depuis plus de 2 ans sont donc soumis, depuis le 1er janvier 2014, au taux de TVA de 10 %.

## Mesure transitoire pour les travaux de rénovation non énergétique (LFR 2013, art.21)

Le taux sera maintenu ponctuellement à 7 % (au lieu de 10 %) pour les travaux de rénovation (non énergétique) des immeubles achevés depuis plus de deux ans, *« ayant fait l'objet d'un devis daté et accepté avant le 1er janvier 2014, ayant donné lieu au versement d'un acompte de 30 % encaissé avant cette date et d'un solde facturé avant le 1er mars 2014 et encaissé avant le 15 mars 2014 ».*

## Mesure permanente pour les travaux de rénovation énergétique (LF 2014, art.9)

Pour les logements achevés depuis plus de 2 ans, les travaux d'amélioration de la qualité énergétique relevant du 1 de l'article 200 quater du CGI, bénéficieront du taux réduit de TVA de 5,5 % à compter du 1er janvier 2014.

Il s'agit notamment de l'acquisition de chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation de chauffage, etc.
Le taux réduit de TVA s'appliquera aussi aux travaux induits et qui sont indissociablement liés aux travaux éligibles, selon les débats parlementaires. Il s'agit des travaux indispensables, consécutifs aux travaux d'économie d'énergie (par exemple, la remise en état de l'installation électrique après la pose d'un isolant).
Les travaux d'ordre esthétique ne sont pas concernés.

# Impôt sur le revenu

## Indexation du barème (LF 2014, art.2)

Pour l'imposition des revenus de 2013, le barème de l'impôt sur le revenu est revalorisé de 0,8 %, et les limites de revenus pour bénéficier de certains abattements ou exonérations en matière de taxe foncière et de taxe d'habitation sont augmentées de 4 %.
Le plafond de l'avantage du quotient familial est abaissé, de 2 000 € à 1 500 € par demi-part.

## Pièces justificatives (LFR 2013, art.17)

A compter de l'imposition des revenus de 2013, les contribuables seront dispensés d'envoyer, avec leur déclaration de revenus papier, certains justificatifs (mais ils doivent les conserver pour toute demande ultérieure de l'administration fiscale). Sont essentiellement visés certains reçus fiscaux et les factures des entreprises pour le crédit d'impôt développement durable.
Il s'agit d'une mesure de cohérence avec ceux qui déclarent leurs revenus en ligne

## Crédit d'impôt développement durable (LF, art.74).

Le CIDD prévu par l'article 200 quater du CGI est à nouveau modifié.

Certaines dépenses ne sont plus éligibles en 2014 (panneaux photovoltaïques, équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales), et le bouquet de travaux (au moins deux catégories de dépenses éligibles) devient la règle, sauf pour les contribuables de condition modeste.

Dans le cadre du bouquet de travaux, les contribuables auront la possibilité d'étaler leurs dépenses sur une période de deux ans, l'avantage fiscal étant attribué la deuxième année, après achèvement des travaux.
Les taux du crédit d'impôt sont modifiés.
Par ailleurs, les bailleurs ne pourront plus bénéficier du CIDD.

UNPI
UNION NATIONALE DE PROPRIETE IMMOBILIERE
Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de La Rochelle
N°44 Février 2014

# Les plus-values immobilières

## 1- Les plus values immobilières bâties

Cherchant de nouvelles recettes fiscales, le précédent Gouvernement avait modifié l'abattement pour durée de détention (dans le cadre de la 2ème loi de finances rectificative pour 2011), de telle sorte que l'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux était désormais acquise seulement au bout de 30 ans de détention (au lieu de 15 ans avant la réforme). Cette réforme avait eu des effets catastrophiques sur le marché immobilier.
Le Gouvernement actuel a souhaité redynamiser un marché désormais bloqué, et a engagé une nouvelle réforme pour ramener cette durée d'exonération à 22 ans pour l'impôt sur le revenu, tout en accélérant la cadence de l'abattement (toutefois, la durée d'exonération de 30 ans est maintenue pour les prélèvements sociaux).
De plus, un abattement exceptionnel de 25 % sur la plus-value nette imposable a été mis en place du 1er septembre 2013 au 31 août 2014.

Une instruction de Bercy du 9 août 2013 a confirmé l'ensemble de ces dispositions, en anticipant sur le vote de la loi de finances (voir un exemple d'application du nouveau régime dans le numéro de décembre 2013 de la revue « 25 millions de propriétaires », page 24).

La loi de finances pour 2014 valide donc l'essentiel de la réforme du Gouvernement.
Tout d'abord, le cadencement des abattements est confirmé : 6 % d'abattement pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année (au lieu de 2 % dans la réforme Sarkozy), et 4 % pour la 22ème année de détention, durée au-delà de laquelle le cédant est exonéré d'impôt sur la plus-value au taux de 19 % (pour les prélèvements sociaux, l'exonération n'est acquise qu'après 30 ans de détention). Et l'abattement exceptionnel de 25 % sur la plus-value nette imposable est également confirmé pour les cessions intervenant entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014 (l'abattement ne s'appliquant cependant pas aux cessions entre parents, concubins notoires ou pacsés, et aux cessions au profit d'une personne morale dont le cédant ou un membre de sa famille est associé ou le devient à l'occasion de la cession).

## 2 - Les plus values sur les terrains à bâtir

En ce qui concerne les cessions de terrains à bâtir, la suppression de l'abattement pour durée de détention a été invalidée par le Conseil constitutionnel (voir infra), de telle sorte que ces cessions restent soumises aux règles de droit commun ci-dessus exposées, à l'exception de l'abattement exceptionnel de 25 %.
Une exonération de plus-value est rétablie, quand l'immeuble bâti ou non est cédé à un organisme en charge du logement social (disposition applicable en 2014 et 2015).

**Les horaires d'ouverture de la Chambre Syndicale des propriétaires :**

**Du lundi au vendredi de**
**9h à 12h et de 13h30 à 17h30**

**Indices de révision des loyers :**

**Indice du coût de la construction:**
3ème trimestre 2013 d'une valeur de 1612

**Indice de révision des loyers :**
4ème Trimestre 2013 d'une valeur de 124,83

# UNPI

UNION NATIONALE DE PROPRIETE IMMOBILIERE

Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de La Rochelle

N°44 Février 2014


## >> Nos spécialistes à votre disposition
## Consultations gratuites, sans limites, réservées aux adhérents

### >> Vente de documents

- Baux d'habitation (vide ou meublé)
- Location de garage
- Location saisonnière
- Carnet de quittance
- Liste des charges récupérables et des réparations locatives
- Etat des lieux
- Acte de caution solidaire
- Baux commerciaux

### >> Services réservés aux adhérents de la chambre :

- Consultations illimitées avec nos juristes
- Révision de loyer
- Réunions annuelles d'information

**Consultations avec spécialistes :**

- notaire, avocat, huissier, expert géomètre, expert comptable

### >> Permanence juridique

**Tous les 2ème mardi matins de chaque mois à St Martin de Ré**

9 Avenue du général de Gaule
17410 St Martin de Ré

**Tous les jeudis matins à Rochefort :**

46 Avenue Denfert Rochereau
17300 Rochefort

### >> Services juridiques et fiscaux

- Rédaction des baux d'habitation
- Rédaction des baux commerciaux
- Rédaction des baux professionnels
- Questions de copropriété
- Loyers impayés
- Consultations illimitées avec juristes
- Plus values immobilières
- Choix du régime fiscal
- Construction
- Servitude
- Mitoyenneté

## NOUVEAUTÉ : Vous pouvez maintenant parrainer...

**>> La chambre syndicale des propriétaires vous offre 5 imprimés types dès lors que vous parrainez 1 personne.**

**>> Votre cotisation est offerte si vous parrainez 5 personnes.**