

Edito

Chers Adhérents,

Dans ce numéro, nous revenons sur l'arrêté ministériel qui vient de modifier le zonage des lois de défiscalisation et, la période de déclaration des revenus étant à peine terminée, nous vous rappelons les conditions de déclaration de l'ISF.

Je remercie les nombreux participants à notre assemblée générale, tant dans la salle que sur l'estrade, M. LEONARD, Député-Maire de Chatelaillon, Mme LACONI, représentant M BONO, Maire de La Rochelle, M. PICARD du Crédit Mutuel et Jean PERRIN, Président de l'UNPI.

Bien à vous,



Georges RACAUD

Président de la Chambre syndicale des propriétaires de La Rochelle & Aunis

ISF : nouveau barème 2009

Si vous faites partie des 565 000 contribuables concernés, votre déclaration d'impôt sur la fortune devra être déposée au plus tard le 15 juin 2009 auprès des services fiscaux (accompagnée du règlement).

La déclaration doit correspondre à l'état de votre patrimoine net au 1er janvier 2009. Pour 2009, vous êtes imposable à l'ISF si celui-ci dépasse 790 000 €. C'est le patrimoine du foyer fiscal (conjoints mariés, pacsés ou concubins notoire, enfants mineurs non émancipés) qui est détaillé

Le barème 2009 s'établit comme suit :

Fraction de la valeur nette du patrimoine :

Jusqu'à 790 000 € :	0 %
De 790 000 à 1 280 000 €	0,55%
De 1 280 000 à 2 520 000 €	0,75%
De 2 520 000 à 3 960 000 €	1 %
De 3 960 000 à 7 570 000 €	1,30%
De 7 570 000 à 16 480 000 €	1,65%
Au-delà de 16 480 000 €	1,80%

Le patrimoine net correspond à la différence entre l'actif et le passif du foyer fiscal. L'actif est constitué de la valeur actuelle (et non la valeur d'achat) de vos biens immobiliers (avec un abattement de 30% pour votre ré-

sidence principale), de vos titres (valeur au 1er janvier de l'année), de vos comptes bancaires (comptes courants et comptes de placement), mobilier, véhicules, etc...

Pour les logements locatifs en cours de location, il est toléré une décote d'environ 15 à 20% pour un logement loué vide. La décote est plus faible pour un logement loué meublé, la durée du bail étant plus courte.

De cet actif, il faut déduire votre passif. Il est principalement constitué :

- des dettes existantes (dettes bancaires mais aussi dépôt de garantie reçus des locataires et factures reçues avant le 1er janvier et non encore réglées)
- et des divers impôts que vous recevrez au cours de l'année (taxe foncière, taxe d'habitation, taxe professionnelle, CSG, impôt sur le revenu et l'ISF lui-même)

Sont notamment exonérés :

- Les biens professionnels (notamment ceux des loueurs meublés professionnels)
- Les titres des sociétés détenus par leurs dirigeants;
- Les objets d'art de plus de cent ans, certains véhicules de collection,...
- Droits d'auteur...

ANAH : mise en place de l'éco-subvention

L'agence nationale de l'habitat a lancé le 12 mai dernier la campagne écosubvention lors d'une conférence de presse. Issue du plan de relance et s'inscrivant dans la lignée du Grenelle, l'écosubvention est destinée aux propriétaires occupants modestes.

L'écosubvention permet de verser aux propriétaires, sous conditions de ressources, une aide de 20% à 35% du montant des travaux de rénovation thermique (isolation des combles, remplacement des chaudières, etc..) dans la limite de 13 000 € de travaux.

Un des effets déclencheurs est l'avance sur travaux étant donné que 70% de cette subvention est disponible dès le démarrage du chantier.

L'attribution de l'écosubvention dépend de trois types de conditions :

Le logement :

Il doit être achevé depuis au moins 15 ans.

Le propriétaire doit l'occuper comme habitation principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

Les travaux :

-Ils ne doivent pas avoir commencé. Ils seront pris en charge par des professionnels du bâtiment, pour un montant compris entre 1500 € et 13 000 €.

-Ils doivent débiter au plus tard un an après la demande de subvention.

Les ressources :

-Elles ne doivent pas dépasser un certain seuil (voir les plafonds en page 2).

-Il existe deux niveaux de plafond de ressources :

-le premier, dit « de base », donne droit à la prise en charge des travaux à hauteur maximum de 20%.

-le deuxième, dit « prioritaire », donne droit à la prise en charge des travaux à hauteur maximum de 35%.

PLAFOND DE RESSOURCES – ÎLE-DE-FRANCE

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources de « base » (€) Prise en charge 20 %	Plafond de ressources « prioritaires » (€) Prise en charge 35 %
1	16 193	10 795
2	23 768	15 845
3	28 545	19 030
4	33 330	22 220
5	38 132	25 420
Par pers. supplémentaire	4 790	3 195

PLAFOND DE RESSOURCES – AUTRES RÉGIONS

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources de « base » (€) Prise en charge 20 %	Plafond de ressources « prioritaires » (€) Prise en charge 35 %
1	11 212	8 625
2	16 398	12 614
3	19 722	15 169
4	23 040	17 723
5	26 372	20 286
Par pers. supplémentaire	3 322	2 554

Publication de l'arrêté ministériel modifiant le zonage des lois de défiscalisation (loi Robien, Scellier,...)

Nous vous indiquions, lors de notre assemblée générale, que le zonage des communes dans lesquelles les dispositifs de défiscalisation allaient être modifiés.

En effet, la loi de finances 2009, créant notamment la loi Scellier, a réduit le zonage des communes où il était possible de bénéficier, pour les nouveaux investissements, d'une défiscalisation. La zone C, qui représente la très grande majorité des communes, a été exclue du dispositif. Or, cette zone C est assez hétérogène, comprenant des communes situées à 10 kms de centres urbains, ou, au contraire, très éloignées.

Nous avons écrit à la Ministre du Logement, Mme BOUTIN, au Préfet de Charente-Maritime en faisant copie de ces courriers aux Parlementaires de Charente-Maritime, pour demander l'intégration dans la zone B – zone dans laquelle il est possible de bénéficier des dispositifs de défiscalisation – de communes qui, à notre sens, nous paraissent correspondre à une véritable demande locative.

Un arrêté ministériel a été signé le 29 avril dernier et publié le 5 mai. Pour la Charente-Maritime, cet arrêté reprend la majorité de nos demandes, à savoir que les communes de l'agglomération de La Rochelle qui ne faisaient pas encore partie de la zone B, alors que la demande locative y est présente, sont intégrées dans la zone B2. Les autres communes, faisant partie de la zone C et qui ne figurent pas dans la liste ci-dessous, sont exclues du dispositif.

Ainsi, désormais les zones B1 et B2 correspondent aux communes suivantes :

Zone B 1 : plafond de loyer 2009 : 15,05 € / mois / m²

Ile-d'Aix, Angoulins, Ars-en-Ré, Aytré, Le Bois-Plage-en-Ré, Le Château-d'Oléron, Châtelailon-Plage, La Couarde-sur-Mer, Dolus-d'Oléron, La Flotte, Fouras, L'Houmeau, Lagord, Loix, Nieul-sur-Mer, Périgny, Les Portes-en-Ré, Puilboreau, Rivedoux-Plage, La Rochelle, Saint-Clément-des-Baleines, Saint-Denis-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron, Sainte-Marie-de-Ré, Saint-Martin-de-Ré, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains, Yves, Le Grand-Village-Plage, La Brée-les-Bains.

Zone B 2 : plafond de loyer 2009 : 12,31 € / mois / m²

Arces, Arvert, Barzan, Boutenac-Touvent, Breuillet, Brie-sous-Mortagne, Chaillevette, Le Chay, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Cozes, Dompierre-sur-Mer, L'Eguille, Epargnes, Esnandes, Etaules, Floirac, Grézac, La Jarne, Marsilly, Les Mathes, Médis, Meschers-sur-Gironde, Mornac-sur-Seudre, Mortagne-sur-Gironde, Royan, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Rogatien, Saint-Romain-sur-Gironde, Sainte-Soulle, Saint-Sulpice-de-Royan, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Salles-sur-Mer, Saujon, Semussac, Talmont-sur-Gironde, La Tremblade, Vaux-sur-Mer.

LES INDICES UTILES (disponibles sur www.unpilarochelle.org)

Indice de référence des loyers pour les logements d'habitation vide et meublée :

Indice du 1er trimestre 2009 – valeur : 117,70 soit une augmentation de 2,24 %

Indice du coût de la construction (baux commerciaux, professionnels, garage, baux Code civil...)

Indice actuel : 4ème trimestre 2008 – valeur 1523.

RAPPEL IMPORTANT : Pour les révisions de loyer, l'indice mentionné ci-dessus est uniquement applicable pour les baux qui font référence au même numéro de trimestre d'indice. Par exemple, un indice du 1er trimestre ne peut en aucun cas être utilisé pour un bail qui ferait référence à l'indice du 3ème trimestre.