



Bertrand Guilbert
Guy Bigot
François Gaillot
Thomas Wuhrmann
Anne-Sophie Aguessy

LA LETTRE

Notaires à Rueil-Malmaison

EDITORIAL



Bertrand Guilbert

Après deux décennies de hausse continue, le marché immobilier semble aujourd'hui logiquement se tasser. Déjà, les aficionados du placement cent pour cent boursier nous annoncent le glas de la valeur pierre. Il faut bien reconnaître qu'avec un CAC 40 à presque la moitié de sa valeur de 2000, l'immobilier a fait bien des envieux. Faut-il désormais céder aux sirènes du placement purement financier et abandonner l'investissement foncier ?

Si l'ère de la flambée des prix semble toucher à sa fin, les acheteurs sont aujourd'hui favorisés.

La combinaison des prix maîtrisés et des taux d'intérêt historiquement bas leur ouvrent la capacité d'acheter plus grand ou mieux placé.

Dans ces conditions, les investisseurs qui auraient un projet immobilier, pour se loger, préparer leur retraite ou loger leurs enfants, devraient bien ne pas différer trop longtemps leur décision. La pierre est et restera le placement préféré des Français, et il manque cruellement de nouveaux logements pour satisfaire toute la demande en France.

La mise en chantier de logements neufs est en effet très faible.

Pour ceux qui vendent pour racheter, peu importe une éventuelle baisse des prix, puisqu'ils pourront aussi racheter à leur tour moins cher. Mais indépendamment de la conjoncture, l'acquisition immobilière n'autorise pas n'importe quelle transaction et il faut privilégier encore et toujours l'emplacement et la qualité du bien.

Il faut en tout cas, dans cette conjoncture immobilière, se souvenir du dicton boursier : "Il faut vendre au son du clairon et acheter au son du canon".

Le marché de l'immobilier n'est pas un casino et on ne spéculer pas à court terme avec son toit. L'acquisition d'un bien immobilier doit se faire sur une logique patrimoniale de long terme. Votre notaire saura vous accompagner dans cet investissement solide comme la pierre.

ENQUÊTE

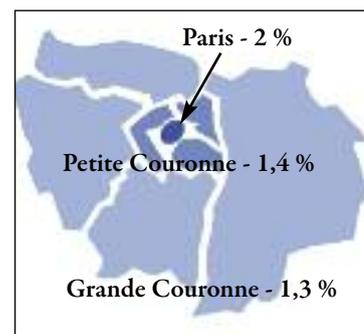
IMMOBILIER : LE TEMPS DES OPPORTUNITÉS

Le coup de frein sur les prix de l'immobilier peut être l'occasion de se porter acquéreur d'un bien plus grand, ou mieux situé. C'est le temps des acheteurs.

Recul du nombre des ventes, chute de la construction de logements neufs, et même premières baisses des prix en Ile-de-France : tous les signes d'une crise de l'immobilier sont là. Selon la Chambre des notaires de Paris-Ile-de-France, le nombre de logements vendus sur le marché francilien a reculé de 13 % en 2012 comparé à 2011, soit 150 000 logements neufs et anciens.

Depuis décembre, un recul des prix est en outre sensible dans la Région Ile-de-France. Un ajustement plus important au cœur de la capitale et pour les appartements. Le prix du mètre carré atteint toujours en moyenne

dans Paris 8 270 euros – en baisse de 2 % au 4^e trimestre 2012. Mais en fait, le prix du mètre carré dépasse les 10 000 euros dans les 8 premiers arrondissements de Paris... Il est de 4 420 euros pour les appartements de Petite Couronne (-1,4 %) et de 3 130 euros en Grande Couronne (-1,3 %). Selon les plus récentes



ENQUÊTE



projections, le recul des prix devrait atteindre 4,7 % en moyenne en mai sur l'ensemble de la France, et 4,5 % à Paris, où le prix du mètre carré passerait au-dessous de 8 080 euros.

Ces chiffres sont significatifs d'un ralentissement du marché immobilier qui peut s'expliquer tant par la crise économique que par les récents ajustements fiscaux. Dans un climat incertain, les acquéreurs hésitent tout naturellement à s'engager.

Pourtant, cette conjoncture présente des avantages. Pour ceux qui ont des projets, le moment de les mettre à exécution peut être arrivé. Un acheteur dispose en effet en ce moment d'un large pouvoir de négociation. En outre, les taux d'intérêt des prêts immobiliers sont très bas. Une conjonction de facteurs favorables, en somme ! Et cela est vrai aussi bien pour les primo-accédants, auxquels la baisse des prix et les taux bas des crédits vont redonner un meilleur pouvoir d'achat que pour ceux qui vendent pour racheter : même s'ils cèdent leur bien à un prix moins élevé qu'il y a un an, ils pourront eux aussi négocier et racheter à un prix moindre.

Il faut en outre garder à l'esprit que la baisse de la mise en construction de logements intervient dans un contexte où le manque de logements est déjà patent. Face à la pénurie, les prix des logements ne vont sans doute pas baisser beaucoup. Et reprendront à terme leur ascension. Comment réussir un investissement immobilier dans ce contexte ?

Définir son objectif et ses exigences

Il faut bien sûr définir avec précision le type de bien que l'on souhaite acquérir : pour habiter, pour louer,

pour les enfants ? Les financements, l'emplacement ne seront pas forcément les mêmes. Votre notaire peut vous guider dans vos choix.

Le profil du bien une fois arrêté, il faut visiter, et visiter beaucoup. Objectif : trouver un bien correspondant vraiment à ses exigences, notamment en termes de localisation et de qualité. Il ne faut jamais oublier que la proximité de commerces, d'écoles et de transports sont des atouts très importants pour louer un bien. L'environnement immédiat – bruit, présence de commerces au pied de l'immeuble – est aussi à prendre en considération. En bref, il faut choisir comme pour soi, même s'il s'agit d'un investissement locatif.

Faire évaluer le bien par un expert, si l'on ne connaît pas très bien le marché sur lequel on souhaite acheter, peut être une bonne idée.

La qualité de la construction est aussi importante. Miser sur un bien à basse consommation énergétique est sûrement important à long terme.

Un régime fiscal encore attrayant

Sur le plan fiscal, l'immobilier a certes subi un tour de vis en 2013, mais essentiellement en termes de plus-value. La fiscalité des revenus fonciers n'a pas été modifiée. Ainsi, la possibilité de déduire ses charges de ses revenus fonciers a été conservée. De même que les avantages du statut de loueur en meublé. De son côté le dispositif Duflo pour encourager l'investissement locatif présente encore de l'intérêt, même si le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros en limite l'utilisation. Rappelons en outre que le dispositif

d'investissement locatif Censi-Bouvard, qui devait s'éteindre fin 2012, est finalement prolongé jusqu'à la fin 2016. Le Censi-Bouvard est destiné aux particuliers qui investissent dans une résidence services meublée (de tourisme, étudiante, maison de retraite médicalisée ou non médicalisée...) et s'engagent à louer neuf ans dans le cadre d'un bail commercial donné à l'exploitant de la résidence ou de l'établissement. Ce dispositif ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 11 % du montant de l'investissement, dans la limite de 300 000 euros. Soit jusqu'à 33 000 euros, étalés sur neuf ans, à raison de 3 666 euros de réduction d'impôt par an. A noter, le régime d'amortissement fiscal et comptable LMP-LMNP – que les investisseurs préfèrent souvent au Censi-Bouvard pour ce type de biens car il permet de gonfler les revenus issus d'une location en résidence services grâce au mécanisme de l'amortissement – n'a pas été modifié.

Dans ces conditions, l'attentisme qui règne sur le marché peut être le meilleur allié de l'investisseur. Le choix de biens en vente est large, la possibilité de négocier aussi. Les familles qui veulent s'agrandir, les parents qui veulent et peuvent aider leurs enfants à faire leur premier achat, les couples qui préparent leur retraite devraient trouver l'investissement qui leur convient. Car après tout, la pierre reste l'investissement préféré des Français.





ACHETER À DEUX SANS ÊTRE MARIÉ

Un couple sur cinq n'est pas marié. Mais si les deux partenaires décident d'acheter un bien immobilier, ils entrent dans un univers d'obligations.

Acheter un logement en commun n'est pas réservé aux seuls couples mariés. Les partenaires pacsés ou vivant en union libre peuvent faire un tel choix. Mais cela entraîne des obligations : les propriétaires d'un logement sont en effet solidairement responsables du paiement du crédit et des impôts fonciers.

Les couples non mariés ont fréquemment recours à la solution de l'indivision. Chacun devient propriétaire à hauteur de son apport. Il est prudent de consigner dans l'acte d'achat la part de chacun (par exemple, 50 % et 50 % ou 60 % et 40 %...) et celle-ci doit correspondre à son réel effort financier, tant en apport qu'en participation au remboursement du prêt. En cas de séparation, la répartition sera ainsi plus facile à réaliser, que les part-

naires décident de vendre ou que l'un d'eux rachète la part de l'autre. Il est en outre possible de prévoir une convention d'indivision qui fixera les règles, notamment en cas de revente du logement.

En cas de décès, les partenaires non mariés et non pacsés ne disposent que d'une bien mince protection : chacun peut rédiger son testament en faveur de l'autre. Mais l'héritier devra acquitter des droits de 60 % de la valeur du bien recueilli, comme une personne étrangère à la famille. Sans compter qu'en présence d'enfants, ceux-ci ne devront pas être lésés. Seule parade : les deux partenaires peuvent prévoir une assurance-décès en faveur du survivant qui pourra lui permettre d'acquitter les droits de succession.

Les couples pacsés se trouvent, eux, dans la situation d'un couple marié sous le régime de la séparation des biens. En cas de décès ils peuvent se transmettre leur quote-part d'un bien acheté en indivision en franchise de droits de succession. Mais il faut pour cela que celle-ci soit indiquée dans l'acte d'achat du bien et aussi, et aussi qu'un testament ait été rédigé.

En présence de biens immobiliers importants, la création d'une société civile immobilière (SCI) peut être une solution. Elle permet de gérer le portefeuille immobilier plus facilement ou de partager les biens plus aisément en présence d'enfants d'une union précédente. Dans tous les cas, la consultation d'un notaire peut permettre d'adopter la meilleure solution.

BRÈVES

Terrains à bâtir : durcissement possible de la fiscalité

Dans le but de bâtir davantage de logements, le gouvernement pourrait taxer davantage les propriétaires détenant des terrains à bâtir depuis plusieurs années. Il se pourrait qu'en 2014, les abattements sur les plus-values calculés en fonction de la durée de détention de foncier soient supprimés. Un projet déjà évoqué dans la loi de finances pour 2013, mais retoqué par le Conseil constitutionnel.

Aujourd'hui, les plus-values réalisées sur les terrains à bâtir sont taxées à 19 %. S'y rajoutent les prélèvements sociaux (15,5 %), le taux de prélèvement atteint donc 34,5 %. Les propriétaires bénéficient, par ailleurs, d'un abattement sur la plus-value pour durée de détention : de 2 % par an entre la sixième et la dix-septième année de détention, puis de 4 % par an au-delà de la dix-septième année, et enfin de 8 % chaque année

au-delà de vingt-quatre ans. Au bout de trente ans, les plus-values sont exonérées d'impôt. Ce sont ces abattements qui seraient supprimés. Seules les opérations dont la promesse de vente aura été signée avant le 31 décembre 2013 conserveront le bénéfice du régime actuel. Conclusion : les personnes ayant un projet de cession ont intérêt à la réaliser dès maintenant.

Cession d'entreprises : le dispositif sera revu

Le ministère des Finances a demandé à un groupe d'experts des propositions pour revoir la fiscalité des cessions d'entreprise à partir de 2014. Ceux-ci proposent deux régimes de référence, dont un avec un abattement de 65 % au bout de huit ans, et l'autre avec un abattement de 85 % en cas de réinvestissement dans une PME. En revanche, les exonérations actuelles (départ à la retraite, réinvestissement dans une jeune entreprise innovante...) seraient supprimées.



PLAFONNEMENT DE L'ISF : MODE D'EMPLOI



Ingrid Kirsch

Le plafonnement de l'Impôt de solidarité sur la fortune a été rétabli. Mode d'emploi du nouveau dispositif.

Que doit faire un redevable de l'ISF pour bénéficier du plafonnement ?

Rappelons que le plafonnement est destiné à éviter que le total de l'impôt sur le revenu et de l'ISF dépasse 75 % du revenu de l'année précédente du contribuable. En cas d'excédent, celui-ci est déduit de l'ISF à payer. A noter : ce dispositif est réservé aux seuls contribuables ayant leur domicile fiscal en France.

Deux cas de figure se présentent : si le contribuable déclare sa fortune avec ses revenus (déclaration 2042C), il n'a pas à faire le calcul : l'administration s'en chargera. En revanche, ceux dont le patrimoine dépasse 2 570 millions d'euros (déclaration 2 725) doivent calculer le plafonnement eux-mêmes.

Comment se calcule le plafonnement ?

Il faut additionner :

- les revenus mondiaux, y compris les plus-values de l'année précédente, et en déduire les frais professionnels et les déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée pour l'impôt sur le revenu,
- les revenus exonérés d'impôt sur le revenu, réalisés en France ou à l'étranger, au cours de l'année précédant celle de l'imposition à l'ISF,
- les produits soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu réalisés en France ou à l'étranger, au cours de l'année précédant celle de l'imposition à l'ISF.

Sont à prendre en compte les revenus de tous les membres du foyer fiscal soumis à une imposition commune au titre

de l'ISF – et non de l'impôt sur le revenu.

Et quels sont les impôts à prendre en considération ?

Du côté des impôts, il faut ajouter à l'ISF :

- les impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédant celle de l'exigibilité de l'ISF, avant imputation des crédits d'impôt représentant les taxes acquittées à l'étranger et les retenues non libératoires. A l'impôt sur le revenu s'ajoutent les prélèvements sociaux, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et les prélèvements libératoires de l'impôt sur le revenu. Comme pour les revenus, il s'agit des impôts dus par les membres du foyer fiscal soumis à imposition commune au titre de l'ISF.

Sont donc exclus du calcul les revenus des enfants majeurs rattachés au foyer fiscal ou de conjoints divorcés ou décédés au cours de l'année précédente.

Le calcul pouvant être complexe, faites appel à votre notaire pour être sûr de votre déclaration.



Bertrand Guilbert
Guy Bigot
François Gaillot
Thomas Wuhrmann
Anne-Sophie Aguessy

123, avenue Paul-Doumer
92500 Rueil-Malmaison
Tél.: 01 47 32 37 37
Fax : 01 47 51 97 19



La Lettre de Rueil-Malmaison

Directeur de la publication : Bertrand Guilbert
Directeur de la rédaction : Guy Bigot
N° ISSN : 1957-4851
Les conseils de cette lettre doivent être mis en perspective avec votre Notaire.