

# Confidences Immobilières

JANVIER &gt; MARS 2014

## ÉDITORIAL

### Une réflexion globale et cohérente

Les cambriolages se multiplient, dans les habitations comme dans les commerces et les entreprises. Pourtant, la plupart des immeubles dispose déjà d'un système de contrôle d'accès. Faut-il changer de technologie, aller plus loin, installer des caméras ? Les attentes des occupants sont très fortes et légitimes, mais une chose est sûre : la sécurisation de l'immeuble exige une approche globale et cohérente afin de traiter les vrais problèmes par des solutions et des comportements appropriés.

Sur cette question comme sur tout ce qui concerne la gestion et la valorisation de votre patrimoine immobilier, nous serons comme toujours à vos côtés pour vous conseiller et être force de proposition.

Bonne année 2014.

Bernard MAUBERT

## La sécurité des immeubles

**Selon les chiffres communiqués par l'Observatoire national de la délinquance, les vols avec effraction dans les habitations principales ont augmenté de 43 % en cinq ans en France. Ils ne sont plus seulement le fait de quelques délinquants locaux, mais très souvent de véritables gangs organisés dont la tâche est facilitée par les points faibles des dispositifs de sécurisation des immeubles.**

### Investir à bon escient

Sous la pression des événements, il est tentant de vouloir renforcer le dispositif en place en ajoutant de nouveaux équipements. Le résultat n'est pas garanti pour autant. La caméra au-dessus de l'entrée pourra être dissuasive quelques temps, mais les malfrats découvriront rapidement que les toits et terrasses communiquent avec les immeubles voisins ou que la fermeture du parking est facile à désactiver... L'architecte de l'immeuble sera de bon conseil pour traiter la question globalement et de manière pertinente.

Mais il faudra aussi que les occupants de l'immeuble adaptent leurs comportements, car de simples négligences peuvent réduire l'efficacité du dispositif, par exemple en ouvrant sans vérifier qui a sonné à l'interphone.

### Un ensemble de formalités à respecter

La sécurisation de l'immeuble exige la mobilisation des copropriétaires et un véritable consensus. La fermeture de l'immeuble doit en particulier rester compatible avec l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété.

La décision est prise en assemblée générale à la majorité de l'article 25.

L'installation d'une vidéosurveillance est soumise à plusieurs formalités supplémentaires. Tout d'abord, les caméras ne peuvent pas être placées dans des lieux accessibles uniquement aux personnes disposant d'une clé ou d'un code, une déclaration préalable à la Cnil (Commission nationale informatique et liberté) suffira. En revanche, si les caméras sont disposées dans des lieux ouverts, une autorisation préfectorale sera nécessaire. Dans tous les cas, un panneau devra informer les visiteurs que l'immeuble est placé sous vidéo surveillance.

## Modification des taux de TVA au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les taux de la TVA seront arrondis, à la hausse, au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le taux de 7 % qui concerne notamment les travaux dans des habitations achevées depuis plus de 2 ans passera à 10 %. Le taux de 19,6 % sera arrondi à 20 % pour toutes les autres prestations. En revanche, les **travaux de rénovation énergétique** ainsi que leurs travaux induits bénéficieront de la TVA au **taux réduit de 5,5 %** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En principe, la date d'émission de la facture détermine le taux de la TVA à appliquer. Pour les travaux commencés en 2013 et réceptionnés en 2014, les acomptes facturés en 2013 resteront au taux de 7 %. En revanche, le solde de la facture supportera la TVA à 10 % (ou 5,5 % s'il s'agit de travaux de rénovation énergétique). **Certaines dérogations pourraient être accordées lors du vote final de la loi de finances pour 2014. A suivre.**

## L'encadrement des loyers reconduit

Le décret du 30 juillet 2013 reconduit l'encadrement mis en place depuis le 1<sup>er</sup> août 2012. Les loyers restent soumis aux mêmes mesures jusqu'au 31 juillet 2014 : lors d'une relocation, le bailleur ne peut plus augmenter librement le loyer au-delà de l'inflation, sauf s'il justifie de la réalisation d'importants travaux de rénovation ou d'un loyer manifestement sous-évalué.

# Taxation allégée des plus-values immobilières

**Comme prévu, la loi de finances pour 2014 confirme les modifications mises en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour la taxation des plus-values immobilières.**

### Une exonération plus rapide

Les plus-values réalisées sur les cessions de logements en location ou de résidences secondaires sont désormais **totale-ment exonérées de l'impôt sur le revenu au taux de 19 % après 22 ans de détention du bien** au lieu de 30 ans. L'abattement s'applique à raison de 6 % par an à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention du bien et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, puis de 4 % la 22<sup>ème</sup> année.

En revanche, il faut toujours attendre **30 ans pour obtenir l'exonération totale des prélèvements sociaux (CSG et CRDS)** dont le taux est actuellement de 15,5 %. L'assiette imposable se réduit progressivement, de 1,65 % pour chaque année de détention entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année puis de 1,6 % pour la 22<sup>ème</sup> année et de 9 % par an de la 23<sup>ème</sup> à la 30<sup>ème</sup> année.

Les ventes de terrains à bâtir ne sont pas concernées par ces dispositions et perdront l'avantage de l'abattement pour durée de détention en 2014.

### Surtaxe maintenue au-delà de 50 000 €

Les plus-values imposables supérieures à 50 000 € restent soumises à la **taxe additionnelle** dont le taux s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value. Cependant, l'exonération après 22 ans de détention s'applique également à cette surtaxe.

### Un abattement exceptionnel jusqu'au 31 août 2014

Pour les cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014, un **abattement exceptionnel de 25 %** est appliqué après les abattements pour durée de détention. La plus-value imposable servant de base pour le calcul de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est ainsi réduite et la surtaxe pourra, le cas échéant, s'en trouver allégée.



### La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : [courriers@gerancedepassy.com](mailto:courriers@gerancedepassy.com)

Internet : [www.gerancedepassy.com](http://www.gerancedepassy.com)

### Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : [courriers@immo-balzac.fr](mailto:courriers@immo-balzac.fr)

Internet : [www.immo-balzac.fr](http://www.immo-balzac.fr)