

# Confidences @-mobiilières

AVRIL > JUIN 2018

## ÉDITORIAL

### Bonne nouvelle pour les sinistres immeubles

La Convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux) était dénoncée depuis bon nombre d'années comme étant obsolète et portant préjudice aux assurances immeubles.

Une nouvelle convention inter-assureurs, l'IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) vient d'être signée. Si elle concerne les sinistres dégâts des eaux comme la précédente convention, son champ d'application s'étend dorénavant aux sinistres incendie.

La Convention IRSI devrait permettre une simplification de la gestion des sinistres et donc une accélération du processus d'indemnisation.

Les autres bénéficiaires de cette réforme vont être une réduction des frais d'expertise et une réorganisation de la recherche de fuite grâce aux nouvelles procédures mises en place.

Les propriétaires non occupants vont aussi tirer parti de l'IRSI en devenant un parti indemnisé directement par l'assureur et ce, grâce aux assurances PNO (Propriétaires Non Occupants) souscrites par les bailleurs depuis l'obligation de la loi ALUR de s'assurer en responsabilité civile.

Autant d'avantages que présente la nouvelle Convention. Nous vous en présentons les grandes lignes pour vous y familiariser.

Bernard MAUBERT

## Bientôt une nouvelle convention (IRSI) pour les indemnisations en copropriété

La nouvelle convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) vient en remplacement de la Convention CIDRE actuelle. Elle était en négociation depuis 4 ans et a finalement été signée fin 2017 avec une application au 1<sup>er</sup> juin 2018.

### Le processus actuel

En cas de sinistre dans une copropriété, lorsqu'au moins deux contrats d'assurance sont concernés et si le sinistre ne dépasse pas 1600 euros HT (pour les dégâts matériels) ou 800 euros HT (pour les dégâts immatériels), la Convention CIDRE s'applique. L'assureur de la personne sinistrée intervient et ne peut exercer de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les sinistres supérieurs à 1600 euros, c'est la deuxième convention qui s'applique selon le même procédé.

Ce processus d'indemnisation présente des limites. En cas de sinistres à répétition, l'abandon de recours peut pénaliser l'assuré qui verra son contrat résilié pour sinistralité élevée. Par ailleurs, le seuil de 1600 euros ne correspond plus à la réalité. Il doit être revu à la baisse.

### Les nouveautés avec l'IRSI

Le nouveau texte prévoit la mise en place d'une convention commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie entraînant des dommages matériels inférieurs à 5.000 euros par local. Ce seuil inclut les frais de recherche de fuite.

Selon le montant des dommages matériels, on distingue deux types de sinistres qui correspondent chacun à une responsabilité différente.

Pour les dommages inférieurs à 1600 € HT, il y aura un abandon de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les dommages entre 1600 € HT et 5000 € HT, il y aura un recours contre l'assureur du responsable.

Les dommages immobiliers seront réglés aux copropriétaires par leurs assureurs jusqu'à 5000 € HT. **Pour les propriétaires non occupants, seuls ceux ayant souscrit une assurance PNO (assurance propriétaire non occupant) seront réglés par leur assureur. Autre nouveauté, un expert unique sera mandaté pour le compte commun de tous les assureurs concernés.**

La nouvelle convention s'appliquera aux sinistres survenus à partir du 1<sup>er</sup> juin 2018. Sa mise en application entraînera l'abrogation de la convention CIDRE.

## La médiation, une résolution amiable des litiges

Selon le code de la consommation<sup>(1)</sup>, toutes les entreprises vendant des biens ou fournissant des services en France ont désormais l'obligation de garantir aux consommateurs la possibilité de recourir à un dispositif de médiation.

La médiation doit permettre de répondre aux attentes des consommateurs et des professionnels, afin de restaurer une relation de confiance et d'écoute efficace, et pour éviter d'éventuelles procédures judiciaires à la suite d'un litige.

C'est une réelle alternative aux contentieux et une démarche de concertation efficace en toute transparence et confidentialité qui doit se faire dans un délai raisonnable. Réception de la réclamation par le médiateur au maximum dans les 3 semaines. Recherche d'une solution amiable dans un délai de 3 mois.

Cette obligation est à la charge du professionnel et gratuite pour le consommateur.

La Gérance de Passy a choisi comme entité de Médiation :

L'Association des Médiateurs Européens  
Centre de médiation du Barreau de Paris  
11, place Dauphine 75001 PARIS  
<http://www.mediateurseuropeens.org/>  
Tél. : 09.53.01.02.69

(1) Articles L611-1 et suivants du code de la consommation/ Articles R612-1 et suivants du code de la consommation

## L'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Quelques repères

Le nom l'indique, elle fait une synthèse. L'IFI est assis sur les biens ou les droits immobiliers - immeubles bâtis, terrains, immeubles en cours de construction, pierre-papier - appartenant au redevable ou aux membres de son foyer fiscal.

Le seuil d'imposition reste à 1 300 000 euros. Le barème et les taux de l'IFI sont les mêmes que ceux de l'ISF.

L'abattement légal de 30 % sur la résidence principale est maintenu. Quant aux biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle, ils continuent d'être exonérés.

**Nouveau.** En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier est en principe imposé sur la valeur de la pleine propriété. Une exception est nouvellement mise en place, celle de l'usufruit légal du conjoint survivant <sup>(1)</sup> qui bénéficiera de l'imposition répartie entre l'usufruitier et les nus-proprétaires.

Lorsque les biens immobiliers sont détenus par des sociétés, ils sont imposés à raison des titres de ces sociétés pour la fraction de leur valeur représentative des immeubles non affectés à une activité professionnelle.

Les immeubles loués meublés peuvent bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des biens professionnels, notamment si les recettes annuelles de location dépassent 23 000 € et représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

**Pour les dettes,** seules sont admises en déduction de l'IFI, celles nées et non contestées au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Sont déductibles les impositions dues à raison de ces biens (taxes foncières, taxes sur les locaux vacants, IFI). Le crédit in fine ne sera déductible que partiellement en fonction de la dette.

La taxe d'habitation, l'impôt sur le revenu foncier ou BIC et les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles. Dans le cadre de bien locatif, le dépôt de garantie ne pourra plus être déduit.

(1) Par conséquent, un usufruit conventionnel du conjoint survivant transmis par testament ou par donation au dernier vivant n'entraîne pas une imposition répartie.

Plus d'information sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

## A prévoir dès 2018 ! Les modalités du Prélèvement à la source

Début 2017, nous vous donnions les modalités du prélèvement à la source des revenus fonciers qui devait être mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le prélèvement à la source n'est pas abandonné mais reporté d'un an. Il interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sur les revenus de 2019. Le report a été rendu effectif par l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017.

### Un système d'acomptes pour les revenus fonciers

En 2018, les contribuables déclarent donc leurs revenus 2017 et payent leur impôt sur le revenu de 2017 selon les règles actuellement en vigueur. Les acomptes provisionnels de février et mai sont conservés. Et après la déclaration des revenus 2017 adressée au printemps 2018, le fisc appliquera le barème de l'impôt 2018 pour calculer le montant du solde de l'impôt 2018.

A partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source est effective. Pour les revenus fonciers, le prélèvement correspond à un acompte mensuel ou trimestriel qui sera prélevé directement sur le compte bancaire désigné par le contribuable. Les prélèvements sociaux, qui sont actuellement payés à part, seront ajoutés au montant des acomptes au nouveau taux de 17,2 %. Pour les acomptes mensuels, l'étalement sera sur douze mois et non sur dix. De janvier à août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017 ; de septembre 2019 à août 2020, les acomptes seront calculés à partir des revenus fonciers de 2018 déclarés en 2019. Les contribuables ne bénéficieront qu'en septembre 2019 des amortissements ou déductions spécifiques (Périsol, Robien ou Borloo) de 2018.

### Un crédit d'impôt pour éviter une double imposition en 2019

Il est à préciser que l'impôt sur les revenus 2018 (dont les impôts sur revenus fonciers) sera calculé par l'administration fiscale et se verra imputer le CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement) afin de supprimer une double imposition pour le contribuable en 2019. Le CIMR devrait être sensiblement équivalent au montant d'impôt de l'année précédente. Mais pour l'état, pas question de laisser passer les effets d'aubaine liés à cette année de transition comme le fait de percevoir des loyers d'avance en 2018 dans l'intention d'éviter leur imposition. Vous ne bénéficierez donc pas de crédit d'impôt (CIMR) pour des revenus exceptionnels perçus en 2018.

L'année 2018 ne sera donc pas « blanche » pour tout le monde. Dans le cas de revenus exceptionnels tels que les indemnités de contrat de travail, rémunérations particulières de dirigeants ou loyers exceptionnels, vous aurez l'impôt correspondant à payer en septembre 2019, voire en 2020.

Concernant les travaux, le montant déductible en 2019 prendra en compte la moyenne des travaux réalisés en 2018 et de ceux réalisés en 2019. Il n'est donc pas pertinent de reporter vos travaux car vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux réalisés en 2019.

Pour les travaux sur les immeubles classés ou inscrits en 2019 au titre des monuments historiques, ou ayant reçu en 2019 le label de la Fondation du patrimoine, le gouvernement a fait voter une extension de la déductibilité intégrale des travaux payés en 2019.

