

# Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

## LES IMPACTS DE LA LOI DE FINANCES POUR 2019 EN IMMOBILIER

La loi de finances pour 2019 n°2018-1317 du 28 décembre 2018 a été publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2018. Vous trouverez ici une présentation non exhaustive de ces principales dispositions intéressant l'immobilier.

### LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES NON-RÉSIDENTS

#### Un nouveau cas d'exonération institué :

Pour les cessions intervenant à compter du 1er janvier 2019, les personnes cédant leur résidence principale pour s'installer hors de France (les pays considérés comme des « paradis fiscaux » en sont exclus) bénéficient de l'exonération au titre de la résidence principale si 3 conditions cumulatives sont respectées :

- L'immeuble cédé constitue la résidence principale du contribuable à la date du transfert de son domicile fiscal.
- La cession intervient au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle du départ hors de France.
- Le bien n'a pas été mis en location, ni mis à disposition gratuite d'un tiers pendant ce délai.

#### Un cas d'exonération existant assoupli :

Si le contribuable non-résident ne remplit pas les conditions pour bénéficier de ce nouveau régime d'exonération, il peut toujours bénéficier d'une autre exonération : celle prévue pour la cession d'un logement situé en France par un non-résident (UE, EEE et états avec une convention d'assistance).

Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, à la double condition que :

- Le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins 2 ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- La cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la 10<sup>ème</sup> année (nouveau de la loi de finances pour 2019, auparavant c'était 5 ans) suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

**A noter !** La loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 a également supprimé la CSG et la CRDS sur les revenus et plus-values immobilières perçus par les non-résidents (UE, EEE et Suisse).

### LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

#### Le dispositif PINEL :

Auparavant, les contribuables, réalisant des investissements Pinel, perdaient le bénéfice de la réduction pendant les années durant lesquelles ils étaient non-résidents.

Désormais, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2019, les contribuables résidents en France au jour de l'investissement (quelle que soit leur nationalité) conservent la réduction d'impôt pour les périodes où leur résidence fiscale n'est plus située en France. La réduction s'impute sur leur impôt sur le revenu français mais ne peut pas donner lieu à remboursement.

Les investissements réalisés en zone B2 restent éligibles au Pinel si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017 et que la vente définitive intervient avant le 15 mars 2019.

#### Le dispositif PINEL DENORMANDIE :

Le bénéfice du dispositif PINEL est étendu au contribuable :

- qui réalise ou a réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation sur un logement ancien,
  - ou qui réalise ou a réalisé des travaux de transformation en habitation sur un local initialement affecté à un autre usage.
- L'investissement devra être réalisé entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et les biens devront être situés dans des centres villes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. La réduction porte sur l'ensemble de l'acquisition (foncier + travaux).

Les travaux éligibles seront précisés par décret et les communes éligibles par arrêté.

Il est à noter que la loi de finances pour 2018 avait prévu le plafonnement des frais et commissions facturés par les intermédiaires immobiliers (agents immobiliers, conseil en gestion...) intervenant en investissement locatif.

Même si le décret fixant le plafond n'est pas encore paru, la loi de finances pour 2019 est venue en préciser les modalités, à savoir :

- Les frais et commissions concernés sont ceux versés aux intermédiaires, tant par le promoteur que par le vendeur.

- L'estimation des frais est communiquée à l'acquéreur lors de la signature du contrat préliminaire (promesse de vente ou contrat de réservation) et le montant définitif est indiqué dans l'acte de vente définitif.
- En cas de dépassement, une amende peut être due par le vendeur (le montant de l'amende ne peut excéder 10 fois le plafond prévu pour les frais).

## Une offre et une équipe de spécialistes dédiées aux Administrateurs de Biens et Syndics de Copropriété

Dans un contexte de dématérialisation, les professionnels de l'immobilier recherchent des services novateurs afin de faciliter la gestion quotidienne de leurs encaissements, tout en répondant à des impératifs de sécurisation des opérations bancaires.

Le Crédit du Nord propose des solutions adaptées à ces priorités :

- Conseil et accompagnement dans le respect de la réglementation,
- Transmission de données bancaires facilitées par le protocole EBICS,
- Mise à disposition de relevés de compte en format PDF,
- Sécurisation des moyens de paiement : des solutions fiables pour gérer les délégations et fluidifier les validations.

Pour prendre contact ou en savoir plus, Renaud Langlais est à votre disposition.

Ligne directe : 01 40 22 24 62 - Email : renaud.langlais@cdn.fr

## LES CRÉDITS D'IMPÔT

### L'Eco-prêt à taux zéro :

Le crédit d'impôt concernant les prêts sans intérêt accordés pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés ou destinés à être utilisés comme résidence principale, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, pour les offres de prêt émises à compter du 1er mars 2019, l'exigence d'un bouquet de travaux est supprimée. Il suffit donc que l'une des catégories de travaux soit réalisée (isolation thermique des toitures, murs, parois vitrées, installation de chauffage, etc.).

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er juillet 2019 :

- Le dispositif est étendu aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de 2 ans ;
- La liste des travaux est complétée par l'isolation des planchers bas ;
- Le délai pendant lequel il est possible à l'emprunteur d'obtenir un prêt complémentaire, est porté de 3 à 5 ans ;
- La durée de l'emprunt est portée à 15 années ;
- Pour les travaux réalisés en copropriété, le seuil de 75 % des quotes-parts afférentes à des locaux à usage d'habitation est supprimé et le cumul entre un premier éco-PTZ attribué à un syndicat de copropriétaires et un éco-PTZ complémentaire attribué soit à ce même syndicat de copropriétaires, soit à un copropriétaire, est autorisé

### Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) :

Le CITE (qui devait être remplacé par une prime) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019.

Les dépenses d'acquisition de chaudières à très hautes performances énergétiques (autres qu'au fioul) ainsi que les chaudières à micro-génération fonctionnant au gaz, payées à compter du 1er janvier 2019, sont retenues dans la limite d'un plafond qui sera fixé par arrêté.

Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de parois de simple vitrage, exclus du CITE depuis le 1er juillet 2018, sont à nouveau éligibles pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2019. Le taux de réduction est de 15 % mais dans la limite d'un plafond qui sera fixé par arrêté (il a été évoqué 100 €/fenêtre).

Le CITE est étendu, pour les seuls ménages modestes (seuil à fixer par décret mais qui serait aligné sur celui des bénéficiaires de l'aide de l'ANAH) :

- aux coûts de main d'œuvre pour l'installation d'équipements de chauffage utilisant des énergies renouvelables (taux de 30%),
- et à la dépose de cuve à fioul (au taux de 50 % au lieu de 30 %).

## DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

→ Cour de cassation, 3ème chambre civile, 20 décembre 2018, n°17.24286

Lorsqu'une canalisation d'évacuation des eaux usées n'est pas conforme à la réglementation en raison de son étroitesse et que son engorgement a provoqué une remontée de toutes les matières dans l'appartement loué, le bailleur est déclaré avoir manqué à son obligation de délivrer un logement décent et doit prendre en charge la facture de travaux de débouchage et de curage.

## FORMATIONS PROPOSÉES

### PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations gratuites animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à :

**Hôtel AMPÈRE - 102 avenue de Villiers - 75017 Paris**

Métro ligne 3 : Pereire - RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

## Le calendrier

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
19/03/2019	Les syndics répondent à vos questions	Cyril BLANCHET - Hervé RUGO
16/04/2019	Réussir ses travaux en copropriété	Arnaud VINCENT - Lydia BARBET Cyril BLANCHET - Hervé RUGO
21/05/2019	La sécurité en copropriété	Cyril BLANCHET - Eric NESSLER Stéphane VARANGOT
18/06/2019	Conseil syndical, syndic, un bon partenariat	Lydia BARBET - Olivier PRINCIVALLE Joseph TORRES
9/07/2019	Les syndics répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Hervé RUGO

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle DESPRES  
Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

## LES INDICES

**IRL 4ème trimestre 2018 : 129,03**

Variation annuelle : + 1,74 %

Parution JO du 15 janvier 2019

**ICC 3ème trimestre 2018 : 1 733**

Variation annuelle : + 3,8 %

Parution JO du 19 décembre 2018

**ILC 3ème trimestre 2018 : 113,45**

Variation annuelle : + 2,4 %

Parution JO du 19 décembre 2018

**ILAT 3ème trimestre 2018 : 112,74**

Variation annuelle : + 2,2 %

Parution JO du 19 décembre 2018