

La relance en mesures...

Il y a bien longtemps qu'autant de facteurs aussi attractifs n'avaient été réunis pour l'acquisition de biens immobiliers, notamment dans les immeubles anciens.

Prêts à taux zéro ou à taux d'intérêt bas, avantages fiscaux, baisse des frais de mutation..., tous les éléments semblent aujourd'hui réunis pour acquérir sa résidence principale, ou réussir un placement "pierre" dans les meilleures conditions.

La baisse des prix enregistrée ces dernières années rend par ailleurs accessibles des acquisitions qui n'étaient pas envisageables il y a quelques années.

Le prêt à taux zéro...

Institué dans le cadre du plan de relance du logement de 1995, le prêt à taux zéro peut-être accordé pour l'acquisition de la résidence principale en métropole.

Le bénéficiaire du prêt est soumis à des conditions de ressources, qui varient en fonction de la situation de l'emprunteur et du bien acquis.

Le montant des ressources pris en compte est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage.

Il s'agit de revenus nets imposables après abattements, figurant sur l'avis d'imposition.

Toutes les personnes vivant au foyer sont prises en compte, sans distinction entre couples mariés et concubins.

Le prêt à taux zéro ne peut en aucun cas constituer le financement principal de l'opération, et il ne peut dépasser un double plafond de 50% du montant du ou des prêts complémentaires d'une part, et de 20% du montant de l'opération d'autre part.

Le montant maximum des prêts à taux zéro est défini par décret.

De plus les personnes résidant à Paris depuis au moins trois ans peuvent bénéficier d'un doublement du prêt à taux zéro, financé par la Mairie de Paris. Ces prêts peuvent financer l'acquisition d'un logement, de ses annexes et garage, mais également l'acquisition d'un logement ancien nécessitant de gros travaux. Ceux-ci doivent représenter au moins 20% du coût total de l'opération, soit 25% du prix de l'acquisition.

Plus values d'OPCVM...

Les plus values de cessions de titres d'OPCVM réalisées entre le 1er janvier et le 30 septembre 1996 sont exonérées d'imposition dans la limite d'un seuil de 100 000 F, en cas de réinvestissement avant le 31 octobre 1996 et dans un délai de deux mois, dans l'immobilier d'habitation, ou dans des travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés dans l'habitation principale ou secondaire (montant minimum 3 000 F),

La loi Méhaignerie...

Bien que datant de 1989, la loi dite Méhaignerie permet encore de bénéficier de certains avantages fiscaux non négligeables.

Les souscriptions de parts ou d'actions de SCPI ou de SII entre le 1er janvier 1993 et le 31 décembre 1997 donnent droit à une réduction d'impôt, si l'acquéreur ou le souscripteur s'engage à louer nu l'immeuble, ou à conserver les titres durant au moins six ans.

La réduction d'impôt est calculée sur le

prix d'acquisition ou de revient. Elle est de 10% en cas de location dans le secteur libre - dans la limite d'un plafond fixé à 300 000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 600 000 F pour un couple marié -, et de 15% en cas d'investissement dans le logement intermédiaire (montant des loyers et conditions de ressources du locataire fixés par décret).

Dans ce cas les plafonds sont portés respectivement à 400 et 800 000 F. Une seule réduction d'impôt est accordée, quel que soit le nombre de logements acquis ou construits au cours de la période.

Rappelons également que la déduction forfaitaire au titre des revenus fonciers est passée de 10% à 13% pour les années 1995 et 1996 dans le cas général.

Pour les propriétaires qui bénéficient d'une réduction d'impôts, elle passe de 13% à 25% durant les dix premières années de location.

Déficits fonciers...

La durée d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est également allongée.

Actuellement les déficits fonciers afférents aux immeubles urbains et ruraux, dont l'imputation sur le revenu global n'est pas autorisée, sont imputables sur les revenus fonciers des cinq années suivantes.

Ce délai de cinq ans est porté à dix ans à compter de l'imputation des revenus 1996 et s'applique aux déficits encore reportables après le 31 décembre 1995

LA COPROPRIÉTÉ TIENT SALON ...

Le deuxième salon de la copropriété se tient les 26, 27 et 28 septembre 1996 au CNIT, à La Défense.

Ce salon, ouvert au grand public, réunit les professionnels intervenant dans le domaine de la copropriété : syndics bien sûr, mais également entreprises d'entretien des immeubles, architectes, avocats, prestataires informatiques, etc... Il est placé sous le patronage de Monsieur le Ministre du logement, qui inaugurerà le salon le jeudi matin et parrainé notamment par le Conseil Supérieur de l'Administration de Biens.

LOISELET & DAIGREMONT est présent sur le salon, stand C17, et nos collaborateurs seront heureux de vous y rencontrer.

Horaires d'ouverture : jeudi 26 de 10 h à 22 h, vendredi 27 et samedi de 10 h à 19 h. L'entrée au salon est fixée à 40 F, mais grâce à un accord passé avec les organisateurs du salon, les clients de LOISELET & DAIGREMONT pourront rentrer gratuitement, sur simple présentation de l'enveloppe contenant le présent envoi.

(soit les déficits des années 1991 et suivantes pour les immeubles urbains).

P.E.L./C.E.L....

Des nouvelles mesures permettent, dans certaines conditions, d'utiliser un plan d'épargne logement pour financer les travaux d'entretien ou les travaux d'amélioration de logements destinés à l'habitation principale, alors que ceux-ci étaient jusqu'à lors exclus de son champs d'application.

Autre nouveauté : les prêts souscrits entre le 1er janvier et le 31 décembre 1996 par le biais d'un plan d'épargne logement ou d'un compte d'épargne logement, peuvent être utilisés pour l'acquisition de logements anciens non affectés à la résidence principale (achat de résidence secondaire ancienne). Jusqu'au 31 décembre 1996 les titulaires de PEL qui souhaitent emprunter, voient leur droit à prêt majoré de 20%. Cette mesure permet d'obtenir un supplément de prêt au taux bonifié, ou d'alléger la durée du remboursement. L'utilisation fractionnée des droits à prêt sur les plans d'épargne logement est possible, sous réserve d'un encours maximal de 600 000 F par emprunteur.

Frais de mutation...

Mesure hautement symbolique, le plan PERISSOL prévoit une baisse temporaire des droits de mutation : jusqu'à la fin de cette année, une réduction de 35% est appliquée sur le droit départemental et la taxe régionale pour toutes les mutations à titre onéreux. La taxe communale reste par contre inchangée.

A titre d'exemple, l'achat à Paris d'un appartement de 1 600 000 F entraîne une économie de droits de près de 40 000 F.

Prêts immobiliers...

En parallèle des prêts à taux zéro, dont tout le monde ne peut pas bénéficier, la baisse des taux d'intérêts s'est accélérée au cours des derniers mois, rendant le crédit moins cher... et les acquisitions plus faciles.

Des taux d'intérêt aux environs de 7% deviennent attractifs. Mais attention, pour bénéficier des meilleurs taux la durée de remboursement du prêt peut être exigée sur une courte période avec un apport personnel d'au moins 30%.

Attention également aux frais de dos-

sier importants qui peuvent modifier la règle du jeu.

Donations...

La dernière mesure évoquée n'est pas la moindre. Elle concerne les donations.

Afin de favoriser la transmission du patrimoine par donation, par rapport à la transmission par succession, la loi du 28 mars 1996 apporte différentes innovations qui renforcent les incitations fiscales déjà existantes.

Tout d'abord, la loi augmente les réductions de droit en matière de donation-partage :

- lorsque le donateur a moins de 65 ans, la réduction de droits est de 35% (et non plus de 25%),

- lorsque le donateur a plus de 65 ans et moins de 75 ans, la réduction de droits est de 25% (et non plus de 15%).

Ce régime de réduction de droits est désormais applicable lorsque les deux parents consentent une donation à leur enfant unique.

Les autres donations (celles consenties à un enfant qui n'est pas un enfant unique, ou une donation à un petit-enfant, à un neveu ou à un tiers) bénéficient des réductions de droits suivantes :

- lorsque le donateur a moins de 65 ans, la réduction de droits est de 25%.

- lorsque le donateur a plus de 65 ans et moins de 75 ans, la réduction de droits est de 15%.

Cette loi crée enfin un abattement de 100 000 F pour les donations consenties par les grands-parents à leurs petits-enfants sur chaque part (l'abattement était, jusqu'à cette loi, réservé aux enfants seulement).

Ces dispositions fiscales sont applicables aux actes de transmission à titre gratuit entre vifs passés à compter du 1er avril 1996.

La loi institue un régime temporaire pour les donations consenties entre le 1er avril 1996 et le 31 décembre 1997.

Lorsque le donateur a entre 65 ans et 75 ans :

- les donations-partages et les donations au profit d'un enfant unique bénéficient d'une réduction de droit de 35%.

- les autres donations, telles que définies ci-dessus, bénéficient d'une réduction de 25%.

Il est bon de rappeler les abattements consentis sur la valeur du bien donné en nue-propiété varient en fonction de

l'âge du donateur au jour de l'acte de donation :

- 30% avant 60 ans

- 20% avant 70 ans

- 10% à 70 ans et plus.

Enfin, compte tenu de l'arrêt de la Cour de Cassation du 13 février 1996, il devrait être possible d'appliquer une décote sur la valeur du bien donné, s'il s'agit de l'habitation principale du donateur ou d'un bien donné en location. L'ensemble de ces mesures constitue, on le voit, de réelles opportunités pour acquérir dans la pierre.

L'équipe des collaborateurs de LOISELET & DAIGREMONT Transactions se tient à votre disposition pour vous fournir de plus amples renseignements sur ces différentes mesures... et pour vous proposer de vous conseiller le bien correspondant à ce que vous recherchez.

Vous pouvez les contacter en appelant le 01 44 30 45 00.

EN BREF...

• Création du Conseil Supérieur de l'Administration de Biens (CSAB)

C'est le 25 juin dernier que s'est créée cette nouvelle instance, ayant vocation à réunir tous les professionnels de l'administration de biens (syndics de copropriété et gérants d'immeubles).

Le CSAB, issu de la CNAB Paris Île de France, n'est désormais plus affilié à la CNAB.

Professionnalisme, transparence, défense des droits des propriétaires et des professionnels sont les bases du Conseil Supérieur, dont LOISELET & DAIGREMONT est un des membres fondateurs.

• À propos de téléphone...

Le 18 octobre prochain, la nouvelle numérotation à 10 chiffres de France Télécom entrera en service.

Les installations de télésurveillance sont progressivement modifiées dans les immeubles, de façon à ce que tout fonctionne le 18 octobre.

Profitant de cette modification, le standard de notre agence de Boulogne sera remplacé. Ainsi, il vous faudra désormais composer le :

Téléphone : 01 41 22 55 55

Télécopie : 01 41 22 55 10

pour joindre cette agence.