



EDITO

L'année 2018 qui enregistre des records de vente est particulièrement prospère pour le marché immobilier. Certes, si les prix sont en hausse, les taux d'emprunt sont, par ailleurs, très avantageux pour les acquéreurs. Ce dynamisme notoire est d'autant plus réjouissant qu'il semble voué à perdurer.

Face à cette embellie, avec les nouvelles mesures élaborées par le gouvernement d'Emmanuel Macron, de profonds et véritables changements s'opèrent sur l'ensemble du secteur immobilier français. Ce numéro a été conçu pour vous guider au mieux dans la gestion de votre patrimoine.

La fiscalité qui connaît d'importants remaniements est sans conteste l'un des sujets le plus évoqué et, également, l'un des plus sensibles. À ce titre, il convient de s'interroger sur les conséquences engendrées par la suppression de la taxe d'habitation : les propriétaires, déjà concernés pour certains par l'impôt sur la fortune immobilière, risquent en effet d'être pénalisés par l'éventuelle création d'une taxe sur les résidences principales et les logements vacants.

Néanmoins, les détenteurs de terrains à bâtir ainsi que les propriétaires de biens destinés à la destruction, ont, eux, la possibilité de profiter d'opérations de vente qui s'avèrent intéressantes grâce à une réduction d'impôt significative sur les plus-values. Un sujet auquel nous consacrons notre dossier.

SOMMAIRE

- P. 1 Éditorial
- P. 2 Un marché dynamique et prospère
- P. 3-4 Dossier : diminution de la fiscalité des plus-values réalisées sur la vente des terrains à bâtir
- P. 5 Un secteur immobilier en pleine mutation
- P. 6 Vers une augmentation de la taxation sur les résidences secondaires
- P. 7 Un nouveau cadre juridique pour les copropriétés se dessine



LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2018: UN SECTEUR FLORISSANT

Les acteurs de l'immobilier français sont unanimes : le marché immobilier est au beau fixe et rien ne semble indiquer l'amorce d'une tendance contraire. Toutefois, il convient de distinguer les transactions réalisées dans l'ancien, dans le neuf et, bien entendu, de tenir compte des disparités régionales.



DES RECORDS DE VENTE

Le volume annuel de transactions entre le premier trimestre 2017 et le début 2018 est à la hausse (+ 10,9 %), soit 965 000 ventes sur 12 mois glissants en février de cette année. Du jamais vu dans le secteur ! Ces chiffres qui dépassent de loin les ventes historiques de 2006 et de 2012 s'expliquent par les faibles taux de prêts bancaires ainsi que par l'engouement pour les biens bénéficiant du PTZ ou du dispositif Pinel.

Pourtant, comme le nombre de nouveaux crédits au logement ainsi que les demandes de crédits à l'habitat ont diminué, les spécialistes misent à présent sur des chiffres plus stables.

PLUS DE DEMANDES QUE D'OFFRES

Les vendeurs sont cependant toujours gagnants dans la mesure où l'augmentation des prix reste une réalité, et particulièrement pour les appartements (+ 5 % en moyenne) au détriment des maisons anciennes (+2,6%). Et ce même si cette hausse, elle aussi, depuis le dernier trimestre 2017 tendance à se stabiliser (autour de + 0,5 %). Quant au neuf, entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2017, l'indice de son prix qui a augmenté de 0,7 %, recule finalement de 1,5 % si l'on considère les données sur un an. En outre, le nombre d'annulations représente près de 11 % des réservations, soit un pourcentage très élevé. Cependant, la courbe est en train de s'inverser. Il convient également de préciser que la construction de logements est en pleine croissance, augmentant annuellement de 1% le parc immobilier national.

UN MARCHÉ TOUT EN NUANCE

Le prix a significativement augmenté sur l'ensemble du territoire, principalement dans le neuf. Néanmoins, cette augmentation est en fonction du lieu dans lequel le bien est situé. Ainsi, la majorité des grandes villes de France et, notamment, les capitales régionales, constatent une progression de + 5 à + 10 %. Les dix départements les plus dynamiques totalisent 41,4 % du montant total des ventes. Pourtant, on constate certains contrastes avec cette généralité : si Nantes et Toulouse accusent une diminution sensible de - de 1 %, pour d'autres communes cette baisse est plus importante (Dijon - 4 %, Brest - 7 %, le Havre - 9 %). À l'inverse, Bordeaux, avec ces 15 % de croissance, voit ses prix s'envoler vers les sommets. Paris reste toujours la ville la plus chère du pays.

À NOTER

**PARIS, CHAMPIONNE DE FRANCE.
2018 L'ANNÉE DE TOUS LES RECORDS
POUR LA CAPITALE :**



- hausse du prix de l'ancien sur une année pour le 9^{ème} trimestre consécutif (+ 2 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2017) ;
- progression des prix de + 5,5 % en un an (+ 3,8 % en région Ile-de-France, principalement les studios et les deux-pièces) ;
- prix moyens supérieurs à 9 000 € / m², voire 10 000 € dans le 8^{ème} arrondissement.

DES TAUX D'INTÉRÊT TOUJOURS ATTRACTIFS

Les conditions de financement restent extrêmement bénéfiques pour les acheteurs : 1,61 % sur 20 ans en moyenne et un pouvoir d'achat immobilier en hausse. Un scénario qui, à court terme, ne semble pas voué à évoluer. Ainsi, les organismes bancaires constatent une forte croissance des encours de crédits à l'habitat (+ 5,8 % sur un an).

UNE OPPORTUNITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES: BAISSÉ DE L'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES SUR LES TERRAINS À BÂTIR

Dans l'optique de palier à la crise nationale du logement, le gouvernement ne cesse d'innover en matière de loi. C'est ainsi que la loi de finances rectificative pour 2017 se veut incitative : en diminuant considérablement le montant de l'impôt calculé sur la plus-value réalisée lors de la vente des terrains à bâtir et des immeubles bâtis voués à la destruction, elle espère libérer des terrains au profit de la construction de biens immobiliers. Une belle occasion pour les propriétaires d'augmenter leurs revenus.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUÉREUR

C'est une opération gagnant-gagnant. Le vendeur bénéficie d'une réduction de l'impôt comprise entre 70 et 85 %, et l'acheteur peut bâtir de nouveaux programmes immobiliers. Toutefois, chacune des parties doit répondre à un certain nombre de critères.

Ainsi, l'exonération n'est valable que dans les zones urbaines dans lesquelles le nombre de logements fait défaut :

- Paris et son agglomération ;
- la Côte d'Azur ;
- la partie française de l'agglomération genevoise (les zones A et A bis définies à l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
- certaines communes qui pratiquent des loyers et des prix de vente élevés (Lille, Lyon, Marseille, Bordeaux, Montpellier, Ajaccio, etc.).

L'abattement sur la plus-value de la vente de terrains situés dans ces zones tendues est variable. Il est calculé aussi bien pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux et s'applique sur le montant de la plus-value immobilière nette imposable (c'est-à-dire après la prise en compte des abattements traditionnels pour durée de détention), en fonction du type d'habitats qui sera construit.

- Si le terrain a pour vocation d'héberger des logements en accession à la propriété, le taux est fixé à 70 %.
- Si les constructions prévues sont à minima pour 50 % des logements sociaux ou intermédiaires dont les loyers sont plafonnés, le taux grimpe à 85 %.

En outre, si le vendeur cède son bien à un promoteur, à une commune, à une communauté de communes et d'agglomérations ou à un établissement public foncier d'État, et que l'acquéreur s'engage à y réaliser des logements sociaux dans les 4 ans à compter de la date d'acquisition, l'exonération est alors totale. Toutefois, afin de bénéficier de 100 % d'exonération, il est impératif que le programme immobilier imaginé soit

exclusivement composé de logements sociaux : si ces derniers ne représentent, par exemple, que 30 %, l'exonération ne portera que sur ce pourcentage. Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements en termes de typologie des futures résidences, il sera condamné à payer une amende représentant 10 % du prix d'achat.

“ **l'exonération n'est valable que dans les zones urbaines dans lesquelles le nombre de logements fait défaut** ”



BON À SAVOIR

Si le terrain est conservé plus de 22 ans, l'exonération totale est acquise au titre de l'impôt sur le revenu. Auparavant, la plus-value bénéficie d'un abattement de 6 % par année de détention à partir de la sixième année et jusqu'à la vingt et unième année, puis de 4 % jusqu'à la fin de la vingt-deuxième année. En revanche, l'exonération à 100 % des prélèvements sociaux n'est effective qu'à l'issue d'un délai de détention de 30 ans. Avant cette échéance, l'abattement annuel s'élève à 1,65 % au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième année, puis à 1,60 % jusqu'à la trentième année. De la même manière, en cas de cession d'un terrain à bâtir dont le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 euros, la plus-value réalisée à cette occasion n'est pas du tout taxée.



Enfin, le gouvernement impose une dernière condition à cette exonération : la surface de plancher des nouveaux bâtiments doit être au moins égale à 75 % de la surface maximale autorisée par les conditions d'aménagement et d'urbanisme définies dans les documents d'urbanisme.

La réduction d'impôt suppose que la cession ne se fasse pas au profit du conjoint du vendeur, de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, de son concubin notoire, d'un de ses ascendants ou descendants ou de l'une de ces personnes ni d'une personne morale dont le vendeur, son conjoint, son partenaire de pacs, son concubin notoire, ou un ascendant ou un descendant de l'une des personnes citées est un associé ou le devient à l'occasion de cette transaction.

“ **En cas de cession d'un terrain à bâtir dont le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 euros, la plus-value réalisée à cette occasion n'est pas du tout taxée.** ”



REMARQUE

En zone tendue, la loi autorise la vente d'une partie uniquement d'un terrain sur lequel un propriétaire a sa propre habitation. À condition d'obtenir de la mairie de la commune concernée un permis de division de la parcelle ainsi qu'un permis de construire en bonne et due forme.

UN CALENDRIER À RESPECTER

Le dispositif, effectif depuis le 1er janvier 2018, prend fin le 31 décembre 2020. Ainsi, la promesse de vente doit être signée avant cette date et la vente définitive réalisée par signature de l'acte authentique au maximum deux ans plus tard.

Quant aux constructions, elles doivent être finalisées tout au plus dans un délai de quatre ans, à compter de la date d'acquisition.

Le gouvernement stipule d'ores et déjà que cette mesure ne sera en aucun cas étendue.



IMMOBILIER: LE GRAND CHAMBOULEMENT

Lors de sa campagne présidentielle, Emmanuel Macron s'est fortement engagé à réformer le logement. C'est ainsi que le projet de loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la future loi logement, présentée le 4 avril en conseil des ministres vise à construire « mieux, plus et moins cher ». Associé au projet de loi de finances 2018, ils ont pour ambition de « résoudre la question de l'accès à des logements de qualité ». Tour d'horizon des principales mesures qui vont entraîner des changements majeurs.

1 L'IFI (IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE) REMPLACE L'ISF

L'IFI prend en compte l'ensemble des biens et droits immobiliers net taxable du foyer fiscal au 1^{er} janvier de l'année d'imposition en fonction du barème appliqué par l'ISF. Pour un patrimoine compris

- entre 800 000 et 1 300 000 euros : 0,5 %
- entre 1 300 000 et 2 570 000 euros : 0,7 %
- entre 2 570 000 et 5 000 000 euros : 1 %
- entre 5 000 000 et 10 000 000 euros : 1,25 %
- au-delà de 10 000 000 euros : 1,5 %

La résidence principale profite toujours d'un abattement de 30 %.

2 SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION

Dès 2018, la suppression par tiers de la taxe d'habitation devient effective. D'ici 2020, c'est la totalité des Français qui pourront bénéficier de cette exonération.

3 LE PINEL ET LE PTZ RECENTRÉS

Les deux dispositifs bénéficient d'une prolongation jusqu'au 31 décembre 2021 mais seront normalement modifiés ultérieurement au profit des zones tendues. Ainsi, les zones A, A bis et B1 auront accès à ces avantages fiscaux. En outre, les particuliers des zones B2 (villes de plus de 50 000 habitants) et C (zones rurales) peuvent recourir au PTZ dans l'ancien. Dans le neuf, cette aide s'applique jusqu'en 2020, à hauteur de 20 % du prix du bien.

4 LE FONCIER CONSTRUCTIBLE EN ZONES TENDUES INCITÉ À ÊTRE LIBÉRÉ

Si la promesse de vente d'un terrain à bâtir ou de terrains bâtis est conclue avant fin 2020, le propriétaire du bien peut, dès à présent, bénéficier d'un abattement fiscal sur les plus-values réalisées lors de la vente et ce en fonction du type de logement qui sera réalisé sur le terrain :

- 100 % pour des logements sociaux ;
- 85 % pour des logements en loyer intermédiaire ;
- 70 % pour des logements libres.

5 DES FACILITÉS POUR CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

À chaque date anniversaire de leur prêt, les emprunteurs peuvent désormais résilier leur assurance. Une possibilité favorable aux acquéreurs qui, en faisant jouer la concurrence, réduisent le coût de leur crédit.

6 PLAN ÉPARGNE LOGEMENT ET COMPTES ÉPARGNE LOGEMENT TAXÉS

Les PEL et les CEL ouverts à partir du 1^{er} janvier 2018 sont doublement pénalisés :

- leurs intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu dès la première année ;
- ils ne peuvent plus prétendre à la prime d'État s'ils ont été signés après cette date.

7 NOUVEAU BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE

Le bail mobilité d'une durée de un à dix mois est non renouvelable et ne nécessite pas de dépôt de garantie. Il s'adresse aux actifs en mobilité professionnelle temporaire (formation, études supérieures, apprentissage, stage ou mission temporaire) et aux salariés en contrat à durée déterminée.

8 LA LOCATION MEUBLÉE VALORISÉE

Le plafond annuel des recettes du régime micro-BIC sont revus à la hausse tant pour les locations meublées (en théorie jusqu'à 70 000 €) que pour les locations saisonnières classées (en théorie jusqu'à 170 000 €).

9 LES LOCATIONS SAISONNIÈRES DANS LE VISEUR DU GOUVERNEMENT

La Ville de Paris réclame au gouvernement un décret permettant de fixer un nombre maximum de jours durant lesquels les propriétaires bailleurs - qui doivent par ailleurs s'enregistrer auprès de leur mairie pour la mise en ligne d'une annonce de location saisonnière - peuvent louer leur résidence principale soit, actuellement, 120 jours par an.

10 LES APL À NOUVEAU AMPUTÉES

Le gouvernement souhaite réduire une nouvelle fois les APL. C'est dans cette optique qu'il veut contraindre les bailleurs sociaux à baisser d'environ 60 € l'ensemble des loyers.

TAXATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS: UN IMPÔT EN REMPLACE UN AUTRE...

Emmanuel Macron s'était engagé à supprimer la taxe d'habitation sur la résidence principale d'ici 2020. Cette exonération, synonyme de manque à gagner pour les communes (soit 34 % des recettes communales), suppose de trouver une solution afin de combler une perte financière estimée à 26 milliards d'euros. Plusieurs propositions ont été avancées mais, déjà, la mise en place d'une taxation sur les résidences secondaires et sur les logements vacants se dessine.

Le 9 mai, le sénateur Alain Richard et le préfet Dominique Bur ont remis au gouvernement leur rapport sur la refonte de la fiscalité locale : celui-ci conclut que le coût de la taxation des 3,2 millions de résidences secondaires (2,4 milliards d'euros) et des logements vacants (70 millions d'euros) est adapté aux communes situées en zone touristique et peut être absorbé par les propriétaires concernés.

Concrètement, la surtaxe d'habitation prélevée dans les communes touristiques pour les résidences secondaires non occupées devrait théoriquement disparaître, au même titre que la taxe d'habitation sur laquelle elle est adossée. Cependant, les propriétaires de ce type de logements ne paieraient plus de surtaxe d'habitation mais une surtaxe foncière. Pour le gouvernement, cette solution est conforme aux promesses présidentielles puisqu'elle supprime effectivement la taxe d'habitation, et ce quel que soit le logement et, surtout, elle ne crée pas de nouvel impôt ! En outre, cette imposition aura un second effet : celui de réduire la sous-occupation de logements dans les zones tendues. À Paris, par exemple, l'Insee avance le chiffre de 100 000 logements vacants. Une remise sur le marché de ces appartements, même partielle, permettrait de peser sur les prix en faveur des locataires.

DES PROPRIÉTAIRES SOUS PRESSION

Normalement, les taux et les montants seront calculés sur la base de la taxe foncière. Toutefois, une centaine de villes ont augmenté la surtaxe sur les résidences secondaires. En effet, dans les zones tendues (principalement les communes en bord de mer ou les lieux touristiques comme Paris), la loi de finances pour 2017 a remplacé le taux uniforme de 20 % appliqué jusqu'alors par un taux de majoration qui varie entre 5 et 60 %.



“ **Normalement, les taux et les montants seront calculés sur la base de la taxe foncière. Toutefois, une centaine de villes ont augmenté la surtaxe sur les résidences secondaires.** ”

BON À SAVOIR

À Paris, une majoration de 60 % sur la taxe d'habitation est appliquée sur les logements :

- qui ne sont pas habités à l'année par leur propriétaire ;
- qui ne sont pas loués au moins 9 mois par an (bail classique).

À présent dans la capitale, cet impôt se chiffre en moyenne à 600 euros par logement, soit une recette supplémentaire de 43 millions d'euros pour Paris.

À présent dans la capitale, cet impôt se chiffre en moyenne à 600 euros par logement, soit une recette supplémentaire de 43 millions d'euros pour Paris.

Cette surtaxe, qui se veut dissuasive, relève d'un double objectif : inciter les propriétaires à louer en longue durée leur bien vacant et freiner la location de meublés touristiques, notamment celle des biens loués sur la plateforme Airbnb.

Dans cette perspective, la ville de Paris (et celle de Bordeaux dans une moindre mesure) souhaite encore augmenter cette majoration, à hauteur de... 250 %. Les maires de ces communes mairies œuvrent pour que le projet de loi Logement ou, à défaut, la prochaine loi de finances intègre la possibilité d'une telle hausse. Affaire à suivre.

RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ: BOULEVERSEMENT EN VUE!



Le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été défini par la loi du 10 juillet 1965. Si elle a été régulièrement complétée ou modifiée, elle n'a jamais été fondamentalement révisée. Or, le législateur estime que dans l'état actuel, certains effets induits par cette loi handicapent le propriétaire qui est alors dans l'incapacité d'intervenir pour protéger et entretenir son bien. Ce cadre juridique jugé obsolète à bien des égards va enfin bénéficier d'une véritable refonte.

LES INSTIGATEURS

À l'initiative du Ministère de l'Écologie et du Ministère du logement, le Groupe de recherche en copropriété (Grecco), en charge de la réflexion, a rédigé un projet de réforme du statut de la copropriété.

LES OBJECTIFS

Le rôle de cette réforme est triple. Concrètement, il s'agit de :

- permettre d'effectuer des travaux liés à la transition énergétique des bâtiments plus rapidement alors, qu'actuellement, cette rénovation est freinée par le manque de souplesse et la complexité de la loi en vigueur ;
- tenir compte du type de copropriété (ses caractéristiques, sa taille et sa destination) afin de définir les règles de gouvernance et améliorer la gestion des biens ;
- rédiger un texte de loi garant de la sécurité juridique plus simple, qui gagne en clarté et qui sera plus accessible.

loi permettrait d'opter pour un régime d'administration différent de celui dont la copropriété relevait en principe.

L'innovation phare consiste à créer dans les copropriétés d'au moins 100 lots, ou celles composées exclusivement de commerces et de bureaux, un régime d'administration jusqu'alors inédit : un conseil d'administration formé de membres du syndicat désignés par l'assemblée générale qui disposerait de pouvoirs propres. À l'image des syndicats coopératifs, le conseil d'administration, élu pour 3 ans renouvelables, serait habilité :

- à gérer les affaires courantes, celles qui relèvent de la majorité simple ;
- à régler certaines questions relevant de la majorité absolue (décisions relatives aux travaux, révocation du syndic et des membres du conseil d'administration, etc.).

Le conseil d'administration dispose des pouvoirs du conseil syndical (avis, contrôle de la gestion du syndic et de l'administration de la copropriété, etc.).

En ce qui concerne les syndicats de 50 à 99 lots, ils pourront décider d'adopter ce mode de fonctionnement ou non. Le conseil d'administration rendrait compte de son activité annuellement lors de l'assemblée générale.

En outre, le projet prévoit la réécriture de la partie législative du code de la copropriété. Ces modifications, qui n'apporteraient aucune nouveauté à la législation en vigueur, permettraient toutefois :

- d'assurer le respect de la hiérarchie des normes ;
- de garantir une cohérence rédactionnelle des textes ;
- d'harmoniser l'état du droit ;
- de corriger les erreurs éventuelles ;
- d'abroger les points devenus obsolètes.

Grâce à ces changements, le législateur espère gagner en clarté. Il souhaite que le statut de la copropriété devienne accessible au plus grand nombre. La compréhension sera meilleure, facilitée dans les textes par l'intégration de définitions claires des notions principales (lot, règlement de copropriété, etc.) et par le classement par thèmes (organes, financements, travaux, etc.). Enfin, le projet de loi entend simplifier les dispositions et proposerait des solutions jurisprudentielles qui feront autorité pour un problème précis.

BON À SAVOIR

Le projet de loi relatif au droit à l'erreur et à la simplification autoriserait le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnances : il pourrait ainsi établir un code officiel qui regrouperait puis organiserait l'ensemble des règles régissant le droit à la copropriété.

Les ordonnances seraient publiées dans les 12 à 24 mois suivant la promulgation de la loi.

LES DIFFÉRENTES MODALITÉS

La première étape consiste à adapter les diverses règles en fonction de la composition de la copropriété et du choix du régime décidé en assemblée par les copropriétaires. La nouvelle



3 MÉTIERS AU COEUR DE L'IMMOBILIER



PROMOTION

INVESTISSEMENT



VALORISATION

SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SEBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL. : 01 49 00 14 23 - PORT. : 06 60 20 80 80

E-MAIL : sebastien.davignon@martek.com

MARTEK PROMOTION : 131 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

WWW.MARTEKPROMOTION.FR