

DATE A RETENIR

L'assemblée générale de votre association aura lieu le :

Lundi 12 juin 2023 à 17h30

A la Halle aux Toiles – 19 place de la Basse Vieille Tour – 76000 ROUEN

L'UNPI 76 vous propose un nouveau service :

- **Etablissement de vos états des lieux d'entrée ou de sortie**
- ✓ Rouen et communes limitrophes
- ✓ Coût 120 €
- ✓ Prestation déductible de vos revenus fonciers (frais d'administration, ligne 221)
- ✓ Sur rendez-vous

NOUVEAU !

VENTE : AUDIT ENERGETIQUE

A partir du 1^{er} avril 2023, l'obligation de réaliser un audit énergétique concernera tout d'abord les habitations classées F ou G, dont la promesse de vente, ou l'acte de vente, est signé à partir du 01/09/2022.

L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 01 janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 01 janvier 2034.

L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement vendu.

Ce document doit être remis au candidat acquéreur dès la 1^{ère} visite du bien et être joint à la promesse de vente. La réalisation des travaux n'est pas obligatoire pour réaliser la vente : l'objectif est d'informer l'acheteur, afin qu'il intègre ces travaux dans son projet d'achat.

L'audit comprend :

- Un état général du bien (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, de refroidissement, d'éclairage...)
- Une estimation de la performance du bâtiment,
- Des propositions de travaux permettant d'atteindre l'amélioration.

Où trouver un auditeur :

Sur le site France Rénov : <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

DECLARATION DES LOCAUX D'HABITATION : DECLARATION EN LIGNE AVANT LE 1^{ER} JUILLET 2023

La loi de finances 2020, à compter de 2023, a institué une nouvelle obligation déclarative à la charge des propriétaires : **La déclaration des locaux d'habitation en ligne.**

Cette obligation doit être accomplie pour la 1^{ère} fois, **avant le 1^{er} juillet 2023.**

Cette déclaration vise à permettre l'établissement de la taxe d'habitation, qui demeure applicable aux résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à la résidence principale. Elle doit également servir à l'établissement et au contrôle de la taxe sur les logements vacants.

Cette déclaration porte sur l'occupation des locaux (nature de l'occupation et identité des occupants).

Elle se distingue de la déclaration dans le cadre de la révision des évaluations foncières des locaux d'habitation qui elle pourra porter sur les loyers (la date d'application a été repoussée au 01/07/2025).

- ✓ Elle s'impose à tous les propriétaires, personnes physiques ou morales
 - ✓ Pour les biens situés en France, même si le propriétaire habite l'étranger
 - ✓ En cas d'indivision, une seule déclaration par bien
 - ✓ En cas de démembrement, l'usufruitier doit établir la déclaration
 - ✓ En cas de vente, l'obligation incombe au nouveau propriétaire
 - ✓ En cas de décès du propriétaire, un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration ou le notaire si la succession n'est pas réglée
- ⇒ Si vous ne pouvez pas remplir cette obligation déclarative avant le 30/06/2023 vous devez en informer l'administration via la messagerie disponible dans votre espace sur impots.gouv.fr
- ⇒ L'administration a précisé que c'est **la situation d'occupation au 1^{er} janvier** qui doit être déclarée. Par la suite, elle ne sera renouvelée qu'en cas de changement de locataire.
- ⇒ La déclaration est en principe souscrite par voie électronique. Elle s'effectue depuis le service en ligne « **Gérer mes biens immobiliers** » à partir de votre espace sécurisé du site « **impots.gouv.fr** ».
- ⇒ **Aucune déclaration papier n'est possible.** Par exception, Il est prévu que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet, ainsi que ceux qui indiquent ne pas être en mesure de souscrire la déclaration sur internet « utilisent les autres moyens » mis à disposition par l'administration. **Aucun formulaire de déclaration papier n'est prévu.** L'administration indique que les propriétaires doivent contacter les services fiscaux, les réseaux France Service, dont dépend le bien immobilier.
- Si le local est occupé par un tiers, le propriétaire doit fournir l'identité de l'occupant même s'il est titulaire d'un bail à titre gratuit.
- Si le propriétaire se réserve la jouissance du local, il doit indiquer à quel titre il occupe le local (résidence principale ou secondaire) ou si le local est vacant.
- Dans le cas des locations saisonnières, l'identité des occupants n'est pas demandée.
- Si le bien est occupé sans titre ou de manière illégale (squat, indemnités d'occupation, refus de quitter le logement...) le propriétaire doit le justifier via la messagerie.
- Cette obligation déclarative est assortie d'une sanction. Le défaut de déclaration, l'omission ou l'inexactitude des renseignements fournis sont passibles d'une amende fiscale de 150 € par local.

DECLARATION DES LOCAUX D'HABITATION

Vous pouvez retrouver un FAQ (Foire Aux Questions) sur le site internet :

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1_metier/1_particulier/EV/5_patrimoine_logement/560_travaux_habitation/faq_gmbi.pdf

Ou le consulter en pièce jointe.

LOCATION MEUBLEE : Location d'une partie de votre habitation principale

Les personnes qui louent, ou sous-louent, une partie de leur habitation principale pourront toujours être exonérées d'impôt sur les revenus issus de cette location, s'il s'agit d'un meublé.

L'exonération est prolongée jusqu'au 15/07/2024 alors qu'elle devait disparaître au 31/12/2023.

En revanche, l'exonération prévue pour ce type de location, en chambre d'hôtes, pour des recettes qui ne dépassent pas 760 euros par an, ne sera plus d'actualité à la fin de l'année 2023.

Pour profiter du 1^{er} type d'exonération fiscale, il faut impérativement que le meublé soit situé dans la résidence principale du propriétaire, la partie louée ne pourra pas être indépendante, ce qui limite fortement les possibilités. Le meublé devra aussi constituer la résidence principale du locataire, un étudiant par exemple. Elle pourra faire office de résidence temporaire en revanche s'il s'agit de loger un travailleur saisonnier.

Le prix de cette location devra être fixé dans des limites dites « raisonnables », qui correspondent à des plafonds de loyer par mètre carré de surface habitable, sans les charges, publié tous les ans.

COPROPRIETE : Une SCI peut-elle être nommée syndic bénévole

Une société commerciale ou société civile immobilière, personne morale, peut être désignée comme syndic bénévole au même titre qu'une personne physique, à condition d'être copropriétaire dans l'immeuble concerné.

Un copropriétaire, personne physique, et non professionnel peut assumer les fonctions de syndic bénévole de sa copropriété et ce même s'il n'est propriétaire que d'une cave ou d'un parking.

CONSEIL SYNDICAL : Election d'un couple propriétaire

L'article 21, alinéa 5, de la loi du 10/07/1965, fixant le statut de la copropriété, prévoit que « les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés..., les accédants ou les acquéreurs... leurs conjoints ou leurs représentants légaux ».

Cet article ne permet donc de désigner au conseil syndical que des copropriétaires et il admis, que lorsque deux conjoints sont chacun propriétaire d'un lot dans l'immeuble, ils peuvent l'un et l'autre poser leur candidature au conseil syndical.

Par contre, lorsqu'ils sont propriétaires en indivision d'un ou plusieurs lots, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical.

FISCALITE : DOUBLEMENT DU DEFICIT FONCIER POUR LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE

- Le déficit foncier imputable sur le revenu global passe de 10.700 € à 21.400 € en cas de travaux permettant d'atteindre une meilleure classe DPE.
- Un décret doit encore préciser les travaux éligibles et les conditions de justification de l'amélioration de la performance énergétique.
- Attention au piège : si la mesure permet de réduire l'impôt dû l'année des travaux, les spécialistes mettent en garde contre une perte de gain fiscal à plus long terme !

Une fausse bonne idée !

Cet amendement vise à « donner un « coup de boost », perceptible par le bailleur dès l'année où il engage les travaux, pour tenir le calendrier voté dans la Loi Climat et résilience, sans risquer d'accroître la pénurie de logements en 2028 » (exposé de l'amendement n°569). Les députés ont eux-mêmes souligné qu'« 1,6 million de logements actuellement loués dans le parc privé sont classés F ou G ».

Hélas, les auteurs de cet amendement ont perdu de vue un aspect fondamental de la taxation des revenus locatifs. En effet, depuis les années 1990 et la création de la contribution sociale généralisée (CSG), les revenus fonciers subissent non seulement l'impôt sur le revenu mais également divers « prélèvements sociaux ». Leurs taux n'ont cessé de croître depuis trente ans pour atteindre aujourd'hui le taux global de 17,2 % !

Dans ces conditions, à long terme, il est quasiment toujours plus intéressant d'« annuler » un revenu foncier en y imputant un déficit (on économise à la fois de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux) que d'imputer un déficit sur le revenu global (on n'économise que de l'impôt sur le revenu). Autrement dit, le doublement du déficit imputable sur le revenu global permet certes de dégager une économie d'impôt substantielle la première année. C'est un « coup de boost » bienvenu si l'on n'a pas de trésorerie. Mais, à plus long terme, sachant qu'un déficit foncier est imputable sur les revenus fonciers des dix prochaines années, il est généralement plus avantageux d'annuler des prélèvements sociaux par ce biais.

Les autres critiques des spécialistes :

Nombre de commentateurs critiquent la complexité du dispositif (notamment, comment faire ses calculs lorsqu'on a à déduire à la fois des travaux courants et des travaux d'économie d'énergie ?) ou son inadéquation aux réalités du marché.

En réservant par exemple la mesure aux devis acceptés à compter du 5 décembre à condition que les travaux soient payés à partir de 2023, le législateur a oublié que l'acceptation d'un devis suppose très généralement le paiement d'un acompte (surtout en cette période d'inflation). Pire, l'article 12 précise que le contribuable devra justifier de l'atteinte d'une meilleure classe énergétique après les travaux (de E, F ou G, à A, B, C ou D). Cela suppose de faire valoir des DPE avant et après travaux.

Lorsqu'on sait que l'atteinte d'un meilleur classement n'est jamais une certitude, il est – pour le coup – certain que des contribuables ayant fait valoir le doublement du déficit subiront une remise en cause rétroactive. Cette exigence formaliste n'est d'ailleurs pas cohérente avec la pratique actuelle des subventions Anah.

Celles-ci sont octroyées au vu des améliorations escomptées, sans qu'il faille établir celles-ci par un DPE postérieur aux travaux. Cette exigence supplémentaire concernant le doublement du déficit foncier n'est pas de nature à assurer son succès auprès du public.

Prenons l'exemple simple d'un propriétaire percevant 20.000 € de loyer annuel et dont le taux marginal d'imposition à l'impôt sur le revenu est de 30 %.

D'habitude, il paye $20.000 \times 30 \%$, soit 6.000 € d'impôt sur le revenu (ci-après IR), et $20.000 \times 17,2 \%$, soit 3.440 € de prélèvements sociaux (ci-après PS), soit 9.440 € au total.

Imaginons qu'il réalise l'année N des travaux de rénovation énergétique déductibles d'un montant de 40.000 €. Dans le cadre de l'impôt sur les revenus de l'année N, ce propriétaire pourra faire valoir un déficit foncier de $20.000 - 40.000$, soit 20.000 €.

Rappelons enfin le mécanisme du déficit foncier : tout déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) s'impute sur le revenu global de l'année de paiement des travaux dans une certaine limite (10.700 € dans le cas général, 21.400 € à l'avenir pour les travaux de rénovation énergétique), le reste du déficit non imputé n'étant reportable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes (article 156, I, 3° du Code général des impôts).

S'il impute 10.700 € (limite actuelle) sur son revenu global...

- concernant l'année N, il économisera 9.440 € d'IR et de PS (puisque'il a un résultat foncier négatif), mais aussi $10.700 \times 30 \%$, soit 3.210 € d'IR (puisque'il impute 10.700 € sur son revenu global).
- concernant l'année N+1, il pourra encore imputer son déficit restant ($20.000 - 10.700$, soit 9.300 €) sur son revenu foncier. Son résultat foncier s'élèvera donc à $20.000 - 9.300$ €, soit 10.700 €. Il devra donc $10.700 \times 30 \%$, soit 2.140 € d'IR, ainsi que $10.700 \times 17,2 \%$, soit 1.840 € de PS, soit 3.980 € au total. Par rapport à une année normale, il économisera quand même $9.440 - 3.980$, soit 5.460 €.

► En deux ans, l'économie totale d'IR et de PS ($9.440 + 3.210 + 5.460$) s'élèvera donc à 18.110 €.

S'il impute 20.000 € (la limite du déficit imputable est portée à 21.400) sur son revenu global...

- concernant l'année N, il économisera 9.440 € d'IR et de PS (puisque'il a un résultat foncier négatif), mais aussi $20.000 \times 30 \%$, soit 6.000 € d'IR (puisque'il impute 20.000 € sur son revenu global).
- concernant l'année N+1, il n'a plus de déficit à imputer sur son revenu foncier. Comme d'habitude, il devra donc 9.940 € d'IR et de PS.

► En deux ans, l'économie totale d'IR et de PS ($9.440 + 6.000$) s'élèvera à 15.440 €.

Conclusion : en imputant 20.000 € sur son revenu global, notre propriétaire a sensiblement fait baisser son impôt l'année N, beaucoup plus que s'il n'avait imputé que 10.700 €. Mais, en deux ans, le gain sera moindre, il aura payé plus d'impôt.

Dans la plupart des cas, le doublement du déficit foncier, qui est censé profiter aux propriétaires, produit donc l'effet inverse !

Soulignons ici que la perte de gain fiscal peut être encore plus forte lorsque par exemple on est taxé à la tranche à 11 % ou lorsqu'on bénéficie déjà d'une réduction d'impôt Loc'Avantages associée à une subvention Anah pour des travaux. En cumulant les remises, le risque est de ne plus avoir du tout d'impôt à payer la première année et qu'une partie du déficit soit définitivement perdue.

Rappelons ici qu'au cas où la réduction est supérieure au montant de l'impôt dû, il ne peut y avoir de remboursement (contrairement à un crédit d'impôt).

D'après les commentateurs, ce n'est que dans de rares hypothèses que le doublement du déficit foncier peut être intéressant : imputation d'un déficit dans le but d'atteindre la décote sur les faibles revenus, perspective d'une baisse de la tranche d'imposition avant une cessation d'activité par exemple, ou encore si les perspectives futures de revenus fonciers font craindre que dix années ne seront pas suffisantes pour éponger tout le déficit...

Cela est si vrai que certains fiscalistes préconisent même de supprimer l'imputation de droit commun de 10.700 € d'un déficit foncier sur le revenu global¹.

Se pose d'ailleurs la question du caractère optionnel ou non de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

A l'heure actuelle, l'imputation de 10.700 € (dans le cas général) sur le revenu global est automatique ; un propriétaire ne pourrait pas refuser d'en bénéficier pour n'imputer son déficit que sur les revenus fonciers des années suivantes.

En revanche, tout porte à croire que le doublement de la limite imputable du déficit sur le revenu global en cas de travaux de rénovation énergétique ne pourra pas être imposé. L'article 12 de la loi de finances rectificative du 1^{er} décembre 2022 paraît conditionner le doublement du déficit imputable à une démarche active du contribuable ; celui-ci devra notamment justifier de l'atteinte d'une meilleure classe DPE (faute de quoi, d'ailleurs, l'imputation sur le revenu global peut être remise en cause).

Les futurs imprimés fiscaux devront nécessairement comprendre plusieurs cases pour bénéficier ou non du doublement du déficit foncier.

L'avis des spécialistes est ici clair et net : sauf rares cas, ne cochez pas !

¹ **Un article en ligne propose plusieurs exemples intéressants pour faire ses calculs (<https://www.corrigetonimpot.fr/le-deficit-foncier-imputable-double-pour-les-travaux-energetiques-entre-2023-et-2025/>).**

¹ **Voir 25 Millions de Propriétaires, décembre 2022, page 37.**

Voir 25 Millions de Propriétaires, mars 2023, Edito du Président.

LA GARANTIE VISALE d'ACTION LOGEMENT :

⇒ Que se passe-t-il en cas de départ d'un des deux cotitulaires ou colocataires ?

En cas de congé valide d'un des cotitulaires du bail, le bailleur sera toujours garanti par la caution pour le cotitaire du bail restant.

Le cotitaire sorti restera redevable des impayés de loyer constitués avant son départ et jusqu'à la fin de la solidarité (légale ou conventionnelle de 6 mois maximum) qui le lie avec le cotitaire restant dans le logement.

Visale cesse de plein droit si un avenant est fait au bail.

⇒ Le Locataire a quitté le logement et rendu les clés :

Qu'il soit parti en respectant le préavis ou qu'il ait quitté le logement sans prévenir, **le bailleur doit signaler la sortie du locataire** dans son espace bailleur sur visale.fr en cliquant sur « **Action** ».

Les impayés de loyer doivent être déclarés avant la sortie du locataire. Si vous avez moins d'un mois d'impayé et charge, vous pourrez mobiliser le dépôt de garantie.