

## Gérer, c'est prévoir et pour prévoir, il faut savoir...

Difficile de gérer en cette fin d'année 2003 où de nombreux textes sont attendus : les décrets d'application sur les ascenseurs, celui sur les règlements de copropriété, la nouvelle comptabilité, la loi "de Robien", sans parler de la loi "Habitat pour tous". Il est de même fâcheux qu'arrivé en fin de période d'application du taux à 5,5 % pour les travaux, on apprenne que cette mesure est reconduite pour six mois voire deux ans.

Tandis que le législateur se montre particulièrement prolige, de notre côté, portons une attention vigilante aux nouvelles dispositions afin que 2004 soit une année de bonne gestion dans l'intérêt de tous.

Mes collaborateurs se joignent à moi pour vous présenter nos vœux les plus sincères.

Jacques-François BORREL ■

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES LA NOUVELLE FISCALITÉ\*

*Une simplification de leur mode de calcul, de leur déclaration et un rapprochement de la fiscalité sur les valeurs mobilières, ce sont quelques raisons qui sont à l'origine du nouveau régime de taxation des plus-values immobilières. Il rentre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004.*

### DÉSORMAIS, UN TAUX UNIQUE D'IMPOSITION DE 26 %

Les plus-values sont imposées à un taux forfaitaire de 16 % plus 10 % de prélèvements sociaux soit au total 26 %.

Auparavant, les plus-values étaient ajoutées aux revenus de l'année.

### UNE EXONÉRATION AU BOUT DE 15 ANS AU LIEU DE 22 ANS

Un abattement annuel de 10 % sur la plus-value brute est appliqué à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention. Il en résulte une exonération totale si le bien a été détenu pendant au moins 15 ans.

### LA RÉSIDENCE PRINCIPALE RESTE TOTALEMENT EXONÉRÉE

Cette exonération est même assouplie car la détention minimale de 5 ans, pour la résidence principale, est supprimée.

En revanche, pour les personnes qui étaient locataires de leur résidence principale, l'exonération de la plus-value liée à la vente d'un premier logement (résidence secondaire, appartement locatif, etc.) est supprimée.

### LE MODE DE PAIEMENT EST SIMPLIFIÉ

Les contribuables n'ont plus à remplir le formulaire des plus-values immobilières dans leur déclaration de revenus.

Ce sont les notaires qui ont la charge de les déclarer et de prélever l'impôt lors de la signature de l'acte de vente.

Le paiement se fait donc au moment de la cession et non plus l'année suivante, à l'occasion du paiement de l'impôt sur le revenu.

*\* A la date de la parution de la lettre, le texte de loi n'est pas définitif. Des amendements sont susceptibles de venir modifier le projet de Loi de Finances 2004.*

# LES AUTRES TEXTES ET PROJETS ATTENDUS...

## LES NOUVELLES MESURES RELATIVES AUX ASCENSEURS

Pour répondre aux nouveaux besoins de sécurité, la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat a fixé, le 2 juillet 2003, trois nouvelles obligations pour le propriétaire :

### Equiper les ascenseurs existants de nouveaux dispositifs de sécurité.

Il va s'agir d'installer sur les appareils anciens, les mêmes dispositifs de sécurité que ceux qui sont déjà obligatoires sur les ascenseurs neufs.

(Système de téléalarme obligatoire, cabine équipée d'un éclairage de secours, serrures des portes palières mises aux normes...).

Suivant la nature des travaux, les délais impartis pour leur exécution seront de 5, 10 ou 15 ans à partir du 2 juillet 2003.

### Adopter un nouveau contrat d'entretien conforme à de nouvelles exigences en matière de maintenance.

Les sociétés d'ascenseurs seront amenées à proposer à leurs clients des avenants incluant les nouvelles conditions des décrets.

(Les prestations minimales quant au nombre de visites prévu dans le contrat, la liste minimum des travaux, la tenue d'un carnet d'entretien...).

### Soumettre tous les ascenseurs à un contrôle périodique par un organisme neutre.

Ces contrôles devront avoir lieu tous les 5 ans.

**Des décrets d'application et arrêtés, à paraître prochainement, viendront préciser ces mesures et les délais d'exécution à respecter.**

## LES DÉCRETS D'APPLICATION POUR LA MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

La loi SRU du 13 déc. 2000 a introduit une nouvelle obligation, pour chaque immeuble, d'adapter son règlement de copropriété aux évolutions législatives avant le 14 décembre 2005.

La commission relative à la copropriété "recommande d'attendre la publication des décrets d'application..."

### Nous attendons toujours...

La mise à jour risque ensuite d'être périlleuse voire irréalisable dans le temps imparti.

## LE NOUVEAU PLAN COMPTABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS

Devant la difficulté d'aboutir à un projet satisfaisant, l'entrée en application du nouveau plan comptable, initialement prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2004, semble remis au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## UN NOUVEL INDICE DE RÉVISION DES LOYERS À L'ÉTUDE

L'augmentation des loyers est calculée, aujourd'hui, à partir de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC (Indice du Coût de la Construction).

Cet indice connaît régulièrement des fluctuations trop fortes qui pénalisent tantôt les locataires, tantôt les bailleurs.

Une modification de l'indice de référence devrait figurer dans la loi "Habitat pour tous".

## LE PRÊT PASS-TRAVAUX

(jusqu'à 9600€ au taux de 1,5 %)

Il est accessible à tous les salariés et les retraités (depuis moins de 5 ans) des entreprises du secteur privé.

Il permet de financer la plupart des travaux d'amélioration et d'embellissement de votre résidence principale et ce, aussi bien pour les parties privatives que pour les travaux sur les parties communes décidés en assemblée générale.

*Pour toute information contactez PROCILIA au  
01 55 49 14 49  
ou par internet  
www.procilia.com*

### Bloc-Note

*Pour répondre à vos attentes et vous accompagner en toute sécurité dans la réalisation de vos projets immobiliers, le Cabinet **André GRIFFATON S.A.** met désormais à votre disposition son équipe de transactions immobilières :*

**ADB TRANSACTIONS  
PARIS**

Qualité et confidentialité

*Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter au :*

**01 53 59 94 02**