

ANDRE GRIFFATON SA

2^{ème} TRIMESTRE 2006

éditorial

En qualité de propriétaire d'un bien immobilier vous pouvez être confronté chaque année à la question de la déclaration de l'impôt sur la fortune (ISF) à payer au plus tard le 15 juin.

L'indice du coût de la construction a disparu au profit de l'Indice de Référence des Loyers.

Les conditions de changement d'usage des locaux d'habitation ont été profondément modifiées.

La présente lettre vous donne un début d'informations sur ces sujets.

Notre volonté est de vous servir.

Jacques-François BORREL ■

QUELQUES REPÈRES POUR VOTRE ISF

La déclaration volontaire de l'impôt sur la fortune est un casse tête pour nombre de personnes.

Afin d'aider les copropriétaires à remplir leur déclaration volontaire de l'impôt sur la fortune (ISF) nous vous communiquons ci-après le prix moyen de l'immobilier du 3^{ème} trimestre 2005 par arrondissement tel que publié par la Chambre des Notaires de Paris ainsi que l'évolution des prix de vente par arrondissement par référence aux prix du 3^{ème} trimestre 2004.

Nous vous rappelons quelques points essentiels :

- Délai de reprise de l'administration:
 - Il est de dix ans en cas de défaut de déclaration ou d'omission d'un bien,
 - Il est de trois ans en cas d'insuffisance d'évaluation d'un bien régulièrement déclaré.
- La résidence principale peut faire l'objet d'un abattement de 20 % par rapport à sa valeur libre de toute occupation.
- Les locaux loués peuvent être retenus pour leur valeur de vente en biens occupés. Ceux-ci ont une décote par rapport à des biens libres de 10 à 20 % qui peut atteindre 25 à 40 % dans certains cas.
- Les résidences secondaires doivent être évaluées à leur valeur libre de toute occupation.
- Les meubles meublants doivent être estimés par bien. A défaut ils sont estimés forfaitairement à 5 % de la valeur brute des biens imposables.
- Les biens détenus en usufruit sont en principe imposables chez l'usufruitier, sur la valeur de pleine propriété et pas chez le nu-propriétaire. Cette règle générale comporte des exceptions notamment pour l'usufruit légal du conjoint survivant dans certaines conditions.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS ANCIENS LIBRES A PARIS PAR ARRONDISSEMENTS

| Arr. | Valeur 3 ^{ème} trim. 2005 | Variation sur 12 mois |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 1 ^{er} | 6 440 €/m ² | + 15,2 % |
| 2 ^{ème} | 5 666 €/m ² | + 16,4 % |
| 3 ^{ème} | 6 009 €/m ² | + 15,9 % |
| 4 ^{ème} | 7 124 €/m ² | + 14,8 % |
| 5 ^{ème} | 6 515 €/m ² | + 9,5 % |
| 6 ^{ème} | 7 829 €/m ² | + 14,1 % |
| 7 ^{ème} | 7 340 €/m ² | + 13,5 % |
| 8 ^{ème} | 6 259 €/m ² | + 10,8 % |
| 9 ^{ème} | 5 076 €/m ² | + 12,7 % |
| 10 ^{ème} | 4 607 €/m ² | + 22,4 % |
| 11 ^{ème} | 4 899 €/m ² | + 16,5 % |
| 12 ^{ème} | 4 877 €/m ² | + 14,2 % |
| 13 ^{ème} | 4 814 €/m ² | + 11,4 % |
| 14 ^{ème} | 5 372 €/m ² | + 13,5 % |
| 15 ^{ème} | 5 542 €/m ² | + 15,2 % |
| 16 ^{ème} | 5 914 €/m ² | + 11,1 % |
| 17 ^{ème} | 4 956 €/m ² | + 13,6 % |
| 18 ^{ème} | 4 465 €/m ² | + 19,7 % |
| 19 ^{ème} | 3 961 €/m ² | + 20,5 % |
| 20 ^{ème} | 4 255 €/m ² | + 16,8 % |

Sur simple demande de votre part à notre standard, nous vous ferons parvenir gracieusement le tableau du 4^{ème} trimestre 2005 dès qu'il sera publié et si vous le souhaitez l'actualisation trimestrielle de ce tableau.

LOCAUX D'HABITATION – CONDITIONS DE CHANGEMENT D'USAGE

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 précisée par l'Arrêté Préfectoral du 1^{er} décembre 2005 pour PARIS change profondément la réglementation qui empêche de modifier à sa guise l'usage des locaux d'habitation. Ceci est particulièrement important pour les personnes exerçant des professions libérales ou des activités commerciales en étage dans des immeubles bourgeois, notamment l'usage d'habitation est apprécié par référence à la situation de fait au 1^{er} janvier 1970 et non plus par l'usage qui a été fait des lieux de manière continue depuis le 11 octobre 1945.

Nous fournirons gracieusement les textes et commentaires que nous avons recueillis sur ce sujet sur simple demande de votre part.

MISE EN PLACE DE L'I.R.L

À compter du 1^{er} janvier 2006 l'Indice de Référence des Loyers (I.R.L.) est le seul indice utilisable pour le calcul de l'augmentation des loyers d'habitation principale les plus courants qui sont régis par les dispositions de la Loi du 6 juillet 1989 (décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 modifié par la Loi de finance pour 2006). Le tableau ci-joint vous permettra d'effectuer vos actualisations. Sur simple demande de votre part à notre standard, nous vous ferons parvenir mensuellement le nouvel indice gracieusement.

Tableau des valeurs de l'indice de référence des loyers

Base 100 au 2^{ème} trimestre 2004

L'indice de référence des loyers a été publié pour la première fois le 18 janvier 2006 pour les valeurs du 1^{er} trimestre 2000 au 3^{ème} trimestre 2005 inclus.

| Années | 1 ^{er} trimestre | | 2 ^{ème} trimestre | | 3 ^{ème} trimestre | | 4 ^{ème} trimestre | |
|--------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Indice | Variation annuelle en % | Indice | Variation annuelle en % | Indice | Variation annuelle en % | Indice | Variation annuelle en % |
| 2000 | 90,66 | - | 90,99 | - | 91,40 | - | 92,06 | - |
| 2001 | 92,66 | + 2,21 | 93,35 | + 2,59 | 94,02 | + 2,59 | 94,45 | + 2,60 |
| 2002 | 95,02 | + 2,55 | 95,52 | + 2,32 | 96,00 | + 2,32 | 96,55 | + 2,22 |
| 2003 | 97,10 | + 2,19 | 97,69 | + 2,27 | 98,21 | + 2,27 | 98,79 | + 2,32 |
| 2004 | 99,33 | + 2,30 | 100,00 | + 2,36 | 100,75 | + 2,36 | 101,45 | + 2,69 |
| 2005 | 102,10 | + 2,79 | 102,60 | + 2,60 | 103,07 | + 2,60 | | |

En tant que propriétaire d'un patrimoine immobilier dont vous tirez des revenus locatifs, vous devez de le considérer dans son ensemble et tenir compte de toutes les incidences en matière de fiscalité, rentabilité, plus-value, succession ...

Mener une gestion active de vos biens nécessite aussi d'être informé d'une manière régulière sur les paramètres qui les concernent directement

En période de calcul de l'ISF, il est judicieux de se poser la question de la valeur de ses biens et de reconsidérer la destination de chacun.

- Comment évolue le marché locatif ?
 - Quel loyer est-on en droit d'attendre pour chacun de ses biens ?
 - Quelle est la valeur d'un bien ?
 - A quel moment vendre pour optimiser la plus-value ?
 - Petite ou grande surface, quelle incidence sur l'ensemble du patrimoine ?
- etc...

Afin de vous accompagner dans vos prises de décisions ou vous conforter dans le maintien de votre situation actuelle mais aussi pour répondre à vos questions en période de calcul de l'ISF, adb TRANSACTION Paris met à votre disposition ses compétences en matière de marché immobilier parisien.

CONTACT Adb Transaction Paris

Françoise SEGAL : 67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. : 01 58 56 44 44 - francoise.segal@adbparis.com

www.adbparis.com