

SOMMAIRE & LEGENDRE

2^{ème} TRIMESTRE 2007

éditorial

QUOI DE NEUF ?

POUR VOUS SERVIR :

- Un nouveau logiciel comptable en cours de mise en place.
- Le courrier électronique est maintenant intégré dans l'outil informatique de gestion des événements.
- Une adresse : sommaire.legendre@wanadoo.fr

POUR VOUS AIDER :

- Déclaration ISF : nous avons reproduit le tableau des prix au mètre carré dans Paris et son évolution sur un an.

POUR RÉPONDRE AUX NOUVELLES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES :

- Le délai d'envoi des convocations d'assemblées générales allongé d'une semaine
- Les nouvelles contraintes liées à la T.V.A. à taux réduit 5,5 %,
- Le diagnostic de performance énergétique doit être joint au bail pour toute nouvelle location à compter du 1^{er} juillet 2007.

Nous vous souhaitons un agréable printemps.

François-Emmanuel 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, nous vous communiquons le prix moyen de l'immobilier du 3^{ème} trimestre 2006 tel que publié par la Chambre des Notaires de Paris ainsi que l'évolution des prix sur 12 mois.

UN NOUVEAU LOGICIEL COMPTABLE

Le progrès s'accompagne nécessairement d'une phase de changement puis d'une phase d'adaptation.

Notre changement d'outil comptable informatique n'échappe pas à la règle. Certains d'entre vous ont pu être intrigués de voir leurs versements éclatés en plusieurs lignes comptables au libellé maladroit. Ceci est dû à la technique utilisée par l'automate pour reprendre chaque écriture comptable.

Nous vous prions de bien vouloir excuser ces désagréments passagers.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS
ANCIENS LIBRES A PARIS PAR ARRONDISSEMENTS

ARR.	Valeur 3 ^{ème} trim. 2006	Variation sur 12 mois
1 ^{er}	6 912 €/m ²	+ 6,9 %
2 ^{ème}	6 216 €/m ²	+ 10,7 %
3 ^{ème}	6 538 €/m ²	+ 9,3 %
4 ^{ème}	7 708 €/m ²	+ 8,1 %
5 ^{ème}	7 204 €/m ²	+ 10,0 %
6 ^{ème}	8 527 €/m ²	+ 9,9 %
7 ^{ème}	7 633 €/m ²	+ 4,0 %
8 ^{ème}	7 112 €/m ²	+ 10,6 %
9 ^{ème}	5 772 €/m ²	+ 12,6 %
10 ^{ème}	5 050 €/m ²	+ 10,1 %
11 ^{ème}	5 316 €/m ²	+ 8,3 %
12 ^{ème}	5 424 €/m ²	+ 10,9 %
13 ^{ème}	5 506 €/m ²	+ 11,7 %
14 ^{ème}	5 978 €/m ²	+ 12,3 %
15 ^{ème}	6 046 €/m ²	+ 8,8 %
16 ^{ème}	6 518 €/m ²	+ 8,8 %
17 ^{ème}	5 450 €/m ²	+ 9,1 %
18 ^{ème}	5 048 €/m ²	+ 12,5 %
19 ^{ème}	4 498 €/m ²	+ 13,9 %
20 ^{ème}	4 720 €/m ²	+ 10,6 %

ALLONGEMENT DU DÉLAI DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007, le délai minimum de convocation de l'assemblée générale en copropriété passe de 15 jours à 21 jours francs à compter du 1^{er} avril 2007.

NOUVELLES CONTRAINTES LIÉES À LA T.V.A. À TAUX RÉDUIT (5,5 %)

Certains travaux peuvent faire l'objet d'une taxation au taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 %.

Désormais, pour bénéficier de cette mesure, un imprimé normalisé doit être rempli par le syndic, fourni à l'entreprise au moment de la commande et être annexé à la facture.

Chaque année le syndic doit vérifier que l'immeuble est affecté au moins pour 50 % à l'habitation. Il est donc demandé à **chaque** copropriétaire de compléter avec soin l'attestation qui lui est adressée avec la convocation d'assemblée générale et de la retourner **impérativement** au syndic au plus tôt. Tout copropriétaire ayant omis cette formalité est invité à nous retourner l'attestation correspondante. A défaut, il prend le risque de se voir affecter une T.V.A. à 19,6 % pour la totalité de l'exercice en cours.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique est propre à chaque logement. Il doit être réalisé par un technicien qualifié. Il prend en compte notamment les moyens de production de chauffage et d'eau chaude, y compris dans le cas d'installation collective. Sa durée de validité est de 10 ans. Il doit être fourni à tout locataire entrant à compter du 1^{er} juillet 2007. Son établissement n'étant pas immédiat, il est recommandé aux bailleurs de faire établir ce document suffisamment tôt pour ne pas entraver la location.

INDICES TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte)

4 ^{ème}	trimestre 2004	101,45
1 ^{er}	trimestre 2005	102,10
2 ^{ème}	trimestre 2005	102,60
3 ^{ème}	trimestre 2005	103,07
4 ^{ème}	trimestre 2005	103,78
1 ^{er}	trimestre 2006	104,61
2 ^{ème}	trimestre 2006	105,45
3 ^{ème}	trimestre 2006	106,36

Indice INSEE du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux)

3 ^{ème}	trimestre 2005	1278
4 ^{ème}	trimestre 2005	1332
1 ^{er}	trimestre 2006	1362
2 ^{ème}	trimestre 2006	1366
3 ^{ème}	trimestre 2006	1381

Acheter, vendre, louer,
AdB Transaction Paris vous accompagne
dans la gestion active
de votre patrimoine immobilier

La fiscalité évolue et les nouveaux dispositifs, en agissant par petites touches ou réformes complètes, ont une incidence directe sur votre patrimoine immobilier :
Imposition des plus-values immobilières, déduction des frais réels de gestion, réhabilitation des logements anciens, crédits d'impôts pour économies d'énergie, transmission des biens entre générations ...

De nouvelles opportunités existent.
Vous vous interrogez sur les choix qui s'offrent à vous ?
Consultez-nous, le coupon-réponse ci-dessous nous aidera à vous orienter vers le conseiller spécialiste du sujet qui vous intéresse :

Vous souhaitez :

- Recevoir une information sur les nouvelles dispositions en matière de fiscalité immobilière
- Faire estimer un bien pour le vendre*
- Faire estimer un bien pour une évaluation patrimoniale, une succession, etc
- Acquérir un bien pour l'occuper en résidence principale ou secondaire
- Acquérir un bien pour réaliser un investissement locatif
- Mettre un bien en gestion
- Mettre un bien en location
- Rechercher un appartement en location
- Recevoir en priorité les propositions d'achat de votre immeuble ou quartier

* nos estimations sont basées sur une visite complète du bien, font l'objet d'un rapport écrit et sont personnelles et confidentielles.

Nom - Prénom : _____

Adresse : _____

Tel : _____ Portable : _____

Adresse mail : _____

Je suis copropriétaire propriétaire-bailleur

A retourner à : _____