

EDITO

Le cabinet SAFAR est très heureux d'accueillir en son sein le cabinet MARLIER. Ce rapprochement répond à la nécessité de faire face aux dernières obligations législatives et permet ainsi au cabinet MARLIER de continuer à proposer des offres de service de qualité à ses clients.

Un regroupement géographique des équipes administratives se fera à compter du 15 mars prochain, au cabinet CADOT-BEAUPLÉ, au Pré-Saint-Gervais. Les interlocuteurs habituels du cabinet MARLIER resteront les mêmes, leurs numéros de téléphone et adresses mails ne changeront pas.

Ce rapprochement permettra notamment aux clients du cabinet d'avoir accès au nouveau site SAFAR récemment repensé pour vous être plus agréable. Ils bénéficieront également de la nouvelle passerelle digitale mise en place pour apporter des services plus efficaces et rapides, et ainsi améliorer les échanges d'informations avec leurs clients propriétaires et locataires.

Enfin, ils accéderont, à compter de septembre 2018, aux différents documents relatifs à leurs biens au travers de l'Espace client.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

A savoir sur le Prélèvement à la source

Début 2017, nous vous donnions les modalités du prélèvement à la source des revenus fonciers qui devait être mis en place au 1^{er} janvier 2018. Le prélèvement à la source n'est pas abandonné mais reporté d'un an. Il interviendra au 1^{er} janvier 2019 sur les revenus de 2019. Le report a été rendu effectif par l'ordonnance n°2017-1390 du 22 septembre 2017.

Le calendrier à suivre

En 2018, les contribuables déclarent donc leurs revenus 2017 et payent leur impôt sur le revenu de 2017 selon les règles actuellement en vigueur. Les acomptes provisionnels de février et mai sont conservés. Et après la déclaration des revenus 2017 adressée au printemps 2018, le fisc appliquera le barème de l'impôt 2018 pour calculer le montant du solde de l'impôt 2018.

A partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source est effective. Pour les revenus fonciers, le prélèvement correspond à un acompte mensuel ou trimestriel qui sera prélevé directement sur le compte bancaire désigné par le contribuable. De janvier à août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017 ; de septembre 2019 à août 2020, les acomptes seront calculés à partir des revenus fonciers

de 2018 déclarés en 2019. Les contribuables ne bénéficieront qu'en septembre 2019 des amortissements ou déductions spécifiques (Périsol, Robien ou Borloo) de 2018.

Pourquoi un crédit d'impôt ?

Il est à préciser que l'impôt sur les revenus 2018 (dont les impôts fonciers) sera calculé par l'administration fiscale et se verra imputer le CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement) afin de supprimer un double prélèvement pour le contribuable en 2019. Le CMIR devrait être sensiblement équivalent au montant d'impôt de l'année précédente. Mais pas question pour l'état de laisser passer les effets d'aubaine liés à cette année de transition comme le fait de percevoir des loyers d'avance en 2018 dans l'intention d'éviter leur imposition. Vous ne bénéficierez donc pas de crédit d'impôt

(CMIR) pour des revenus exceptionnels perçus en 2018.

L'année 2018 ne sera donc pas « blanche » pour tout le monde. Dans le cas de revenus exceptionnels tels que les indemnités de contrat de travail, rémunérations particulières de dirigeants ou loyers exceptionnels, vous aurez l'impôt correspondant à payer en septembre 2019, voire en 2020.

Pour vos travaux

Concernant les dépenses de travaux, le montant déductible en 2019 prendra en compte la moyenne des travaux réalisés en 2018 et de ceux réalisés en 2019. Il n'est donc pas pertinent de reporter vos travaux car vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux réalisés en 2019.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI). QUELQUES REPÈRES

L'IFI est assis sur les biens ou les droits immobiliers - immeubles bâtis, terrains, immeubles en cours de construction, pierre-papier - appartenant au redevable ou aux membres de son foyer fiscal.

Le seuil d'imposition reste à 1 300 000 euros. Le barème et les taux de l'IFI sont les mêmes que ceux de l'ISF.

L'abattement légal de 30 % sur la résidence principale est maintenu. Quant aux biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle ils continuent d'être exonérés. .

Nouveau. En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier est en principe imposé sur la valeur de la pleine propriété. Une exception est nouvellement mise en place, celle de l'usufruit légal du conjoint survivant qui bénéficiera de l'imposition répartie entre l'usufruitier et les nus-propriétaires.

Lorsque les biens immobiliers sont détenus par des sociétés, ils sont imposés à raison des titres de ces sociétés pour la fraction de leur valeur représentative des immeubles non affectés à une activité professionnelle.

Les immeubles loués meublés peuvent bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des biens professionnels, notamment si les recettes annuelles de location dépassent 23 000 € et représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Pour les dettes, seules sont admises en déduction de l'IFI, celles nées et non contestées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sont déductibles les impositions dues à raison de ces biens (taxes foncières, taxes sur les locaux vacants, IFI). Le crédit in fine ne sera déductible que partiellement en fonction de la dette.

La taxe d'habitation, l'impôt sur le revenu foncier ou BIC et les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles. Dans le cadre de bien locatif, le dépôt de garantie ne pourra plus être déduit.

Plus d'information sur www.impots.gouv.fr.

Bientôt une nouvelle convention (IRSI) pour les indemnisations en copropriété

La nouvelle convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) vient en remplacement de la Convention CIDRE actuelle.

Elle était en négociation depuis 4 ans et a finalement été signée fin 2017 pour une application au 1^{er} juin 2018.

Cette convention devrait permettre un règlement plus simple et rapide des sinistres.

Le processus actuel

En cas de sinistre dans une copropriété, lorsqu'au moins deux contrats d'assurance sont concernés et si le sinistre ne dépasse pas 1600 euros HT (pour les dégâts matériels) ou 800 euros HT (pour les dégâts immatériels), la Convention CIDRE s'applique. L'assureur de la personne sinistrée intervient et ne peut exercer de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les sinistres supérieurs à 1600 €, c'est la deuxième convention qui s'applique selon le même procédé.

Ce processus d'indemnisation présente des limites. En cas de sinistres à répétition, l'abandon de recours peut pénaliser l'assuré qui verra son contrat résilié pour sinistralité élevée. Par ailleurs, le seuil de 1600 € doit être revu à la baisse.

Les nouveautés avec l'IRSI

Le nouveau texte prévoit la mise en place d'une convention commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie entraînant des dommages matériels inférieurs à 5.000 euros par local. Ce seuil inclut les frais de

recherche de fuite.

Selon le montant des dommages matériels, on distingue deux types de sinistre qui correspondent chacun à une responsabilité différente.

Pour les dommages inférieurs à 1600 € HT, il y aura un abandon de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les dommages entre 1600 € HT et 5000 € HT, il y aura un recours contre l'assureur du responsable.

Les dommages immobiliers seront réglés aux copropriétaires par leurs assureurs jusqu'à 5000 € HT. Pour les propriétaires non occupants, seuls ceux ayant souscrits une assurance PNO (assurance propriétaire non occupant) seront réglés par leur assureur.

Autre nouveauté, un expert unique sera mandaté pour le compte commun de tous les assureurs concernés.

La nouvelle convention s'appliquera aux sinistres survenus à partir du 1^{er} juin 2018. Sa mise en application entraînera l'abrogation de la convention CIDRE.

www.safar.fr



SAFAR
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris

Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65

E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 99
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
fabrice.borocco@safar.fr

MARLIER

AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
marlier@safar.fr

MARLIER

AGENCE LE-PRE-SAINT-GERVAIS
63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
marlier@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

GESCOFIM

77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél. : 01 42 36 46 10
gescofim@safar.fr