

NE PAS PERDRE LE FIL DE L'ACTUALITÉ

Que votre temps de repos se soit situé en juillet ou en août, peu importe, un parfum d'été était encore présent ces dernières semaines. Votre routine, vis-à-vis de la presse quotidienne, avait perdu son rythme. Le travail s'était organisé dans un environnement différent. Peut-être même, cet été fut synonyme pour vous de changement, de déménagement, d'évolution dans votre vie professionnelle ou familiale.

Puis le mois de septembre a sonné le temps de la rentrée. Et que s'est-il passé, pour votre immobilier, pendant cette trêve estivale ?

Des échéances sont tombées avec l'entrée en vigueur de textes de lois, l'actualité parlementaire a apporté son lot de nouveautés. Des mises en application sont reportées. Le rythme s'accélère.

Le projet de loi ELAN, Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, qui fait l'objet d'une procédure accélérée, a été adopté par l'Assemblée le 12 juin avant d'être examiné par le Sénat en juillet. La loi devrait être votée définitivement à l'automne.

Nous vous faisons un tour d'horizon des actualités variées qui ont jalonné cet été 2018. Bonne rentrée.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Les nouvelles de la rentrée

En ce début de mois de septembre, nous concentrons notre information sur les changements qui viennent de rentrer en application. Les mesures qui entreront en vigueur ultérieurement seront abordées dans la prochaine lettre.

Le dégrèvement de taxe d'habitation dès 2018

L'automne 2018 marque le début de la suppression de la taxe d'habitation pour 30 % des contribuables éligibles au dégrèvement. Le dispositif se poursuivra les années suivantes pour atteindre 65 % des contribuables en 2019, 100 % en 2020. Ce dispositif a vocation à bénéficier à 80 % des contribuables.

Il s'agit de ceux dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 27.000 € pour un célibataire sans enfant majoré de 8.000 € pour les deux premières demi-parts, et de 6.000 € les demi-parts suivantes ou 43.000 € pour un couple, puis 6000 € par demi-part supplémentaire.

La réforme des APL retardée

Attendus début 2019, les changements pour les APL, les Aides Personnalisées au Logement, ne

seront finalement mis en place qu'au printemps 2019. Ils consistent en une modification dans le mode de calcul de ces aides. Les allocations seront déterminées sur la base du revenu de l'année en cours, et non sur celui d'il y a deux ans comme c'est le cas actuellement.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est recentré

Maintenu jusqu'au 31 décembre 2018, le CITE a déjà vu certains travaux être exclus de son bénéfice au 1^{er} janvier 2018. Une nouvelle restriction est entrée en vigueur au 1^{er} Juillet 2018 pour les fenêtres à double vitrage et les chaudières à très haute performance énergétique. Ces travaux gardent tout de même l'avantage d'un taux de TVA réduit de 5,5 %.

Les débuts de la Convention IRSI

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

est entrée en application pour les sinistres dégâts des eaux et incendie survenus à partir du 1^{er} juin 2018. Elle devrait permettre un règlement plus simple et rapide des sinistres. Elle concerne les sinistres entraînant des dommages matériels inférieurs à 5.000 euros par local.

Extension de la garantie VISALE

Depuis le 24 mai 2018, les conditions d'exigibilité se sont assouplies et le dispositif s'est enrichi de nouvelles garanties. Notons que les étudiants, non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, sont maintenant éligibles. Par ailleurs, le dispositif couvre désormais toute la durée du bail y compris les renouvellements. Il garantit 36 mois d'impayés lorsque le logement est dans le parc locatif privé. Retrouvez les autres extensions de garanties sur visale.fr.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET SOLVABILITÉ : DES AJUSTEMENTS NÉCESSAIRES

A partir de janvier 2019, soyez particulièrement vigilant lors de vos négociations pour l'obtention d'un prêt ou lors de vos recherches de location. En effet, le prélèvement à la source va brouiller les critères d'évaluation de votre solvabilité et de votre capacité d'emprunt.

Aujourd'hui, un établissement financier examine vos ressources et votre future charge de remboursement mensuel en considérant que votre taux d'endettement ne doit pas dépasser 33 %. Peu de banques retiennent le montant de l'impôt dans l'analyse de votre solvabilité.

Avec le prélèvement à la source, votre impôt étant déduit directement sur votre salaire, une attention toute particulière devra être portée aux bases de calcul utilisées par l'organisme prêteur sinon votre capacité d'emprunt risque d'être considérablement réduite.

Deux montants seront bien indiqués sur votre fiche de paye. Le « Net à payer avant impôt sur le revenu » sera le montant à retenir et non le « Net à payer après impôt ».

Une autre manière de contourner l'effet de baisse de capacité d'emprunt serait d'augmenter le taux maximum d'endettement à 38 ou 40 %.

L'analyse faite pour l'évaluation d'une capacité d'emprunt est directement transposable lors d'une location pour l'évaluation de la solvabilité d'un locataire ou pour l'éligibilité d'un dossier de location à la Garantie Loyer Impayé (GLI).

Paiement de la taxe foncière par le bailleur

Depuis 2 ans maintenant, le règlement de la taxe foncière ne peut plus s'effectuer par chèque.

Par conséquent le bailleur est dans l'obligation de se connecter sur son compte personnel www.impots.gouv.fr afin de procéder lui-même au règlement des taxes foncières de ses biens locatifs.

Rappel : Merci aux bailleurs de ne pas oublier de transmettre une copie de leurs paiements à leur gestionnaire.

Avec la convention IRSI, du nouveau pour la recherche de fuite

Trouver la cause d'un dégât des eaux n'est pas toujours simple. L'eau a pu s'infiltrer le long d'une gaine et ressortir un ou plusieurs étages plus bas. Lorsque la fuite provient de canalisations invisibles, la recherche de la fuite peut nécessiter des travaux importants.

Jusqu'à présent, la recherche de fuite pouvait être source de conflit entre voisins, surtout s'il fallait casser une cloison ou le carrelage d'une salle de bains.

La convention IRSI devrait clarifier la situation

Les investigations, destructives ou non⁽¹⁾, nécessaires pour identifier et localiser la cause du sinistre et son origine, sont désormais prises en charge par l'assurance ainsi que la remise en état des biens endommagés par cette recherche de fuite. En revanche, la réparation de la cause du sinistre (remplacement du robinet, du joint ou d'une section de tuyauterie par exemple) est exclue de la prise en charge.

Les frais de recherche de fuite sont différemment pris en charge

■ Afin d'éviter l'aggravation du sinistre, l'occupant, le propriétaire ou le syndic, sont parfois amenés à procéder à une recherche de fuite avant la déclaration à l'assureur. Ces investigations préalables seront prises en charge par l'assureur de

celui qui est à l'origine des démarches et ne donnent lieu à aucun remboursement dans le cadre de la convention. Elles pourront cependant faire l'objet d'un recours si le montant est supérieur à 1 600 euros HT.

■ Si la recherche de fuite n'a pas été réalisée en amont ou n'a pas permis de déterminer l'origine de la fuite, elle sera organisée par l'assureur gestionnaire. Dans ce cas, les frais sont intégrés dans l'assiette du montant des dommages indemnisés⁽²⁾.

■ A noter que si le montant de la recherche de fuite est supérieur à 5000 €, le dossier est géré hors convention.

(1) Le passage en apparent est considéré comme une recherche de fuite

(2) Les recherches de fuite ne sont pas intégrées dans l'assiette de calcul du sinistre sauf lorsqu'elles sont effectuées par l'assuré dont l'assureur est gestionnaire.

Cas pratique d'une résolution de sinistre avec l'IRSI

Cas pratique d'une fuite sur une canalisation privative à l'intérieur d'un local⁽³⁾.

• **Montants des dommages :** Peinture réalisée par le locataire 450 € HT – Parquet d'origine à changer 550 € HT – Mobilier divers 150 € HT – Recherche de fuite organisée par l'assureur du locataire 200 € HT.

• **Résolution avec IRSI :** L'assureur gestionnaire est l'assureur du locataire de l'appartement sinistré. Montant global des dommages 1350 € HT dont embellissements 450 € HT, parties immobilières privatives 550 € HT, contenu 150 € HT, recherche de fuite 200 € HT.

Pour l'expertise, l'assureur du locataire évalue les dommages par tout moyen à sa convenance.

La prise en charge est faite par l'assureur du locataire pour les 1350 € HT.

Pas d'intervention conventionnelle ni de l'assureur de l'immeuble ni de celui du copropriétaire non occupant. Absence de recours.

(3) Avec la convention IRSI, le montant des dommages d'un sinistre est apprécié par local et non par lésé. Il comprendra ainsi l'ensemble des dommages au propriétaire, au locataire et à l'immeuble.