

## É D I T O R I A L

### *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.*

Elisabeth GANDON

## DÉCOUVREZ 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<sup>er</sup> janvier 2018. Une nouvelle restriction est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://visale.fr).

# PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET SOLVABILITÉ : DES AJUSTEMENTS NÉCESSAIRES

Mis en place en janvier 2019, le prélèvement à la source va non seulement bouleverser vos habitudes en matière d'impôts, mais aussi modifier les critères d'évaluation de votre solvabilité et de votre taux d'endettement. Soyez donc vigilant lors d'une location ou si vous devez emprunter pour vous loger ou pour investir dans l'immobilier.

## Le prélèvement à la source pourrait-il changer 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.

## L'ajustement des critères d'évaluation du taux d'endettement

Pour calculer votre capacité d'emprunt,

deux possibilités se présentent pour les établissements financiers.

Soit ils peuvent baser leurs calculs sur le « Net à payer avant impôt sur le revenu » qui sera indiqué sur votre fiche de paye. En effet, un arrêté du 12 mai dernier a prévu d'y faire inscrire les deux montants, salaire avant et après impôts. Soit ils optent pour un changement du taux maximum d'endettement habituellement utilisé. Le taux de référence de 33 % pourrait ainsi passer à 38 ou 40 %.

## La solvabilité du locataire et son éligibilité à la GLI

L'analyse faite pour le calcul d'un taux d'endettement 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).

**Dans toutes ces situations, il faudra un peu de temps pour que les nouveaux repères deviennent familiers à tous les acteurs du secteur de l'immobilier (négociateurs, agents immobiliers, notaires, courtiers, banques). En attendant, candidats acquéreurs et locataires, restez attentifs.**

## AVEC LA CONVENTION IRSI, UN GESTIONNAIRE UNIQUE

Le trimestre dernier, nous vous l'annoncions. La nouvelle convention IRSI s'applique désormais aux sinistres dégâts des eaux et incendie en copropriété, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018 (voir la Newsletter d'avril 2018).

Tout copropriétaire y sera confronté tôt ou tard à l'occasion d'un dommage. Dans les publications à venir de notre lettre, nous y détaillerons à chaque fois l'une des modalités de la Convention afin que vous puissiez vous y familiariser.

Première particularité de la Convention IRSI, un gestionnaire unique.

## La désignation d'un assureur gestionnaire unique

En cas de sinistres dans les locaux privés, le principe est que l'assureur gestionnaire est celui de l'occupant qu'il soit propriétaire ou locataire.

Toutefois, dans certains cas, l'assureur gestionnaire sera celui du propriétaire non occupant si l'occupant a un défaut d'assureur ou si le local en cause est un bien meublé ou saisonnier.

Pour des sinistres dans les locaux communs, c'est-à-dire les parties communes, l'assureur gestionnaire sera l'assureur de l'immeuble.

La tâche de l'assureur gestionnaire est de constater les faits, d'évaluer les dommages du local en faisant appel à un expert. Il peut organiser la recherche de fuite.



## Groupe AICI INTERNATIONAL

### Copropriété/Gestion locative

#### PARIS Malesherbes Gestion

3, rue  
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

### Transaction/Location/Gestion locative

#### PARIS AICI Paris

124, avenue  
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

#### CANNES AICI Cannes

17, La Croisette  
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

[www.aici.fr](http://www.aici.fr)

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga