



Rompteaux | Cogefo | Cavenel  
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

[www.rompteaux-cogefo.com](http://www.rompteaux-cogefo.com)

LETTRE  
D'INFO

## ÉDITO

### Votre fiscalité en 2020

Avec les déclarations de revenus pré-remplies mises à la disposition des contribuables, il est désormais possible de ne plus transmettre sa déclaration si elle ne nécessite ni complément ni modification. En revanche, la déclaration annuelle des revenus reste indispensable pour actualiser les informations dont disposent les services fiscaux sur vos revenus fonciers, vos revenus exceptionnels ou vos droits à déductions ou crédits d'impôt.

Par ailleurs, la loi de finances 2020 comporte plusieurs mesures concernant l'immobilier avec la poursuite de la réforme de la fiscalité locale, les aides à la rénovation des logements et les incitations à l'investissement immobilier. Bien les connaître est indispensable pour réussir une bonne gestion de vos biens immobiliers.

### LE CALENDRIER FISCAL 2020

**Janvier** / Une avance de 60 % est versée au titre de certaines réductions et crédits d'impôts.  
**Avril-juin** / Déclaration des revenus 2019.  
**Fin juillet** / Versement du solde des crédits et réductions d'impôt de 2019.  
**Été 2020** / Réception de son avis d'imposition avec la régularisation d'impôt en plus ou en moins.  
**Septembre-décembre** / A la suite de la déclaration des revenus, le taux de prélèvement et, pour les bailleurs, le montant des acomptes, sont actualisés et s'appliquent à partir de septembre 2020. Paiement du solde de l'impôt dû sur ses revenus exceptionnels.

## LA LOI DE FINANCES POUR 2020. L'ESSENTIEL QUI VOUS CONCERNE.

*La loi de finances 2020 est marquée par la poursuite de la révision de la fiscalité locale et par la réforme du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) remplacé par une prime.*

### Ce qui change pour la taxe d'habitation

La suppression progressive de la taxe d'habitation pour la résidence principale se poursuit. A partir de 2020, environ 80 % des contribuables en seront exonérés à 100 %. L'éligibilité à ce dégrèvement dépend du Revenu Fiscal de Référence (RFR) et du nombre de parts du foyer. Vous pouvez consulter le simulateur sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) pour savoir si vous pouvez en profiter.

Les autres contribuables n'en seront totalement exonérés qu'à partir de 2023 (sauf pour les logements vacants et les résidences secondaires qui resteront taxés). D'ici 2023, certains d'entre eux pourront bénéficier d'un dégrèvement dégressif de 30 % en 2021 puis de 65 % en 2022.

### La révision des valeurs locatives

Les valeurs locatives cadastrales des logements servent de base de calcul pour les impôts locaux.

Pour les logements neufs ou ceux ayant fait l'objet de transformation, la valeur locative correspond à la réalité des biens. En revanche, pour les logements anciens, les valeurs locatives utilisées aujourd'hui sont pour beaucoup obsolètes.

Attendu depuis longtemps, le calendrier

de leur révision est inscrit dans la loi de finances 2020.

La révision des valeurs locatives va se faire en deux temps. Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023, les bailleurs devront transmettre à l'administration les loyers pratiqués pour leurs logements donnés en location. Dès 2026, les valeurs locatives seront réactualisées.

Pour éviter une augmentation trop brutale des taxes locales, un lissage progressif devrait être mis en place.

### La création de « MaPrimeRénov »

Cette nouvelle aide à la rénovation énergétique va remplacer progressivement le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Elle modifie en profondeur les modalités d'attribution et la forme des aides.

Ma PrimeRénov est versée sous conditions de ressources par l'Anah. Seuls les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale y sont éligibles. Leur habitation doit être construite depuis plus de 2 ans. En 2020, la prime s'adresse aux ménages les plus modestes.

La liste des dépenses éligibles est modifiée. La prime peut financer des

>>>

>>>

travaux d'isolation, de ventilation ou de changement de mode de chauffage, ainsi que la réalisation d'un audit énergétique du logement. Le montant maximum de la prime versée pour des travaux sur un logement est plafonné à 20 000 € sur 5 ans.

**L'objectif est de simplifier les aides à la rénovation énergétique et d'accélérer leur versement qui s'effectuera à la fin des travaux au lieu d'attendre une réduction fiscale l'année suivante.**

Ma primeRénov est cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), l'éco-PTZ ou encore des aides proposées par les collectivités locales.

*La mise en place du dispositif va s'échelonner dans le temps. En 2021, Ma primeRénov sera ouverte à tous les propriétaires occupants (à l'exception des plus aisés - déciles 9 et 10 de revenus), aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété. Le CITE sera supprimé.*

### Le CITE en 2020

De manière transitoire, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est maintenu en 2020 pour les propriétaires occupants dont les revenus sont trop élevés pour être éligibles à la prime de transition énergétique (mais inférieurs aux plafonds fixés en fonction du quotient familial).

Les conditions d'éligibilité sont modifiées par rapport aux années antérieures (voir le site <https://www.economie.gouv.fr>).

### La fiscalité bailleur

Pour le dispositif « DENORMANDIE », la réduction d'impôt est prorogée d'un an, jusqu'au 31 décembre 2022. Les travaux éligibles au dispositif sont étendus en s'alignant sur ceux exigibles au dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien. Le périmètre du dispositif change : la notion de « centre » des communes est supprimée.

Les dispositifs d'investissement « COSSE » et « MALRAUX » sont prolongés jusqu'au 31 décembre 2022.

Quant au dispositif « PINEL », il est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021, avec un recentrage, pour l'année 2021 sur les habitations collectives.

La taxe sur les MICRO-LOGEMENTS a disparu au 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'obligation d'inscription au Registre du commerce pour les LOUEURS EN MEUBLE PROFESSIONNEL a aussi été supprimée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## PROPOSITION DE LOI NOGAL, POUR LOUER EN CONFIANCE.

La volonté du député Mickaël NOGAL est d'une part de faciliter l'accès au logement pour les locataires et, d'autre part, de redonner confiance aux bailleurs qui laissent leurs biens vacants. La proposition de loi sera examinée au parlement au mois

de mai avec, pour objectif une application au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Nous aurons l'occasion de revenir sur les mesures envisagées ces prochains mois. Notre cabinet ne manquera pas de vous accompagner dans ces évolutions.

## VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. LES OPPORTUNITÉS DE LA NOUVELLE PASSERELLE 26-1 !

Notre dernière lettre vous informait des nouvelles règles de majorité qui devraient rentrer en vigueur, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, après la ratification par le parlement de l'ordonnance réformant le droit de la copropriété.

L'une de ces règles concerne la majorité de l'article 26<sup>1</sup> appelée « double majorité » qui correspond à la majorité de tous les copropriétaires détenant les 2/3 des tantièmes.

**Cette majorité de l'article 26 étant difficile à atteindre, l'ordonnance crée une « passerelle » qui fait l'objet de l'article 26-1.**

Ainsi, lorsqu'une décision n'a pas pu être adoptée mais qu'elle a recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat représentant 1/3 des voix, la même assemblée peut statuer immédiatement à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cette souplesse introduite dans la prise de décision des assemblées générales, permet de dépasser certains blocages malheureux dus à l'absentéisme des copropriétaires aux assemblées générales.

De réelles opportunités s'ouvrent alors aux copropriétés comme la vente de lots de parties communes qui sera facilitée. Par exemple, la vente d'une loge de gardien ou la vente d'une ancienne cave à charbon ou à fioul.

Le produit de ces ventes est une source de financement extrêmement précieuse pour les copropriétés dont les besoins en travaux de rénovation se multiplient aujourd'hui.

L'expérience montre qu'il est souvent l'apport nécessaire à la mise en route de projets trop longtemps retardés.

<sup>1</sup>- Loi du 10 juillet 1965



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

#### Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot  
78500 SARTROUVILLE  
Tél. : 01 30 86 68 68  
Fax : 01 30 86 68 60

#### Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès  
78500 SARTROUVILLE  
Tél. : 01 39 14 32 36  
Fax : 01 39 14 83 01

#### Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée  
75017 PARIS  
Tél. : 01 61 04 44 88  
Fax : 01 61 04 44 89

#### Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent  
78110 LE VÉSINET  
Tél. : 01 30 15 57 57  
Fax : 01 30 15 57 59

#### Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo  
92500 RUEIL-MALMAISON  
Tél. : 01 30 86 68 68  
Fax : 01 30 86 68 60