

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

LES MESURES FISCALES IMPACTANT L'IMMOBILIER

[La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021](#) a été publiée au Journal officiel du 31 décembre. Nous exposerons ici les principales dispositions qui impactent l'immobilier.

INVESTISSEMENT LOCATIF "COSSE" OU "LOUER ABORDABLE" ([ARTICLE 67 LF 2022](#))

Ce dispositif vise à inciter les bailleurs à mettre en location à des loyers abordables des logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Jusqu'à présent, le bailleur bénéficiait d'une déduction spécifique sur ses revenus fonciers (abattement variant de 15 % à 85 %). Désormais, cette déduction est transformée en réduction d'impôt à compter de l'imposition des revenus 2022 pour les logements pour lesquels une demande de conventionnement est déposée à l'ANAH à compter du 1er mars 2022. Les conventions déposées avant restent soumises à l'ancien dispositif. La réduction d'impôt sera imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application.

Pour bénéficier de ce dispositif :

- La location doit être donnée avec une convention ANAH
- Et des plafonds de loyers et de ressources pour le locataire doivent être respectés.

A noter : L'application du zonage ABC disparaît ; la réduction s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire avec des taux fixés à 15 % pour le logement intermédiaire et 35 % pour le logement social. Ces taux peuvent être augmentés en cas d'intermédiation locative (mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé) et peuvent ainsi aller jusqu'à 65% pour les logements affectés à la location très sociale.

Autres modifications par rapport à l'ancien dispositif : la durée des conventions Anah est unifiée à 6 ans avec ou sans travaux, contre 6 et 9 ans auparavant.

Enfin, un nouvel [article 18-1 de la loi du 6 juillet 1989](#) est créé et prévoit qu'à la première relocation suivant la fin de la convention Anah, la fixation du loyer sera libre dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement des loyers. Toutefois, cette possibilité sera refusée au bailleur lorsque le logement possèdera une étiquette F (très peu performant) ou G (extrêmement peu performant).

INVESTISSEMENTS LOCATIFS "CENSI-BOUVARD" ET "DENORMANDIE ANCIEN" ([ARTICLES 74 ET 75 LF 2022](#))

Le dispositif "Censi-Bouvard" (acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

Le dispositif "Denormandie ancien" (acquisitions de logements qui font ou font ou qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi que pour les

acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ECO-PTZ) ([ARTICLE 86 LF 2022](#))

Prêt sans intérêt accordé, sans condition de ressources, à des propriétaires (occupants ou bailleurs) et à des copropriétaires, il permet de financer des travaux de rénovation énergétique des logements (isolation thermique de la toiture, des murs, des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur...). Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre 7 000 € et 50 000 € selon les travaux financés.

Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023. En outre, à compter du 1er juillet 2022, c'est l'ANAH qui transmettra le dossier à un établissement prêteur.

PRÊT À TAUX ZÉRO ([ARTICLE 87 LF 2022](#))

Le Prêt à taux zéro (PTZ), dispositif au bénéfice des ménages primo-acquéreur sous conditions de ressources, est prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

La loi de finances pour 2021 avait modifié les conditions d'octroi dudit prêt afin que soient pris en compte les revenus de l'emprunteur de l'année de l'émission de l'offre de prêt plutôt que les revenus de l'année N-2 (article 164 LF 2021). Cette disposition devait s'appliquer au 1er janvier 2022 ; elle est repoussée au 1er janvier 2023.

CONTRATS DE SYNDIC ET TENUE DES AG DE COPROPRIÉTÉ : NOUVELLES MESURES DÉROGATOIRES !

[L'article 9 de la loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022](#) renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire est venu modifier l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 afin de permettre aux syndicats de copropriété de continuer à exercer leurs mandats dans les meilleures conditions.

- Lorsque l'assemblée générale n'a pas pu ou ne peut pas se tenir, les contrats de syndic qui expirent ou ont expiré entre le **1^{er} janvier et le 15 février 2022 inclus sont renouvelés automatiquement jusqu'au 15 avril 2022**. Les règles sont identiques pour les mandats de conseillers syndicaux.

- **Jusqu'au 31 juillet 2022**, le syndic peut décider d'organiser, si nécessaire, des AG sans présence physique des copropriétaires. Jusqu'à cette même date, il peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'AG par visioconférence.

Attention toutefois :

o Lorsque le recours à la visioconférence est impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic peut prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Nous vous invitons à préciser ses éléments dans la convocation, ou le cas échéant le report (cf mesures ci-dessous).

o Lorsqu'un vote par correspondance est organisé en lieu et place de la tenue d'une AG donnant lieu à la rémunération forfaitaire, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement de ce vote sont comprises dans le forfait.

o Lorsque l'AG a déjà été convoquée en présentiel et que le syndic souhaite qu'elle se tienne finalement à distance, le texte conserve le délai d'information des copropriétaires d'au moins 15 jours. Toutefois, il précise désormais que, si ce délai d'information ne peut être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'AG et, le cas échéant, décider de la tenir en distanciel. Pour cela, il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette AG se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter de la date initialement prévue.

• **Enfin, toujours jusqu'au 31 juillet 2022**, un mandataire peut recevoir plus de 3 délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

LES NOUVELLES MENTIONS OBLIGATOIRES POUR LES ANNONCES IMMOBILIÈRES

De nouvelles mentions obligatoires, liées notamment à la réglementation climatique et énergétique, doivent apparaître dans les annonces immobilières (vente et location).

Depuis le	Mentions obligatoires	Champ d'application	Détails
1 ^{er} juillet 2021	Les étiquettes énergie et climat	Vente/Location	Dans les locaux de l'agence : Insertion des 2 pictogrammes de façon lisible et en couleur
			Sur Internet : Insertion des 2 pictogrammes de façon lisible et en couleur
			Dans la presse écrite : Mention des lettres correspondant aux échelles de référence des classes énergétique et climatique précédée des mots « CLASSE ENERGIE » et « CLASSE CLIMAT » en majuscule et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.
1 ^{er} janvier 2022	Le montant des dépenses théoriques annuelles	Vente/Location de biens à usage d'habitation	Mention du montant dans une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce précédée de la mention « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard » + Précision l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.
	La mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F/G »	Vente/Location de biens à usage d'habitation	Mention d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce (+ mention dans les actes de vente et les baux).
1 ^{er} avril 2022	La mention « du loyer de référence majoré » et du « loyer de base » précédées de « Zone soumise à encadrement des loyers »	Location à usage d'habitation / Bien situé dans une zone d'encadrement des loyers	La taille des caractères du montant du loyer mensuel est plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer.

LE CAUTIONNEMENT ÉLECTRONIQUE POSSIBLE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2022

Depuis le 1er janvier dernier, il est désormais possible de signer au moyen d'une signature électronique les actes de cautionnement.

Une ordonnance du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés est en effet venue modifier de manière générale les actes de cautionnement et notamment l'article 1175 du code civil qui permet enfin l'usage de la signature électronique en matière de sûretés personnelles et donc d'actes de cautionnement solidaires.

Cette ordonnance impose l'apposition en matière de location immobilière, par la personne qui se porte caution d'un locataire, d'une mention par laquelle elle chiffre le montant maximum de son engagement et atteste de la connaissance qu'elle a de l'engagement qu'elle prend. Cette mention, en cas de signature électronique, peut être apposée de manière "tapuscrite", en utilisant le clavier d'un ordinateur, par exemple.

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

La prochaine formation qui était prévue le 22 mars 2022 ne pourra pas être maintenue. Nous vous informerons de la nouvelle date et des sujets qui seront abordés dans la prochaine Lettre ou, pour ceux qui nous ont déjà communiqué leur mail, par un courriel dédié.

Pour ceux qui ne seraient pas dans notre fichier et qui souhaiteraient être invités au prochain évènement que nous organiserons, vous pouvez nous transmettre votre mail à l'adresse suivante :

academie@fnaimgrandparis.com.

LES INDICES

Indice de Référence des Loyers - IRL – 4^{ème} trimestre 2021 : 132,62

Variation annuelle : + 1,61 %
Parution INSEE du 14 janvier 2022

Indice du Coût de la Construction – ICC – 3^{ème} trimestre 2021 : 1 886

Variation annuelle : + 6,85 %
Parution INSEE du 22 décembre 2021

Indice des Loyers Commerciaux – ILC – 3^{ème} trimestre 2021 : 119,70

Variation annuelle : + 3,46 %
Parution INSEE du 22 décembre 2021

Indice des Loyers des Activités Tertiaires – ILAT – 3^{ème} trimestre 2021 : 117,61

Variation annuelle : + 2,96 %
Parution INSEE du 22 décembre 2021