

# Patrimoine

Entreprises  
Livrets d'épargne  
Régimes matrimoniaux  
Commerçants  
IARD  
Salariés  
Placements  
Rémunérations  
Prévoyance  
Transmission



## Sommaire

### Banque & crédit

Les banques s'engagent en faveur de leurs clients les plus fragiles ➡ p. 2  
PTZ+ : l'Assemblée nationale adopte de nouveaux aménagements ➡ p. 3

### Immobilier

Transactions immobilières : la hausse des droits de mutation pérennisée ➡ p. 3

Réforme des baux commerciaux : le décret d'application est publié ➡ p. 3

Les prix des terrains à bâtir augmentent, les surfaces achetées diminuent ➡ p. 3

Des irrégularités dans les pratiques commerciales des agences immobilières sur Internet ➡ p. 4

Les prix des loyers restent orientés à la hausse ➡ p. 4

## ZOOM

### 2<sup>E</sup> PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2014 Peu de mesures concernent la fiscalité des particuliers

Parmi les dispositions fiscales indiquées dans le texte initial du projet et susceptibles d'intéresser les particuliers figurent de nouvelles mesures de "relance de la construction et du logement".

L'obligation de représentation fiscale pour certains résidents européens serait par ailleurs supprimée. À signaler également :

- à compter de 2016, un nouveau dispositif d'incitation à l'exercice d'une activité professionnelle se substituerait à la prime pour l'emploi,
- enfin, les dons et legs consentis au profit de certains organismes d'intérêt général situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen seraient exonérés de droits de mutation à titre gratuit.

#### Institution d'une taxe sur les résidences secondaires

Cette taxe annuelle serait instituée sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale. Elle s'appliquerait dès 2015 dans les communes où est perçue la **taxe annuelle sur les logements vacants** (communes listées par le décret n° 2013-392 du 10.05.2013 : voir Patrimoine actualités n° 249 - juin 2013), au profit des communes concernées et ce, **sauf délibération contraire** de ces communes.

#### REMARQUE

En 2015, la délibération d'une commune s'opposant à l'institution de la taxe pourrait intervenir jusqu'au 21 janvier.

La taxe serait égale à **20 % du montant de la taxe d'habitation** afférente aux logements en cause et établie au nom du **redevable** de cette taxe, c'est-à-dire au nom de la personne ayant la disposition du logement (propriétaire, locataire ou même occupant à titre gratuit).

Toutefois, les **personnes contraintes de disposer d'un logement** autre que leur habitation principale, à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, pourraient, sur réclamation, bénéficier d'un **dégrèvement** pour ce logement.

Il en irait de même :

- des personnes de condition modeste hébergées durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée et qui bénéficient des allègements de taxe d'habitation pour leur ancienne résidence principale,
- ainsi que, plus généralement, de toute autre personne établissant qu'elle ne peut, pour une cause étrangère à sa volonté, affecter le logement à un usage d'habitation principale.

La taxe serait établie, recouvrée et contrôlée comme la taxe d'habitation.

#### Nouvel aménagement de la majoration des terrains constructibles

La valeur locative des terrains constructibles soumis à la **taxe foncière sur les propriétés non bâties** serait majorée.

## La 2<sup>e</sup> partie du projet de loi de finances pour 2015 a été votée par les députés en 1<sup>re</sup> lecture

Nous signalons ci-dessous les principales modifications apportées à la 2<sup>e</sup> partie du projet.

Voir également les rubriques :

- Banque & crédit (ci-contre), sur les modifications apportées au PTZ+,
- Immobilier (p. 3), sur la prorogation et l'aménagement du crédit d'impôt pour dépenses en faveur de l'aide aux personnes.

### Certains avantages accordés aux adhérents des CGA et AGA seraient supprimés

3 articles additionnels, adoptés sur proposition de la commission des finances avec avis défavorable du Gouvernement, visent à supprimer certains avantages accordés aux adhérents de centres et associations de gestion agréés.

Ainsi, à compter du 01.01.2016, la déductibilité des **salaires du conjoint de l'exploitant** d'un adhérent serait limitée, comme pour tout conjoint d'exploitant, et non plus déductible intégralement.

De plus, serait supprimée à compter de la même date la **réduction d'impôt** sur le revenu de 915 € accordée à certains adhérents pour **frais de comptabilité et d'adhésion**.

Enfin, la réduction de 3 à 2 ans du **délai de reprise** de l'administration fiscale en matière de bénéficiaires professionnels et de TVA dont bénéficient sous conditions les adhérents d'organismes agréés serait supprimée.

### REMARQUE

Les députés n'ont en revanche pas remis en cause la dispense de majoration de 25 % de la base d'imposition à l'impôt sur le revenu dont bénéficient les adhérents d'organismes agréés.

À signaler que la Commission européenne a sommé la France de mettre fin à cette discrimination en matière de revenus professionnels non salariés de source étrangère.

### La réduction d'impôt pour souscription au capital de SOFICA serait prorogée

Cette réduction d'impôt s'appliquerait ainsi aux souscriptions réalisées jusqu'au 31.12.2017.

### La nouvelle réduction d'impôt "Pinel outre-mer" serait exclue du plafonnement global des avantages fiscaux

Sur amendement du Gouvernement a été adopté un nouvel article visant à exclure de la règle de **plafonnement global des avantages fiscaux** à 10 000 € la nouvelle réduction d'impôt dite "**dispositif Pinel**" prévue à l'article 5 du projet de loi de finances lorsque l'investissement locatif est réalisé **outre-mer**, afin de la soumettre au plafond spécifique de 18 000 €. ●

**Source : projet n° 2234 déposé à l'Assemblée nationale le 01.10.2014.**  
**Réf. : Le patrimoine privé - F. 09.23, Le patrimoine prof**

## BANQUE & CREDIT

### Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 30.11.2014	au 30.10.2014
<b>Taux de l'intérêt légal</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,04 %</b>
<b>Taux de base bancaire</b>	<b>6,60 %</b>	6,60 %
<b>Taux de la Banque centrale européenne</b>		
• taux plancher	<b>- 0,20 %</b>	- 0,20 %
• taux Refi	<b>0,05 %</b>	0,05 %
• taux plafond	<b>0,30 %</b>	0,30 %

## Les banques s'engagent en faveur de leurs clients les plus fragiles

Une disposition de la loi bancaire du 26.07.2013 prévoit l'adoption d'une charte dite "d'inclusion bancaire et de prévention du surendettement" par l'Association française des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (AFCEI).

Cette charte vient d'être homologuée par arrêté ministériel et publiée au Journal officiel.

Les établissements financiers s'engagent notamment dans cette charte :

- à mettre en place des mesures permettant de renforcer l'accès des clients en situation de fragilité financière aux services bancaires,
- à développer des mécanismes de détection et de traitement précoces des difficultés de leurs clients afin de mieux prévenir le surendettement.

### Renforcer l'accès aux services bancaires et services de paiement

Au travers de ce texte, les banques prennent notamment l'engagement de :

- **mettre à disposition** de leurs clients dans leur offre commerciale des services facilitant la bonne gestion du compte et limitant les risques d'incidents,
- **présenter** dans leur plaquette tarifaire l'offre spécifique destinée aux personnes en difficulté financière dans la rubrique "Offres groupées de services" et l'identifier dans le sommaire,
- **fixer** le montant de l'autorisation de découvert accordée à l'ouverture du compte à un niveau raisonnable, eu égard notamment au montant des ressources portées au crédit du compte,
- **proposer** aux clients en situation de fragilité financière un entretien, téléphonique ou en agence, en vue d'adapter, le cas échéant, les moyens de paiement et le montant de l'autorisation de découvert associés au compte.

### Prévenir le surendettement

La prévention du surendettement au sein des établissements de crédit doit désormais s'articuler autour de 2 piliers : la détection puis l'accompagnement des clients en situation de fragilité financière.

Ils s'engagent ainsi à mettre en place un ou plusieurs mécanismes de **détection** précoce de leurs clients en situation de fragilité financière combinant des dispositifs d'alertes internes et la connaissance du client.

Ils prennent également l'engagement d'**accompagner** leurs clients en leur proposant notamment :

- un entretien afin de faire un point sur leurs difficultés financières,
- des solutions de paiement, de gestion du compte ou du crédit adaptées à leur situation. ●

**Source : arrêté du 05.11.2014, JO du 13.11.2014.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04 et F. 03.18.**

## PTZ+ : l'Assemblée nationale adopte de nouveaux aménagements

Le projet de loi de finances pour 2015 prévoit de réformer à nouveau le PTZ+. Il serait ainsi prolongé jusqu'au 31.12.2017 et serait étendu à l'achat de **logements anciens à réhabiliter** dans certaines zones rurales.

De nouvelles modifications ont été votées par les députés dans le cadre de l'examen de la seconde partie du projet de Budget.

L'éligibilité au dispositif des acquisitions dans certaines zones de logements anciens à réhabiliter serait subordonnée à la présentation par l'acquéreur, au moment de l'acquisition, d'un programme de travaux d'amélioration du logement. Ces travaux devraient être réalisés dans un délai de 3 ans suivant l'acquisition. ●

**Source : projet de loi de finances pour 2015 adopté par l'Assemblée nationale en 1<sup>er</sup> lect. le 18.11.2014, TA n° 420. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16.**

### IMMOBILIER

#### Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.11.2014		Variation annuelle
<b>Indice IRL</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 98)	<b>125,24</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>125,15</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 0,47 %
<b>Indice ILAT</b> (100 au 1 <sup>er</sup> trim. 2010)	<b>107,44</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>107,38</b> (1 <sup>er</sup> trim. 14)	+ 0,24 %
<b>Indice ILC</b> (100 au 1 <sup>er</sup> trim. 2008)	<b>108,50</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>108,50</b> (1 <sup>er</sup> trim. 14)	+ 0,00 %
<b>Indice BT 01</b> (100 au 01.01.74)	<b>882,90</b> (août 14)	<b>881,30</b> (juil. 14)	+ 0,23 %
<b>Indice FFB</b> (1 au 01.01.41)	<b>926,80</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>925</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 1,36 %

## Transactions immobilières : la hausse des droits de mutation pérennisée

Dans le cadre du vote du Budget 2015, les députés ont adopté un amendement du Gouvernement pérennisant la hausse du droit perçu par les conseils généraux sur les transactions immobilières.

Pour rappel, l'article 77 de la loi de finances pour 2014 autorise les conseils généraux à augmenter temporairement le taux du droit départemental de vente d'immeubles dans la limite de 4,50 %.

Ce relèvement, qui ne peut concerner actuellement que les actes passés et les conventions conclues entre le 01.03.2014 et le 29.02.2016, a déjà été adopté par la quasi-totalité des départements.

Les départements qui n'ont pas encore voté la hausse du droit départemental pourraient encore le décider par délibération notifiée jusqu'au 30.11.2015.

Le taux applicable à compter du 01.03.2016 serait, sauf délibération contraire, celui en vigueur le 31.01.2016. ●

**Source : projet de loi de finances pour 2015 adopté par l'Assemblée nationale en 1<sup>er</sup> lect. le 18.11.2014, TA n° 420.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16.**

## Réforme des baux commerciaux : le décret d'application est publié

la loi du 18.06.2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite "loi Pinel" a réformé le bail commercial. De façon générale, le texte vise à accroître la protection du locataire.

Le décret d'application de cette réforme vient d'être publié au Journal officiel. Ce texte dresse la liste des charges, travaux et impôts qui ne peuvent pas être mis à la charge du locataire.

Toute clause contraire introduite dans un bail conclu ou renouvelé **à compter du 05.11.2014** est réputée "non écrite". ●

### REMARQUE

Ne peuvent donc plus être imputés au locataire notamment :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

**Source : décret n° 2014-1317 du 03.11.2014, JO du 05.11.2014.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.**

## Les prix des terrains à bâtir augmentent, les surfaces achetées diminuent

En 2013, les terrains à bâtir en France (DOM compris) se sont vendus en moyenne à 73 € le mètre carré, soit une augmentation de 8,8 % par rapport à 2012, selon les derniers chiffres de l'observatoire statistique (SOeS) du ministère de l'écologie.

Les prix restent toujours fortement échelonnés selon la taille de l'agglomération, de 47 € le m<sup>2</sup> dans les zones rurales à 310 € le m<sup>2</sup> en Ile-de-France (215 € le m<sup>2</sup> en moyenne en Ile-de-France).

La hausse du prix au m<sup>2</sup> s'accompagne d'une nette diminution de la superficie moyenne achetée. Celle-ci est en effet passée de 1 070 m<sup>2</sup> en 2012 à 1 010 m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'un terrain se situe à 74 000 €. Par ailleurs, la surface des maisons construites sur ces terrains a légèrement diminué, à 123 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 124 m<sup>2</sup> l'année précédente, pour un prix qui, lui, a augmenté de 3,5 %, à 153 400 €.

Comme les années précédentes, le terrain compte en moyenne pour un tiers dans le coût total. En agglomération parisienne, il peut compter pour la moitié. ●

**Source : CGDD, "Chiffres & Statistiques" n° 576, novembre 2014.**  
**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.05.**

## Des irrégularités dans les pratiques commerciales des agences immobilières sur Internet

Une enquête de la DGCCRF sur les pratiques commerciales mises en œuvre par les agences immobilières sur Internet fait ressortir un taux d'anomalies de 62 %.

Les contrôles, effectués auprès de **178 professionnels**, ont été réalisés en 2 temps : d'abord sur le site Internet puis dans l'agence immobilière.

Ces contrôles étaient ciblés sur 4 points en particulier :

- le respect de la loi pour la confiance numérique (mentions légales devant figurer sur le site Internet),
- l'exercice de la profession d'agent immobilier,
- l'information du consommateur sur les prix,
- et l'examen des offres commerciales, qui concentre l'essentiel des griefs de la DGCCRF.

Cette dernière a notamment remarqué des manquements dans le **suivi des annonces** par l'agent qui a la charge du bien en vente ou en location : absence de l'étiquette énergétique, indisponibilité de certains biens proposés, indication d'une surface erronée, utilisation injustifiée de certaines mentions ("exclusif", "nouveau", par exemple).

La DGCCRF a également relevé des **rabais importants** accordés aux propriétaires-bailleurs sur les honoraires, des remises pouvant aller jusqu'à la gratuité, ce qui est strictement interdit par la loi. Au terme de cette enquête, la DGCCRF a formulé 62 avertissements et 48 injonctions et dressé 10 procès-verbaux. ●

**Source : DGCCRF, novembre 2014.**  
**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.14.**

## Les prix des loyers restent orientés à la hausse

Malgré une faible demande, le rythme de hausse des loyers s'est accéléré à la rentrée, comme chaque année à la même époque.

À la fin octobre, l'observatoire CLAMEUR constate que les loyers ont augmenté de 1,5 % sur les 10 premiers mois de l'année, contre une progression des prix à la consommation estimée à 0,7 % selon l'INSEE.

Ce chiffre cache toutefois de fortes disparités. Dans un quart des 20 plus grandes villes, les loyers baissent ou progressent moins vite que l'inflation : les loyers ont baissé à Dijon et à Saint-Etienne. Ils ont augmenté moins vite que l'inflation à Grenoble, Nantes et Toulon.

Les loyers de Montpellier, Strasbourg et Toulouse progressent à un rythme juste un peu plus rapide que l'inflation.

Paris reste la ville où les prix des loyers sont les plus élevés avec une augmentation nettement supérieure à l'inflation (3,1 %). ●

### REMARQUE

L'encadrement des loyers sera mis en place dans la capitale au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 au plus tôt, et non à la fin de l'année comme annoncé initialement.

Mesure phare de la loi Alur, l'encadrement des loyers doit d'abord entrer en vigueur à Paris "à titre expérimental", avant que d'autres agglomérations volontaires ne puissent l'adopter.

Le dispositif prévoit qu'à la signature d'un nouveau bail le loyer d'un logement ne puisse dépasser un loyer médian de référence majoré de 20 %, lequel sera fixé par le préfet par voie d'arrêté.

**Source : CLAMEUR et ministère du logement, 18.11.2014.**  
**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.08.**

## Appel à Cotisation 2015 :

**Pour le renouvellement de votre adhésion à l'APIC en 2015, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser le bulletin d'adhésion (disponible sur le site de l'APIC) complété et accompagné d'une attestation de garantie civile professionnelle 2015, de votre attestation ORIAS 2015 et du chèque de règlement.**

La question du volume de crédit débloqué l'année précédente figurant sur le bulletin d'adhésion est demandée à titre informatif afin de pouvoir chiffrer le poids de l'APIC lorsque nous menons des actions, c'est pourquoi nous vous prions de bien vouloir la compléter.

A réception de votre dossier complet, nous vous adresserons une affiche d'adhérent APIC pour chacun de vos points de vente.





L'ensemble des membres du Conseil d'Administration de l'APIC remercie tous les participants à notre 3<sup>e</sup> Convention Nationale qui a réuni plus de 200 professionnels et partenaires du secteur du crédit immobilier, du rachat de crédits et de l'assurance.

L'APIC prépare une communication sur son poids dans le marché de l'intermédiation en crédits et assurances, c'est pourquoi nous vous prions de bien vouloir nous fournir les éléments suivants :

- Nombre de conseillers salariés et MIOB
- Nombre et volume de crédits décaissés en 2014 (si possible en distinguant le RAC de l'IMMO)
- Nombre et volume de crédits assurés par contrat individuel en 2014

Bien évidemment, nous vous garantissons la confidentialité des chiffres individuels transmis.

L'APIC vous souhaite  
d'excellentes fêtes  
de fin d'année !

