

PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

DE NOUVEAUX SERVICES
POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

Nous avons le plaisir de vous proposer de nouvelles prestations qui vous permettront de suivre encore plus facilement la gestion de vos biens.

Tout d'abord, l'extranet dédié à nos clients bailleurs vous permettra de garder le contact en permanence avec QUERO GESTION. Dès le 1^{er} septembre, vous disposerez d'un espace personnalisé et sécurisé sur lequel vous pourrez consulter vos comptes et les courriers adressés par QUERO GESTION.

Vous pouvez également opter pour la dématérialisation des envois mensuels et recevoir par mail vos comptes rendus de gérance. Il vous suffit d'en faire la demande à l'adresse mail comptabilite@quero-gestion.fr. N'oubliez pas d'indiquer une adresse mail où vous désirez recevoir vos comptes rendus.

Notre rôle est aussi de vous conseiller afin de sécuriser vos revenus locatifs et garantir la pérennité de vos biens. Pour cela, QUERO GESTION est habilitée à vous proposer des solutions d'assurance adaptées à vos besoins : assurance loyers impayés, assurance propriétaire non-occupant, garantie juridique locative... N'hésitez pas à venir nous rencontrer ou nous interroger. Nous sommes toujours là pour vous.

WILFRIED BAUDRY



70, rue du Général-de-Gaulle
95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30
Fax : 01 48 20 74 36
gestion@quero-gestion.fr
www.quero-gestion.fr

ELECTRICITÉ, GAZ : DEUX NOUVEAUX DIAGNOSTICS POUR LA LOCATION

Au moment de la signature du contrat de location, le propriétaire bailleur doit remettre à son locataire un dossier de diagnostic technique regroupant actuellement trois diagnostics : le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui indique la classe énergétique du logement et renseigne sur les charges prévisionnelles de chauffage, l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) indiquant si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques et le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) concernant la présence éventuelle de plomb dans les revêtements si le logement est ancien.

Pour toute location vide ou meublée d'un logement à usage de résidence principale du locataire, la loi ALUR prévoit d'ajouter un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation gaz. Ces deux nouveaux diagnostics sont déjà obligatoires dans le cadre d'une vente, mais leur contenu exact pour la location est encore à préciser par décret.

UNE INFORMATION OBJECTIVE DU LOCATAIRE

Les critères du logement décent exigent que les réseaux et branchement d'électricité et de gaz soient « conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements » et soient « en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Concernant l'installation électrique, il s'agit de la norme XP C 16-600. Le diagnostic obligatoire devrait donc, pour les installations datant de plus de 15 ans, détecter les anomalies et défauts susceptibles de présenter un danger pour les occupants du logement. Pour que le logement soit considéré comme décent, le réseau électrique doit également permettre « l'éclairage

suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ».

En ce qui concerne l'état de l'installation intérieure gaz, le diagnostic destiné à la location aura pour objectif, comme celui destiné à la vente, d'éviter, ou au moins de limiter les risques d'explosion ou d'intoxication au gaz du fait d'installations défectueuses. Une attention particulière devrait être portée sur la ventilation, la tuyauterie fixe, la combustion des appareils et leur raccordement, mais aussi l'état des tuyaux souples ou flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

ANTICIPER ENTRE DEUX LOCATIONS

Les décrets concernant ces deux nouveaux diagnostics sont en préparation et entreront en vigueur dans quelques mois. Pourquoi ne pas anticiper et profiter dès maintenant du départ d'un locataire pour moderniser les installations d'un logement ancien ?

Important !

Toutes vos dépenses de travaux de remise aux normes et de modernisation sont déductibles de vos revenus fonciers. Parlons-en ! Nous vous conseillons.



UN LOGEMENT VACANT VOUS COÛTERA DE PLUS EN PLUS CHER. VENEZ NOUS EN PARLER

Sans locataire, un logement ne vous rapporte rien. C'est un fait. Il vous coûte même de l'argent puisque vous devez payer une assurance, désormais obligatoire, et chaque trimestre les charges de copropriété. Bien sûr, en l'absence de revenus fonciers, pas question de déduire ces charges ni le coût de vos éventuels travaux.

Un logement est considéré comme vacant s'il est occupé pendant moins de 90 jours consécutifs au cours d'une année. A ce titre, si votre logement est situé dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, vous aurez à payer la taxe sur les logements vacants. La première année, le taux de cette taxe est de 12,5% de la valeur locative annuelle, il passe à 25 % dès la deuxième année.

Cela mérite réflexion, d'autant que l'heure est à la mobilisation du parc locatif privé face à l'insuffisance chronique de l'offre locative dans certaines agglomérations. La ministre du logement souhaite inscrire dans le prochain projet de loi de finances un dispositif de conventionnement qui pourrait viser plus particulièrement les logements de petite surface nécessitant des travaux de remise aux normes ou de confort. Ce « new deal » de l'investissement locatif privé peut vous ouvrir de nouvelles opportunités.

N'hésitez pas à nous contacter. Nous pourrions vous conseiller sur la meilleure façon de valoriser votre bien pour le remettre en location.

« Regroupez votre patrimoine auprès de notre Cabinet partout en France !!! »

1 seul gestionnaire pour tous vos biens en Ile-de-France et en Province

Profitez du réseau FNAIM pour confier à notre Cabinet la gestion de votre patrimoine immobilier partout en France !

Nous nous appuyons sur notre réseau FNAIM (+ de 3000 membres), dont nous sommes membres et administrateurs délégués depuis 1976, pour suivre la location de votre bien auprès d'un confrère du réseau en Province et en assurer directement le suivi de gestion auprès de notre cabinet !

Ceci vous permet d'avoir 1 seul interlocuteur pour l'ensemble de vos biens et ainsi sécuriser et pérenniser vos actifs immobiliers !

La rigueur de nos collaborateurs vous assurera ainsi une vraie tranquillité !

N'hésitez pas à nous contacter afin d'envisager le transfert de gestion au sein de notre Cabinet !

Lodi LAMAS – Tél. 01.41.68.30.30

DEUIL-LA-BARRE
Dans immeuble de standing de 2008.
Au pied de la Gare. Agréable studio
vendu loué avec parking en sous-sol.
BELLE OPPORTUNITÉ ! - DPE : D

PRIX : 115 000 €

Exclusivité



MONTMORENCY
Dans résidence avec piscine, tennis et
gardien. Très bel appartement
3 pièces avec balcon offrant une vue
imprenable sur Paris, box et cave.
Fabuleux pour y vivre ou investir dans
un beau patrimoine ! - DPE : E

PRIX : 182 000 €

A visiter sans tarder



EPINAY-SUR-SEINE
Au pied du nouveau tramway, dans secteur
recherché, ensemble immobilier comprenant
4 appartements de 2 pièces et 2 locaux commerciaux.
Bonne rentabilité !!!

PRIX : 598 000 €

Ideal investisseur



ST BRICE-SOUS-FORET
Belle maison de 5 pièces vendue louée,
dans secteur recherché, offrant de
beaux volumes, 4 chambres, séjour avec
terrasse. Jardin clos et garage.
Ne tardez pas ! - DPE : F

PRIX : 290 000 €

Exclusivité



ACTUALITÉS FISCALES

L'évolution de la fiscalité peut orienter vos choix et ouvrir des perspectives pour développer votre patrimoine immobilier ou améliorer le rendement de vos investissements.

Exonération de la taxe foncière pour les bureaux transformés en logements

Afin d'encourager la création de nouveaux logements en zone tendue, les logements créés en 2016 dans d'anciens bureaux peuvent être dispensés de taxe foncière pendant 5 ans s'ils sont occupés à titre de résidence principale.

LE DÉFICIT FONCIER EST PERDU SI LA LOCATION S'ARRÊTE

Le régime réel d'imposition vous permet de déduire de vos revenus fonciers la plupart des charges liées à la gestion de votre bien ainsi que les dépenses de travaux et les intérêts d'emprunt.

Le calcul s'effectue en deux temps. Le revenu brut est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunt. L'éventuel déficit est déductible uniquement de vos revenus fonciers des dix années suivantes et ne peut pas s'imputer sur votre revenu global.

Dans un second temps, le déficit foncier qui résulte des autres dépenses déductibles est imputable sur le revenu global de l'année dans la limite de 10 700 € (ou 15 300 € en cas d'amortissement Périissol). Si votre revenu global est insuffisant pour absorber ce déficit, vous pourrez reporter le solde sur votre revenu global des six années suivantes. La part du déficit qui excède les 10 700 € (ou 15 300 €) sera déductible uniquement de vos revenus fonciers des dix prochaines années.

Toutefois, le Code général des impôts précise que l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global n'est possible que si le bien reste affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global. **Si la location s'arrête avant ce délai, l'imputation du déficit foncier est remise en cause :** non seulement les déficits fonciers restant à imputer ne peuvent plus l'être, mais le revenu imposable des années précédentes est reconstitué. L'intégralité du déficit foncier est donc perdue.

Une réponse ministérielle de mai 2016 rappelle qu'il ne peut être dérogé à ces règles.



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

