



# La lettre de l'Expert®

CABINET D'EXPERTS IMMOBILIERS, FONCIERS ET AGRICOLES – EXPERT PRES LA COUR D'APPEL

Mai / Juin 2014 (#16)

## > Bureau RHONE

40 rue Belfort

69004 LYON

## > Bureaux SAVOIE

10 rue de la Tour

74940 ANNECY LE VIEUX

1, Place de la Libération

73000 CHAMBERY

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : [contact@ifc-expertise.fr](mailto:contact@ifc-expertise.fr)

### ■ SOMMAIRE :

- BIEN EVALUER SES BIENS IMMOBILIERS
- LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS S'ENFONCE DANS LE ROUGE
- L'IMMOBILIER DE LUXE A FLAMBE DANS LES GRANDES VILLES MONDIALES...
- LONDRES : 236 GRATTE-CIELS POURRAIENT SORTIR DE TERRE
- LES AVANTAGES A LOUER EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

[www.ifc-expertise.fr](http://www.ifc-expertise.fr)

Expertises Immobilière,  
Foncière, Commerciale  
& Agricole



Ingénierie Foncière &  
Immobilière



Assistant Maître  
d'Ouvrage

## BIEN EVALUER SES BIENS IMMOBILIERS

**Les biens immobiliers entrent dans l'assiette taxable à l'ISF. Bonne nouvelle, le fisc autorise le contribuable à appliquer des décotes, notamment pour sa résidence principale**

Pour votre résidence principale, l'abattement prévu par l'article 885 S du Code général des impôts s'élève à 30%. La loi ne prévoit pas d'abattement pour les autres biens immobiliers, mais l'administration tolère que les contribuables appliquent certaines décotes.

Ainsi, pour les biens donnés en location, un abattement de 10 à 20% est habituellement admis, puisque l'occupation du logement par des locataires réduit sa valeur à la vente. Lorsque le patrimoine est détenu via une société civile immobilière (SCI) appartenant à plusieurs associés ou dans le cadre d'une indivision, on peut également appliquer un abattement (10% environ) pour tenir compte de la liquidité moindre.

### Le fisc préfère la méthode par comparaison

Evaluer un appartement ou une maison n'est pas simple. De multiples critères sont

susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur d'un logement : sa superficie, son standing, son état mais aussi ses caractéristiques techniques et qualitatives. Dans un même quartier, l'environnement peut changer d'une rue à l'autre.

Ne vous contentez pas d'utiliser les statistiques régulièrement publiées par les notaires ou les agents immobiliers, en multipliant le prix moyen au mètre carré donné pour votre commune par votre surface habitable. Les résultats ne sont pas suffisamment précis et ne tiennent pas compte des spécificités de votre bien.

### Consultez la base de l'administration fiscale

Reste à trouver des références de prix pertinentes. L'administration fiscale vient, à cet égard, de rendre accessible aux particuliers sa base de données recensant l'ensemble des transactions réalisées en France (à l'exception notable de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte). Patrim usagers, c'est son nom, vous donne ainsi accès à plus de 20 millions de références issues de transactions immobilières enregistrées au cadastre et à la conservation des hypothèques.

### Faites appel à un professionnel

Pour encore plus de fiabilité, mieux vaut faire appel à un professionnel qui se déplacera sur les lieux. Il peut s'agir, bien sur, d'un agent immobilier. Mais ce dernier est trop souvent tenté de surévaluer le bien dans l'espoir de se voir confier un mandat de vente.

Mais, pour bénéficier d'une véritable expertise qui pourra, le cas échéant, être opposé à l'administration fiscale, vous devez faire appel à un expert immobilier. L'expertise a une véritable valeur. Non seulement l'expert engage sa responsabilité, mais il dispose par ailleurs d'une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP). Si le fisc conteste, ce qui est rare, la valeur estimée par l'expert, celui-ci peut vous assister lors de vos rendez-vous avec l'administration fiscale. Au final, le fisc se range généralement à la valeur déterminée par l'expert.

*En tout état de cause, cela ne fait que renforcer la nécessité de faire appel à un professionnel pour définir les valeurs immobilières et foncières de vos biens.*

## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS S'ENFONCE DANS LE ROUGE

**La conjoncture se dégrade dans la construction, selon les derniers chiffres du ministère du logement**

Malgré les objectifs affichés par le Gouvernement, dans l'attente notamment de 50 mesures de simplification proposées dans le cadre de la démarche « Objectifs 500.000 », la construction de logements neufs en France s'est encore dégradée au 1<sup>er</sup> trimestre, selon les chiffres publiés par le ministère du logement. Les mises en chantier de logements neufs en France ont reculé de 11,4% de janvier à mars sur un an, pour s'établir à 74.383 unités.

De janvier à mars, les mises en chantier de logements ordinaires sont ressorties en baisse tandis que le segment des logements en résidence (seniors, étudiants...), plus restreint, se distinguait, parmi ces chiffres en berne, en bondissant de 40,4% à 5.629 unités. La tendance des prochains mois ne laisse présager aucune amélioration : le nombre de permis de construire accordés pour des logements neufs, qui renseignent sur les futures mises en chantier, dévise de mois en mois, avec un repli de 25% de janvier à mars. Les permis de construire accordés aux logements ordinaires ont reculé encore davantage (-28,2%), tandis que les logements en

résidence affichent là encore un rebond de 46,7%.



**En 2013, 331.867 logements neufs avaient été mis en chantier en France, un chiffre en repli de 4,2 % sur un an, bien en deçà de l'objectif gouvernemental encore jamais atteint dans l'Hexagone de 500.000 logements.**

**Selon une étude de Christie's International Real Estate, les prix ont baissé à Paris de près de 10% tandis qu'ils ont bondi de 20% à Los Angeles**

L'immobilier de luxe a flambé l'an dernier, tant à New York ou Los Angeles qu'à Londres, Hong Kong ou Sydney, tandis que Paris restait à la traîne, avant de rebondir au printemps, selon une étude de Christie's International Real Estate. Réalisée dans 9 métropoles représentatives de l'immobilier haut de gamme, cette étude montre un bond des transactions d'un montant supérieur à un million de dollars, norme internationale d'un « bien de luxe » en 2013.

En effet, « les volumes ont commencé à rebondir au printemps. Car la conjoncture est rarissime : des prix en forte baisse, des stocks qui ont beaucoup augmenté en un an mais se sont stabilisés, ce qui donne du choix, et des taux de crédit très bas », estime Charles-Marie Jottras, président de la société spécialisée Daniel Féau, qui fait partie du groupe Christie's.

### Les prix en hausse dans de nombreuses grandes métropoles

Quant au prix, ils ont progressé presque partout : de 21,8% à Los Angeles et 17,2% à San Francisco sur la côte ouest des Etats-Unis, 13% à Sydney, 9,7% à Hong Kong. Seule Paris a vu ses prix reculer de 9,8% sur le marché des biens de plus de 2 millions d'euros, qui représente 5 à 6% du marché global de l'immobilier.

### Les facteurs :

Des facteurs locaux expliquent aussi l'essor de certaines villes, comme San Francisco qui bénéficie du développement de l'économie liée à la Silicon Valley et de l'enrichissement rapide d'entrepreneurs du secteur high-tech, note l'étude. A l'inverse, la baisse des volumes de Hong Kong s'explique par la mise en place d'une taxe sur les mutations par le gouvernement pour endiguer la flambée des prix sur le marché résidentiel qui était depuis plusieurs années

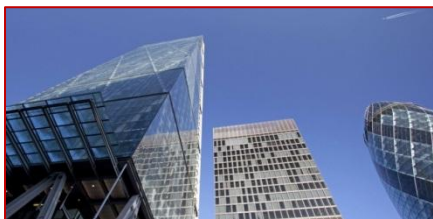
sous la très forte pression des acquéreurs de Chine continentale.

### Les chiffres ?

Le prix moyen au mètre carré des appartements de luxe est de 36.527 euros à Londres, qui reste la capitale la plus chère, 21.216 euros à New York, 20.108 euros à Hong Kong, puis viennent Paris avec 14.500 euros et Sydney avec 11.903 euros, selon cette étude.



## LONDRES : 236 GRATTE-CIELS POURRAIENT SORTIR DE TERRE EN QUELQUES ANNEES



**La construction de 236 nouveaux gratte-cielles dans la capitale britannique pourrait répondre à la pénurie de logements à laquelle elle se heurte**

Le paysage londonien pourrait bientôt radicalement changer avec la construction de 236 tours de plus de 20 étages déjà programmée dans la capitale britannique qui abrite d'ailleurs le plus haut gratte-ciel d'Europe occidentale.

### Une réponse à la pénurie de logements

Le feu vert a été accordé pour la construction de près de la moitié des tours, tandis que 19 % sortent déjà de terre. Parmi les 236 gratte-cielles, 22 comptent au moins 50 étages et 33 entre 40 et 49 étages. La plupart de ces constructions sont concentrées dans le centre et l'est de Londres, quartier traditionnellement défavorisé.

189 tours sont destinées à accueillir des appartements : Londres est confrontée à une pénurie de logements et les prix de l'immobilier résidentiel sont revenus à des sommets, 18 autres buildings abriteront des bureaux, 8 des hôtels, 7 des locaux commerciaux, tandis que 13 seront à usage mixte et 1 doit accueillir une université.

### La plus haute tour de Londres

Cependant, aucune de ces constructions ne rivalisera avec The Shard, aiguille de verre de 95 étages de 310 mètres de haut bâtie sur la rive sud de la Tamise. Inaugurée en 2012, juste avant les JO de Londres, elle est censée abriter une mini-ville verticale de plusieurs milliers d'habitants avec un hôtel 5 étoiles, des restaurants haut de gamme, des bureaux, des commerces mais aussi des appartements de luxe.

**The Shard est encore en grande partie vide et les prix au mètre carré ont du être revus à la baisse, selon la presse britannique. Ce projet pharaonique de 450 millions de livres, soit 538 millions d'euros, avait été financé à 95 % par le Qatar.**

## IMMOBILIER : LES AVANTAGES A LOUER EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

**Fiscalement intéressant, ce statut permet de se constituer une source régulière de revenus fonciers. Les conseils pour bien investir**

Investir dans l'immobilier avec le régime de loueur meublé non professionnel (LMNP) permet de se procurer des revenus complémentaires peu fiscalisés en vue de la retraite. Encadré par la loi, ce placement concerne une catégorie de biens limités : essentiellement des appartements vendus neufs sur plans. Composées de plusieurs lots, ces résidences avec services sont dédiées à de l'hébergement commercial de plus ou moins courte durée (étudiants, homme d'affaires, séniors...).

Autre particularité : meublé à l'identique, l'appartement est donné en exploitation à

une seule et même société qui s'occupe de tout, de la gestion du bien à son « remplissage » en passant par les travaux et l'entretien des parties communes. En contrepartie d'un bail de 9 ans, l'exploitant s'engage à verser un rendement net garanti sur cette période. Selon les typologies et les localisations des résidences, le rendement à espérer avoisine en moyenne 3% pour les résidences séniors et de tourisme, 4% pour les résidences étudiantes et d'affaires.

Il existe deux façons de « faire » du LMNP : la première avec le dispositif Censi-Bouvard et la seconde avec la formule d'amortissement classique. Valable jusqu'au 31 décembre 2016, le régime Censi-Bouvard permet d'obtenir une réduction de son impôt sur le revenu égale à 11% du prix de revient du bien, étalée sur 9 ans. Cet avantage fiscal est plafonné à un investissement de 300.000

€ par an mais la TVA de 20% liée à cet achat est entièrement récupérable à condition de conserver le logement pendant 20 ans.



Avec la formule « amortissement », on fait une croix sur la réduction d'impôt, cependant, ce système permet de se ménager des revenus réguliers faiblement fiscalisés. Cette option est souvent plus favorable aux contribuables soumis aux tranches hautes du barème d'imposition.