

# Votre notaire vous informe

- Immobilier en Ile-de-France au 4<sup>e</sup> trimestre 2009
- DOSSIER - Achat et investissement immobiliers : profitez des avantages en 2010
- Successions et donations : les règles applicables en 2010

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

Printemps 2010



## Immobilier en Ile-de-France au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

### Prix stabilisés à un haut niveau et ventes en progression en fin d'année

L'année 2009 aura été très contrastée sur le plan de l'immobilier d'habitation en Ile-de-France. Après un quasi-arrêt de l'activité au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, qui faisait suite à la panne de l'automne 2008, après le frémissement du printemps, après l'embellie constatée au 3<sup>e</sup> trimestre 2009, les mois d'octobre, novembre et décembre 2009 ont été marqués par le retour d'un marché plus dynamique, tant sur les volumes que sur les prix.

Cette reprise du nombre de biens vendus a conduit les prix à poursuivre leur mouvement de stabilisation. L'année 2010 devrait se caractériser par une reprise du nombre de ventes et une relative stabilité des prix.

### Le retour d'un marché immobilier plus dynamique (nombre de ventes et prix)

→ **Nombre de ventes** – Le nombre de logements vendus au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 a été supérieur de 44 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2008. Toutefois, sur l'année 2009, le nombre de transactions en Ile-de-France (145 310 ventes au total) reste inférieur de 8 % aux ventes de 2008 et de 23 % par rapport à 2007. Les ventes de logements neufs ont largement porté le marché.

## Les prix ont continué leur stabilisation

→ **Prix** - Fin 2009, la baisse annuelle des prix tous logements confondus s'élève à -5,6 % avec des contrastes sensibles selon le type de bien considéré et la zone de situation du bien. Sur les 3 derniers mois de 2009, les prix se sont stabilisés à +0,3 %.

**Appartements anciens** - Avec un niveau de baisse annuelle de -4,5 %, le prix des appartements franciliens atteint désormais 4 430 €/m<sup>2</sup>. Sur un an, les prix ont baissé de -5,8 % en Grande Couronne (2760 €/m<sup>2</sup>) et de -4,7 % en Petite Couronne (3 670 €/m<sup>2</sup>).

**À Paris** - La diminution des prix sur un an atteint -3,9 % (6 250 €/m<sup>2</sup>). Cette baisse limitée concerne tous les arrondissements (entre -0,7 % dans le 4<sup>e</sup> arrondissement et -10,3 % dans le 6<sup>e</sup>), exception faite du 1<sup>er</sup> arrondissement (+1,7 % sur un an). Pendant les 3 derniers mois de l'année, les prix ont à nouveau augmenté de +1,1 % dans la Capitale.

Le quartier le plus onéreux est le celui des Champs-Élysées (12 310 €/m<sup>2</sup>), suivi d'Odéon (11 090 €/m<sup>2</sup>).

Les quartiers les plus abordables sont La Goutte-d'Or dans le 18<sup>e</sup> (4 540 €/m<sup>2</sup>) et La Villette dans le 19<sup>e</sup> (4 500 €/m<sup>2</sup>).

### Maisons anciennes

S'établissant à 274 000 €, le prix des maisons franciliennes a diminué de -7,5 % entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Cette baisse concerne à la fois la Petite Couronne (-8,9 % avec un prix à 311 300 €) et la Grande Couronne (-6,8 % et un prix à 258 200 €).

Entre octobre et décembre 2009, les prix des maisons ont encore légèrement diminué en Ile-de-France (-1,0 %) .../...

### Prix des maisons anciennes au 4<sup>e</sup> trimestre 2009



**Petite Couronne : 311 300 €**

Variation trimestrielle - 2,1 % ↘  
Variation annuelle - 8,9 % ↘

**Grande Couronne : 258 200 €**

Variation trimestrielle - 0,4 % →  
Variation annuelle - 6,8 % ↘

**Ile-de-France : 274 000 €**

Variation trimestrielle - 1,0 % ↘  
Variation annuelle - 7,5 % ↘

### Prix des appartements anciens au 4<sup>e</sup> trimestre 2009



**Paris : 6 250 €/m<sup>2</sup>**

Variation trimestrielle + 1,1 % ↗  
Variation annuelle - 3,9 % ↘

**Petite Couronne : 3 670 €/m<sup>2</sup>**

Variation trimestrielle + 1,5 % ↗  
Variation annuelle - 4,7 % ↘

**Grande Couronne : 2 760 €/m<sup>2</sup>**

Variation trimestrielle + 0,5 % →  
Variation annuelle - 5,8 % ↘

**Ile-de-France : 4 430 €/m<sup>2</sup>**

Variation trimestrielle + 1,1 % ↗  
Variation annuelle - 4,5 % ↘

# Achat et investissement immobiliers : profitez des avantages en 2010

## 1 La déductibilité des intérêts d'emprunt

Lorsque des personnes contractent un prêt auprès d'un établissement financier pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, elles bénéficient d'un crédit d'impôt égal à :

- pour les logements anciens : 40 % du montant des intérêts d'emprunt la première année de remboursement et 20 % de ce même montant au titre des quatre années suivantes,
- pour les logements neufs qui répondent à la norme BBC 2005 (bâtiment basse consommation énergétique), norme supérieure à celle imposée par la réglementation en vigueur (RT 2005) : 40 % au titre des sept premières années,

### Exemple :

Un couple achète un bien dans l'ancien. Le prêt a été mis à sa disposition le 1<sup>er</sup> décembre 2010. Le crédit d'impôt portera sur les intérêts versés du 1<sup>er</sup> février 2010 au 31 janvier 2015. Le crédit d'impôt de 40 % concerne les intérêts versés la première année soit du 1<sup>er</sup> février 2010 au 31 janvier 2011. Par la suite, la réduction de 20 % s'appliquera aux intérêts versés du 1<sup>er</sup> février 2011 au 31 janvier 2015.

S'il s'agit de la construction d'un logement ou d'une acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'emprunteur peut demander que soit retenue la date d'achèvement ou de livraison du logement comme point de départ de la période.

Par ailleurs, il existe un plafonnement global des avantages fiscaux au titre de l'impôt sur le revenu. Ils ne peuvent procurer, pour la déclaration faite en 2010 au titre des revenus 2009, une réduction supérieure à 20 000 € majorés de 8 % du revenu imposable par foyer fiscal. Les intérêts d'emprunt sont pris en compte dans le calcul de ce plafonnement.

## 2 Investissement locatif "Scellier"

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés en vue de construire ou d'acquérir des logements neufs, en l'état futur d'achèvement, réhabilités ou en vue de transformer des locaux en logements, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

### Quels sont les bénéficiaires ?

Tous les contribuables domiciliés en France, personnes physiques ou associés personnes physiques d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu.

### Quels sont les biens concernés ?

Les logements neufs (acquis ou construits) ou réhabilités, les locaux transformés en habitation et les logements inachevés acquis en vue de leur achèvement.

Les biens doivent être destinés à l'habitation.

Ils doivent être situés dans certaines zones géographiques délimitées par un arrêté préfectoral du 24 avril 2009 (JO du 3 mai 2009). Les logements situés dans une commune non visée par l'arrêté peuvent néanmoins bénéficier de la réduction d'impôt si un agrément ministériel est obtenu (cet agrément tient compte des besoins en logements adaptés à la population).

Les logements doivent répondre à des normes de décence et respecter la réglementation thermique en vigueur (sauf pour les logements réhabilités et acquis après achèvement des travaux).

### Quel engagement de location ?

Le propriétaire doit louer le logement



*En 2010, plusieurs avantages fiscaux vous permettent d'acheter ou d'investir dans l'immobilier.*

### ● pour les autres logements neufs s'ils sont acquis ou construits :

- en 2010 : 30 % la première année et 15 % les quatre années suivantes,
- en 2011 : 25 % la première année et 10 % les quatre années suivantes,
- en 2012 : 15 % la première année et 5 % les quatre années suivantes.

La période pendant laquelle l'emprunteur peut bénéficier du crédit d'impôt est calculée de date à date à compter de la mise à disposition des fonds.

Les intérêts sont pris en compte dans la limite de 3 750 € pour un célibataire (7 500 € pour une personne handicapée), 7 500 € pour un couple marié ou pacsé (15 000 € si l'un des conjoints est handicapé). Ces montants sont majorés de 500 € par personne à charge. La majoration n'est que de 250 € par parent pour un enfant en cas de garde alternée.

Les frais d'emprunt (dossier, garanties...) et les assurances ne sont pas pris en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

non meublé, à usage d'habitation principale et pendant 9 ans minimum. La location doit être continue.

Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal du bailleur.

Ce dernier doit respecter des plafonds de loyer qui dépendent de la zone où est situé le bien. Ces plafonds sont revalorisés chaque année.

La mise en location doit débiter :

- pour les logements neufs achevés, dans les 12 mois qui suivent leur date d'acquisition,
- pour les logements acquis en vue de leur réhabilitation, dans les 12 mois à compter de la date d'achèvement des travaux,
- pour les autres, dans les 12 mois suivant la date de leur achèvement (exemple : VEFA).

cet avantage que pour un seul logement par an et par foyer fiscal.

La réduction est répartie par parts égales pendant 9 ans sur l'impôt dû. Si une année celui-ci est inférieur au montant de la réduction, celle-ci demeure imputable sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes, sous réserve du maintien de la location du logement.

Si l'achat du bien immobilier se fait en indivision, la réduction est répartie au prorata des droits de chaque acquéreur.

#### ► Le déficit foncier

Comme le contribuable perçoit des loyers, il est taxé à l'impôt sur le revenu au titre de ces revenus locatifs supplémentaires, soit selon le régime du micro foncier soit selon le régime réel.

Si un déficit est constaté, il vient en

réduction d'impôt égal à 2 % du prix de revient du logement pendant 6 années supplémentaires (par période de 3 ans).

Le contribuable peut également prétendre, lors de l'imposition de ses revenus fonciers, à un abattement de 30 % sur les revenus tirés de la location.

Dans ce régime particulier, le bailleur ne peut pas louer à un ascendant ou un descendant, même s'il ne fait pas partie de son foyer fiscal.

## 3 Le prêt à taux zéro

**Le prêt à taux zéro pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2012.**

Ce prêt facilite l'accès à la propriété d'une résidence principale neuve ou ancienne avec ou sans travaux, grâce à l'octroi d'une avance remboursable sans intérêt.

L'emprunteur doit justifier qu'il n'a pas été propriétaire de son logement principal au cours des deux années précédant sa demande actuelle de prêt et que ses ressources sont inférieures à un plafond (articles R.318-4 et R.318-29 du Code de la construction et de l'habitation).

La durée du prêt à taux zéro varie en fonction des revenus de l'emprunteur (6 à 30 ans).

Le montant du prêt dépend de la composition du foyer, la localisation du bien



*Achat dans le neuf ou dans l'ancien : quels avantages fiscaux pour 2010 ?*

### Quel avantage fiscal ?

#### ► Une réduction fiscale

Elle est au maximum de 25 % du prix de revient du bien dans la limite d'un montant de 300 000 € pour les biens acquis ou construits en 2009 et 2010, 15 % pour 2011 et 10 % pour 2012.

Ces deux derniers taux peuvent être majorés de 10 points si le niveau de performance énergétique du logement est supérieur (logement bénéficiant du label BBC 2005 : bâtiment basse consommation) à la norme en vigueur (actuellement RT 2005).

Un contribuable ne peut bénéficier de

déduction de l'assiette taxable dans les conditions habituelles.

#### Le "Scellier intermédiaire"

Il est possible de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire si le logement est loué à un niveau de loyer particulier et si les ressources du locataire n'excèdent pas certains plafonds. C'est le régime particulier du "Scellier intermédiaire".

Dans cette double hypothèse, après la période initiale de location de 9 ans dans les conditions du "Scellier intermédiaire", le contribuable bénéficiera, si le logement reste loué suivant les mêmes modalités, d'un supplément annuel de



dans une zone délimitée par arrêté, du caractère neuf ou ancien de ce même bien (article R.318-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Il est au maximum de 65 100 € jusqu'au 30 juin 2010 et de 48 750 € à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2010.

#### À NOTER

**À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010, le prêt à taux zéro pourra également être utilisé pour financer l'ensemble des travaux nécessaires lors de l'acquisition d'un bien neuf ou ancien.**

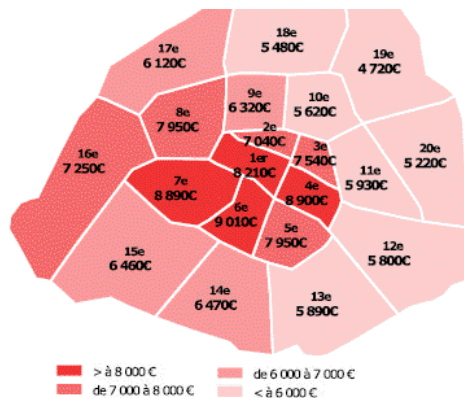


## Stabilité des prix en 2010 ?

### → Perspectives d'évolution

2010 devrait se caractériser par **une poursuite du redressement du nombre de ventes et une stabilité des prix** sous réserve que les conditions d'accès au crédit demeurent favorables pour les ménages.

Alors que la forte pénurie de logements perdure en Ile-de-France, **la reprise de la construction de logements neufs** dans le secteur privé est également une condition indispensable à l'assainissement du marché à long terme.



Prix des appartements anciens à Paris au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

## Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves

### Donations et successions : les règles fiscales applicables en 2010

#### ● Exonération des droits de succession :

Le conjoint survivant et le partenaire pacsé (s'il est bénéficiaire d'un testament) sont désormais exonérés de droits de succession.

#### ● Abattements fiscaux sur les donations et successions :

Ils permettent de réduire les droits dus au Trésor Public à la suite d'une donation ou d'une succession. Ces abattements ont été revalorisés par la loi de finances pour 2010 et sont actuellement les suivants :

- **en matière de donation et succession** : entre parents et enfants : 156 974 € ; entre frères et sœurs : 15 697 € ; entre tantes, oncles et neveux et nièces : 7 849 € ; au profit des personnes handicapées : 156 974 € (sous conditions).

- **en matière de donation** : entre époux et partenaires pacsés : 79 533 € ; entre grands-parents et petits-enfants : 31 395 € ; entre arrière-grands-parents et arrière-petits-

enfants : 5 232 €. Ces abattements peuvent être utilisés tous les six ans.

- **en matière de succession**, à défaut de bénéficiaire d'un abattement spécifique, tout héritier ou légataire a droit à un abattement de 1 570 €.

Au-delà du montant de l'abattement dont ils bénéficient, les donataires ou héritiers sont taxés selon le lien de parenté qui les lie au donateur ou au défunt. Vous pouvez consulter les barèmes auprès de votre notaire.

● **Dons " exceptionnels "** - Une somme de 31 395 € au maximum peut également faire l'objet d'une donation. Ce don doit être fait sous forme d'argent et en pleine propriété, au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou si le donateur n'en a pas, d'un neveu ou d'une nièce, d'un petit-neveu ou petite-nièce venant par représentation. Le bénéficiaire doit être majeur ou émancipé.

Le donateur doit être âgé de moins de 65 ans si le don est consenti à un enfant ou à défaut à un neveu ou une nièce ; il doit être âgé de moins de 80 ans si le donataire est un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou à défaut, un petit-neveu ou une petite-nièce.

Ce don n'est pas imposé mais ne peut être consenti qu'une seule fois entre un même donateur et un même donataire.

### NOUVEAU Questions/réponses et Tch@ts en ligne



Droit de la famille, logement, succession... tous les jours ouvrés (hors congés) des notaires répondent en ligne à vos questions sur le site Internet

[www.paris.notaires](http://www.paris.notaires)

Posez vos questions dans la rubrique "Questions/réponses".



Des Tch@ts thématiques sont également régulièrement organisés sur le site (droits des familles, immobilier : prix et perspectives...), les notaires répondant en ligne aux internautes.

Adresse : [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)  
Rubrique Questions / Réponses et Tch@ts.

### Les vidéos des Notaires de Paris

Visionnez sur le site de la Chambre des Notaires de Paris [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr) les nouvelles vidéos disponibles : Le rôle du notaire dans le divorce, Le marché immobilier au 4<sup>e</sup> trimestre 2009, Les droits du conjoint survivant, Comment donner à ses enfants ?, Comment acheter à deux ? (Déjà en ligne : Le PACS, Le rôle du notaire lors de la vente immobilière, Le testament, Les contrats de mariage...). Adresse : [www.paris.notaires.fr/video](http://www.paris.notaires.fr/video)



Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : été 2010 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet :

[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr) - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel



12, Avenue Victoria 75001 Paris  
[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)

«Votre notaire vous informe» est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria - 75001 PARIS ; Président et Directeur de la Publication : Jean-François Humbert ; Responsable de la Rédaction : Alain Joubert.

Réalisation : «La Lettre Active» 16, Parc de Béarn 92210 Saint-Cloud Tél.: 01 46 02 30 40  
ISSN 1635-22970 - Parution et Dépôt légal : mars 2010.



Organisme certifié pour l'ensemble de ses activités