

Votre notaire vous informe

Marché immobilier francilien au 2^e trimestre 2012

- Fiscalité du patrimoine, les mesures applicables en 2012
- Acheter ou vendre un bien immobilier aux enchères avec les notaires

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

Automne 2012



Marché immobilier francilien au 2^e trimestre 2012

Des ventes moins nombreuses, des prix qui résistent

Au 2^e trimestre 2012, le marché immobilier francilien a oscillé entre un nombre de ventes en baisse et des prix qui sont entrés dans une phase de stabilisation, y compris à Paris. Fin juin 2012, le marché des appartements et des maisons, encore marqué par un niveau de prix élevé, semble désormais caractérisé par une forme d'attentisme.

Volumes des ventes : la demande peine à s'exprimer

34 760 logements neufs et anciens ont été vendus en Ile-de-France au 2^e trimestre 2012, soit une diminution de 21 % du nombre de ventes par rapport au 2^e trimestre de l'année 2011.

Cette baisse sensible du nombre des ventes concerne les appartements, les maisons et tous les départements de la région : Paris (-21 %), la Petite Couronne (-18 %) ou la Grande Couronne (-23 %).

Les prix des appartements franciliens

Fin juin 2012, un appartement francilien coûtait en moyenne 5 520 €/m², soit une variation de 1,9 % en un an, et une stagnation entre les mois d'avril et de juin 2012.

Cette stabilisation des prix des appartements est enregistrée tant en Petite Couronne (4 400 €/m²) qu'en Grande Couronne (3 110 €/m²).

Appartements à Paris - Dans la Capitale, le prix moyen au m² d'un appartement s'élève à 8 340 €/m² à fin juin 2012 (contre 8 260 € fin mars 2012).

Le prix des appartements a augmenté de 1 % dans la Capitale entre les mois d'avril et de juin 2012. La hausse s'élève à 2,5 % sur un an. Les prix oscillent entre 6 630 €/m² dans le 19^e arrondissement et 13 200 €/m² dans le 6^e.

Sept arrondissements de la Capitale dépassent la barre des 10 000 €/m².

Le quartier le plus onéreux est Saint-Germain-des-Prés dans le 6^e (15 110 €/m²), et le moins cher la Goutte-d'Or dans le 18^e, qui se situe juste sous la barre des 6 000 €/m².

D'après les indicateurs avancés des Notaires sur les avant-contrats, ce mouvement de légère hausse dans Paris devrait se maintenir dans les chiffres qui seront observés pour le mois de septembre 2012, avec un prix de vente estimé à 8 570 €/m². Une légère diminution des prix dans la Capitale devrait suivre, qui ramènerait, à fin octobre 2012, le prix de vente au m² autour de 8 530 €.

Maisons - Les prix des maisons dans la région francilienne se sont également stabilisés. En effet, les prix ont peu évolué au 2^e trimestre 2012 et sont sensiblement identiques à ceux enregistrés un an auparavant.

Le prix d'une maison en Ile-de-France s'établit à **308 500 €** fin juin 2012.

En Petite Couronne, il faut déboursier **359 200 €** pour l'achat d'une maison et **287 000 €** en Grande Couronne.

(Voir perspectives d'évolution du marché page 4).

Retrouvez le détail des chiffres de l'immobilier en Ile-de-France (cartes, vidéos...) sur : www.notaires.paris-idf.fr

Prix des maisons anciennes au 2^e trimestre 2012



Petite Couronne : 359 200 €

Variation trimestrielle + 0,6 % →

Variation annuelle + 1,6 % →

Grande Couronne : 287 000 €

Variation trimestrielle + 0,4 % →

Variation annuelle + 0,8 % →

Ile-de-France : 308 500 €

Variation trimestrielle + 0,4 % →

Variation annuelle + 1,0 % →

Prix des appartements anciens au 2^e trimestre 2012



Paris : 8 340 €/m²

Variation trimestrielle + 1,0 % →

Variation annuelle + 2,5 % →

Petite Couronne : 4 400 €/m²

Variation trimestrielle - 0,3 % →

Variation annuelle + 1,9 % →

Grande Couronne : 3 110 €/m²

Variation trimestrielle - 0,5 % →

Variation annuelle + 0,5 % →

Ile-de-France : 5 520 €/m²

Variation trimestrielle + 0,3 % →

Variation annuelle + 1,9 % →

Fiscalité du patrimoine : les mesures de la rentrée 2012

Le Gouvernement a prévu de réformer la fiscalité en deux étapes :

- d'abord par une loi n° 2012-758 de finances rectificative en date du 16 août 2012, publiée au Journal Officiel le 17 août 2012,
- ensuite par une loi de finances en 2013 qui sera vraisemblablement présentée en Conseil des ministres et au Parlement fin septembre 2012.

Voici les premières mesures fiscales qui ont été adoptées, et qui sont désormais applicables.

1 Les mesures concernant les donations et successions

- **Réduction de l'abattement entre parents et enfants**

Il s'agit de la somme en deçà de laquelle aucun droit fiscal n'est à payer. Cet abattement est passé de 159 325 € à 100 000 € depuis le 17 août 2012.

Les autres abattements (entre grands-parents et petits-enfants, entre époux et partenaires de Pacs, entre frères et sœurs...) sont inchangés à ce jour (voir www.notaires.paris-idf.fr).

- **Maintien de l'abattement pour personne handicapée**

Il reste fixé à 159 325 €.

- **Allongement du délai de reconstitution des abattements**

Depuis le 17 août 2012, ce délai est passé de 10 à 15 ans, quel que soit le lien de parenté unissant le donateur et le donataire.

- **Suppression de l'actualisation annuelle des tarifs et barème applicables en matière de droit de mutation à titre gratuit**

Jusqu'à présent cette actualisation se faisait en fonction de la revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu. Elle est désormais supprimée.

2 Les autres mesures fiscales adoptées

- **La TVA sociale**

Abrogation de la TVA « dite sociale ». Fixée à 21,2 %, elle devait entrer en

vigueur le 1^{er} octobre 2012. En conséquence le taux de la TVA est maintenu à 19,6 %.

En revanche, l'augmentation des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine (au 1^{er} janvier 2012) et sur les produits de placement (au 1^{er} juillet 2012) est maintenue. Le taux est porté de 13,5 % à 15,5%.

- **La contribution exceptionnelle sur la fortune au titre de l'année 2012**

Le Gouvernement souhaite rétablir l'ancien barème de l'ISF.

Toutefois, en attendant le vote de la loi de finances pour 2013, il est institué, à la charge des personnes redevables de cet impôt de solidarité en 2012, **une contribution exceptionnelle sur la fortune**. Celle-ci est calculée sur la base d'un barème progressif inspiré de celui de l'ISF en vigueur avant la 1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011 (en date du 31 juillet 2011). Cette contribution est assise sur la valeur nette imposable de leur patrimoine.

Elle n'est pas plafonnée et doit être acquittée avant le **15 novembre 2012**.

| Patrimoine net imposable à l'ISF en millions € | Taux de l'ISF en % |
|--|--------------------|
| entre 1,3 et 3 | 0,25 |
| supérieur à 3 | 0,5 |

L'ISF dû au titre de 2012, avant application des réductions d'impôt, sera toutefois imputable sur le montant de la contribution exceptionnelle.

- **Les prélèvements sociaux sur le capital perçu par les non-résidents**

Les personnes physiques, fiscalement domiciliées hors de France, sont désormais assujetties aux prélèvements sociaux sur les revenus immobiliers (loyers et plus-values), de source française, qu'elles perçoivent.

Par exemple : un prélèvement de 15,5 % sera dû en sus de l'impôt sur la plus-value réalisée par un résident anglais lors de la vente d'une maison secondaire située en France.



Différentes mesures fiscales ont été annoncées par le Gouvernement et adoptées par le Parlement (© Fotolia).

- **Le prélèvement social sur les stocks options**

Hausse de ce prélèvement qui est désormais fixé à 10 % sur la part des charges salariales (contre 8 % auparavant) et 30 % sur la part patronale (contre 14 % auparavant).

À NOTER : De nouvelles dispositions fiscales sont annoncées dans le cadre de la préparation de la loi de finances pour 2013 qui sera adoptée d'ici la fin de l'année par le Parlement. Consultez le site www.notaires.paris-idf.fr pour rester informé des dernières évolutions de la fiscalité.

Acheter ou vendre un bien immobilier aux enchères avec les notaires

Les ventes aux enchères immobilières par les notaires permettent de vendre ou d'acheter tous types de biens immobiliers (appartements, maisons, terrains à construire, propriétés, immeubles entiers, parkings, caves...). Ces ventes dans une salle d'enchères publiques sont des ventes amiables. Elles garantissent la rapidité, la transparence, le prix du marché et la sécurité.

La rapidité - Deux à trois mois suffisent pour mener à bien une vente aux enchères. L'acte de vente est entièrement préparé sans attendre de connaître l'acquéreur. La vente est faite le jour de l'adjudication sous réserve des conditions suspensives figurant au cahier des charges. Le vendeur, en relation avec son notaire, organise la vente à la date qui lui convient. Il perçoit ensuite son prix dans les 45 jours suivant la vente. L'acquéreur peut entrer en possession de son bien dès le paiement du prix.

La transparence - Publiques et accessibles à tous, précédées d'une large campagne de publicité, les ventes aux enchères sont reconnues comme la méthode de vente immobilière la plus transparente. Toute personne présente dans la salle d'adjudication a connaissance de l'offre précédente puis de la dernière offre. L'adjudication est faite au dernier et meilleur enchérisseur, le vendeur ne peut choisir son acheteur.

Le prix du marché - Dans une vente aux enchères, le prix de vente est le résultat de la confrontation des différentes offres de la totalité des candidats acquéreurs présents lors de la vente. Le prix ainsi obtenu est donc le prix réel du marché au jour de la vente.

La sécurité - Les ventes aux enchères notariales sont menées et contrôlées par les notaires. Préalablement à la vente, le vendeur, conseillé par son notaire, fixe toutes les conditions de sa vente dans le cahier des charges.



L'adjudication est faite au dernier et meilleur enchérisseur.

Mis à disposition des personnes intéressées trois semaines avant la vente, le cahier des charges répond à toutes les exigences relatives à l'information de l'acquéreur. Le prix n'est pas fixé par le vendeur, mais par l'acquéreur qui est totalement maître de la limite qu'il entend s'imposer et donc du prix qu'il entend payer.

Renseignements sur les ventes aux enchères (programmes, résultats des ventes...) : www.encheres-paris.com

FAMILLE

Familles recomposées : protéger son conjoint, préserver ses enfants...

On dénombre plus de 700 000 familles recomposées en France. Autant de situations complexes qui peuvent être source de conflits en cas de décès si rien n'a été anticipé.

• Situation

Jean-Louis et Michèle, quinquagénaires, viennent de se marier. Auparavant, ils ont tous les deux eu des enfants de leurs précédentes unions.

Ils souhaitent aujourd'hui se protéger l'un et l'autre en cas de décès, sans pour autant désavantager leurs propres enfants.

Pour trouver le juste équilibre, ils s'adressent à leur notaire.

• Solutions

1. Le régime de séparation de biens

Afin d'éviter tout litige en cas de décès de l'un ou l'autre, Jean-Louis et Michèle optent pour le régime matrimonial de séparation de biens. De cette façon, ils conservent tous les deux dans leur patrimoine personnel les biens qu'ils possédaient avant leur union et ceux qu'ils ont reçus par donation ou succession ainsi que ceux qu'ils acquièrent à titre personnel durant le mariage.

Ainsi, en cas de décès de l'un des époux, les enfants issus d'un précédent mariage et le conjoint survivant hériteront de la part clairement délimitée de leur parent.

2. La donation entre époux

Jean-Louis s'est constitué un patrimoine important au cours de sa vie, ce qui n'est pas le cas de Michèle. Après avoir opté pour le régime de séparation de biens, Jean-Louis souhaite rééquilibrer cette situation en consentant, à Michèle, une donation.

La donation est rédigée par le notaire, qui par ses conseils, offre aux époux la possibilité de faire du « sur-mesure » en insérant les clauses répondant le mieux à leurs attentes.



La France compte 700 000 familles recomposées. (© Fotolia)

3. Le testament

Soucieux de l'équilibre de leur famille, Jean-Louis et Michèle décident de rédiger chacun leur propre testament dans lequel ils organisent la répartition de leur patrimoine.

Pour aller au bout de leurs démarches, Jean-Louis et Michèle ont préalablement discuté avec leurs enfants de la répartition qu'ils envisagent. De cette façon, ils obtiennent une sorte de consensus et évitent « l'effet de surprise », source de conflits lors de l'ouverture de la succession.

INTERNATIONAL-FAMILLE

Le choix de la loi applicable à la succession

Dorénavant, le rédacteur d'un testament peut choisir par avance, pour le règlement de l'ensemble de sa succession au moment de son décès, la loi de sa nationalité. Ce choix doit être formulé expressément dans un testament ou une donation au dernier vivant.

Période transitoire : entre la date d'entrée en vigueur de ce règlement européen (16 août 2012) et celle de son application (17 août 2015), le

testateur a la possibilité de désigner, pour régler sa succession, la loi de sa résidence habituelle ou celle de l'état dont il possède la nationalité.



Choisir par testament la loi de sa nationalité pour sa succession. (© Fotolia)

FAMILLE - PACS

Enregistrement du PACS chez le notaire

Un décret du 20 août 2012 publié au Journal Officiel le 22 août 2012 définit les règles d'enregistrement, de modifi-

cation et de dissolution d'un pacte civil de solidarité rédigé par un notaire. Ce dernier est alors seul compétent pour procéder à son enregistrement et à l'accomplissement des formalités de publicité.

Les partenaires n'ont pas à se rendre au tribunal d'instance.

Le Pacs prend effet entre les parte-

naires au jour où le notaire en porte mention sur un registre détenu à l'étude.

Le notaire qui a établi le Pacs procède également à l'enregistrement de sa dissolution pour cause de séparation, mariage ou décès ainsi qu'aux formalités de publicité sur les registres de l'état civil.



33^e Rencontres Notariales : «Esprit de Famille» 11 octobre 2012

Jeudi 11 octobre 2012, les notaires accueilleront à l'École du Notariat de Paris (10, rue Traversière, Paris 12^e, Métro Gare de Lyon) et dans près d'une centaine de villes en France, les particuliers pour répondre à leurs questions à l'occasion de la 33^e édition des Rencontres Notariales.

Ces rencontres destinées au grand public se dérouleront de 17h à 21h sur le thème "Esprit de Famille".

Les 9 200 notaires de toute la France, dont les 1 300 notaires d'Ile-de-France, se mettront à la disposition du public pour expliquer les différentes aides au couple ou aux relations entre générations, trouver les bonnes mesures pour accompagner l'allongement de la vie ou bien encore, aider les familles qui souhaitent entreprendre.

- Consultations gratuites et anonymes (École du Notariat)
- Conférences-ateliers (École du Notariat)
- Numéro indigo pour des consultations téléphoniques : 0820 228 528
- Tchat "Esprit de famille" (www.notaires.paris-idf.fr)

Renseignements sur : www.notaires.paris-idf.fr et Facebook : Rencontres Notariales.

Les perspectives d'évolution du marché immobilier francilien

Les acquéreurs sont aujourd'hui plus sélectifs. Les ventes sont plus difficiles au fur et à mesure que le prix s'élève. Sur le plan économique et financier, on peine à voir des facteurs d'améliorations susceptibles de motiver les ache-

teurs et de donner un coup de pouce aux ventes. Pourtant, le niveau des taux d'intérêt des crédits à l'habitat redevenu très favorable est actuellement un véritable moteur pour le marché.

Dans le même temps, les mesures fiscales et financières sont devenues moins avantageuses.

Le marché est à ce titre en attente de

décisions qui puissent motiver les investisseurs et aider les accédants.

Les prix sont indiscutablement très élevés et beaucoup anticipent une baisse, qui serait logique dans l'environnement actuel. Mais les ajustements du marché immobilier sont sous l'influence de facteurs psychologiques, économiques et financiers très difficiles à apprécier.

Tout dépendra probablement de la capacité des autorités à réguler le système financier, à stabiliser et à relancer l'activité économique et surtout à redonner confiance aux ménages et aux investisseurs. (Retrouvez tous les mois les grandes évolutions du marché immobilier francilien sur www.notaires.paris-idf.fr). ■

www.notaires.paris-idf.fr

le site d'information des Notaires de Paris Ile-de-France



Retrouvez, sur notre nouveau site Internet, toute l'actualité et toutes les informations concernant l'immobilier (achat, vente, prix...), la famille (mariage, Pacs, succession...) ou l'entreprise (création, cession, transmission...), ainsi que toutes les informations sur le rôle, les missions ou le tarif des notaires et la fiscalité. Différents outils vous sont proposés : cartes interactives des prix de l'immobilier, calculateur de frais d'achat, annuaire des Notaires franciliens, tchats, publications, vidéos...

Un module de questions / réponses en ligne vous permet également de poser directement vos questions à un notaire qui y répondra gratuitement en ligne.

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : hiver 2012-2013 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : www.notaires.paris-idf.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
Twitter : @NotairesdeParis

«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 : Christian Bénasse ; 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 : septembre 2012.



Organisme certifié pour l'ensemble de ses activités