

INVALIDITÉ

UNE INFORMATION
EN LIGNE PLUS
ACCESSIBLE **P.2**

IMPÔTS

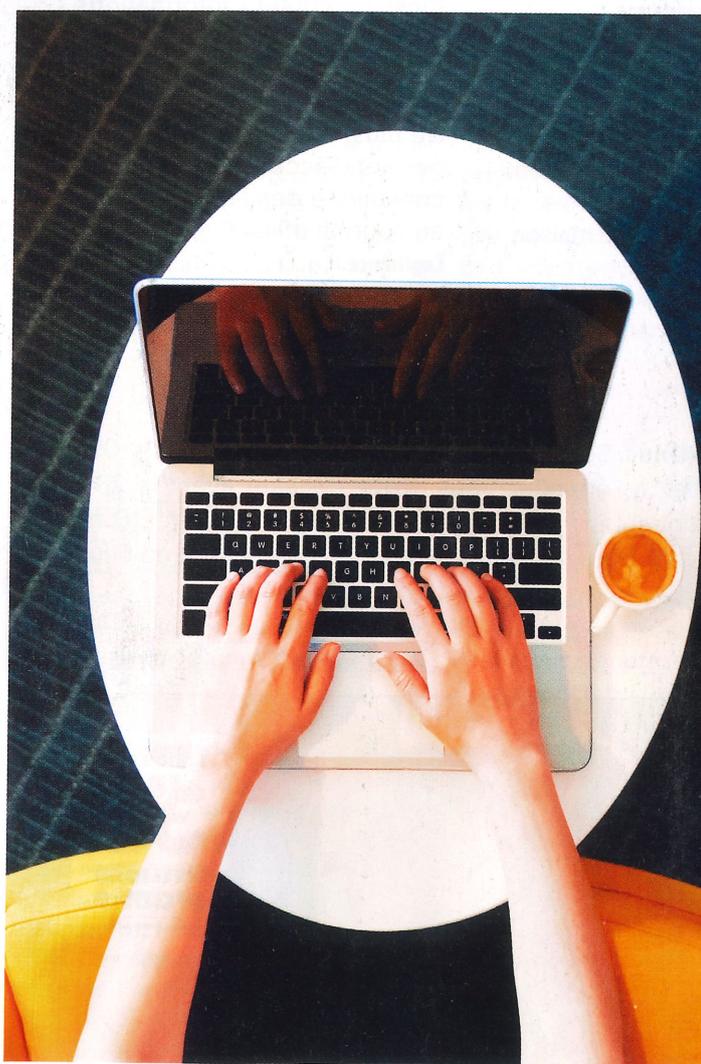
NOUVELLE DONNE
POUR LES MEUBLÉS
DE TOURISME **P.4**

MAPRIMERÉNOV'

HAUSSE DES
AIDES POUR LES
COPROPRIÉTÉS **P.5**

FRAUDE FISCALE

GARE AUX
PISCINES
NON DÉCLARÉES **P.5**



IMPÔTS

Comment déclarer vos biens immobiliers ?

Erreurs dans le descriptif du bien,
situations particulières, changement
d'occupant en cours d'année...

Découvrez toutes les réponses pour
déclarer vos biens immobiliers.

▣ Lire page 8

© TierneyWJ/Shutterstock

15,2 milliards €

Montant des sommes mises en
recouvrement, après contrôle fiscal,
en 2023. Un record inégalé.

(Conférence de presse Bercy, mars 2024)

+25 % en un an



Hausse des contrôles
fiscaux effectués
auprès des particuliers
aux plus hauts revenus

(Conférence de presse Bercy,
mars 2024)

Éditorial

Quelle évaluation pour les biens immobiliers ?

En matière de succession ou d'IFI, il est nécessaire de déclarer la valeur des biens immobiliers. L'administration fiscale contrôle en comparant la valeur déclarée avec les prix de vente de biens similaires



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

au cours des trois dernières années. Or, depuis 2023, les prix ont tendance à baisser. En cas de contrôle, l'administration risque donc de trouver des prix de référence bien supérieurs à ceux du marché actuel.

Pour une succession, la valeur à retenir est celle au jour du décès ; pour l'IFI, celle au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour anticiper le risque de conflit avec l'administration, ou contester un redressement, il est possible de faire réaliser un dossier d'expertise utilisant les bases des données immobilières des notaires.

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès /
Rédacteur en chef : Pierre Lemée / **Rédactrices en chef adjointes :**
Barbara Bénichou, Florence Ganivet / **Rédaction :** Ariane Boone /
Rosine Maiolo / **Réalisation :** A CONSEIL
Manager publicité : Marie-Laure Clavel. Tél.: 06 33 75 47 06,
marie-laure.clavel@adnov.fr
Rédaction, administration : 3, rue de Stockholm, 75008 Paris.
Tél.: 06 64 59 28 31 - conseilsdesnotaires@adnov.fr
Abonnements : 01 70 92 81 42 - conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr
**Supplément mensuel du magazine trimestriel Conseils
des notaires** édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
Imprimeries SJEP / **Commission paritaire (CPPAP) :** 0225 T 86077
ISSN 2552-3228



NOUVEAU

COMMANDEZ SUR LA BOUTIQUE
EN LIGNE DU SITE INTERNET
WWW.CONSEILSDENOTAIRES.FR

- Un abonnement classique : 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + l'appli
- Un abonnement intégral : 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + l'appli
- Un ancien numéro du magazine
- Le guide de l'Héritage / Le guide des Seniors
- Les mini-guides pratiques Les Essentiels.

PENSION D'INVALIDITÉ

L'accès à l'information simplifiée

L'Assurance maladie propose sur son site Internet une nouvelle rubrique afin d'accompagner les personnes concernées par le versement d'une pension d'invalidité. Il est ainsi possible de découvrir les conditions de découvrir les conditions d'accès, les informations pratiques essentielles ainsi que les conséquences du passage à la retraite. Pour rappel, les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique dans leurs démarches peuvent se rendre dans une maison France Services.

ameli.fr

VIE PRATIQUE

Un accès au droit facilité

Le site Internet Legifrance, qui concentre tous les textes de lois, offre désormais de nouvelles fonctionnalités afin de faciliter l'accès des particuliers au droit. Ainsi, un onglet « informations pratiques » est inséré dans certains textes pour obtenir un complément d'informations. De plus, un lien spécifique permet d'accéder à la version consolidée des textes publiés au Journal officiel.

Legifrance.fr

EN MAI, PENSEZ À

Déclarer vos revenus. Si vous résidez dans les départements n° 01 à 19 ou si vous résidez à l'étranger, vous devez déclarer avant le 23 mai 2024. Les contribuables résidant dans les départements n° 20 à 54, ont jusqu'au 30 mai. Pour les autres, la date butoir est fixée au 6 juin.
impots.gouv.fr

**FONDATION
30
MILLIONS
D'AMIS**
reconnue d'utilité publique

LEGS / DONATION / assurance-vie

**ILS VOUS ONT AIMÉS TOUS LES JOURS,
AIMEZ-LES POUR TOUJOURS.**

Témoignez-leur tout l'amour qu'ils vous ont donné chaque jour par un legs, une assurance-vie ou une donation en faveur de la Fondation 30 Millions d'Amis.

DEMANDEZ DÈS AUJOURD'HUI VOTRE BROCHURE LEGS, DONATION ET ASSURANCE-VIE

par téléphone au 01 56 59 04 17, par mail : service.successions@30millionsdamis.fr ou sur legs.30millionsdamis.fr

SONDAGE

La propriété, synonyme de sécurité et de liberté

Malgré l'évolution des usages dans tous les secteurs, immobilier compris, les Français restent très majoritairement attachés à la propriété.



Ces dernières années, le principe de la propriété tend à disparaître dans de nombreux domaines : plateformes vidéos, musicales, location longue durée pour les voitures... Un phénomène qui touche l'immobilier depuis toujours, avec l'usufruit ou le viager par exemple, et qui tend à s'accélérer avec la mise sur le marché de biens pour lesquels le foncier et l'usage sont dissociés. À l'occasion du colloque « De la propriété à l'usage » organisé par l'Institut d'Étude Juridique du Conseil supérieur du notariat, les notaires de France ont souhaité évaluer le goût des Français pour la propriété au travers d'un sondage Ifop*.

L'instinct de propriété, une valeur sûre

De façon générale, pour la majorité des Français, être propriétaire de ses biens reste sacré. Surtout pour les hommes qui sont 56 % à affirmer leur instinct de propriété contre 38 % des femmes. Même lorsqu'il s'agit de l'utilisation occasionnelle d'un objet, comme un outil par exemple, 71 % des Français déclarent préférer en être propriétaires plutôt que locataires. L'automobile n'échappe pas à la tendance puisque seuls 24 % des Français considèrent que la location longue durée ou occasionnelle est plus intéressante que

l'achat. Cet attachement à la propriété semble, avant tout, lié au symbole qui lui est rattaché puisque 73 % des Français y voient un synonyme de sécurité et, en matière immobilière, 65 % y trouvent une source de liberté plutôt que de contraintes.

La propriété immobilière reste plébiscitée

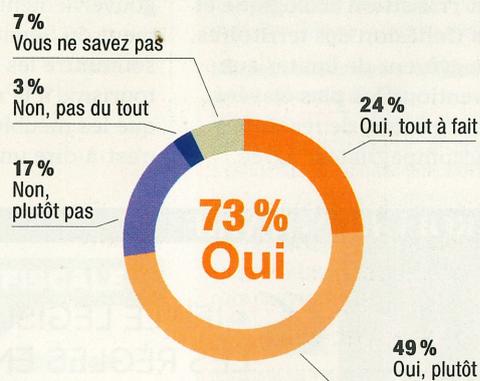
Sans surprise, la propriété immobilière est largement plébiscitée puisque 59 % des Français estiment qu'il est plus intéressant économiquement d'être propriétaires plutôt que locataires. Ainsi, six actifs sur dix souhaitent devenir propriétaires avant leur retraite. Seule exception : la résidence secondaire qui ne fait rêver que 14 % des Français, la grande majorité préférant louer chaque année dans des régions différentes. Enfin, le recours à des nouvelles formes de propriétés, notamment d'achat-location, séduit encore très peu puisque seuls 22 % des Français l'envisagent.

La propriété au cœur de la transmission

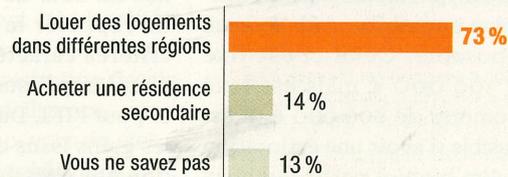
Si le rapport à la propriété reste toujours aussi fort, cela est directement rattaché à la transmission. En effet, 76 % des Français pensent qu'il est important d'avoir des biens à léguer à ses proches.

BARBARA BÉNICHOU

Pour vous, la propriété est-elle synonyme de sécurité ?



Dans l'idéal, pour passer vos vacances, si vous en aviez les moyens, que préféreriez-vous... ?



Retrouvez l'intégralité du sondage sur presse.notaires.fr

* Sondage Ifop pour Conseil supérieur du notariat. L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1 008 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et +. La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, profession de la personne interrogée) après stratification par région et catégorie d'agglomération. Les interviews ont été réalisées par questionnaire auto-administré en ligne du 17 au 18 janvier 2024.



IMMOBILIER

Rénovation énergétique, vers une simplification ?

Tous les acteurs du marché immobilier sont d'accord sur la nécessité d'encourager la rénovation énergétique. Pour autant, ils constatent unanimement que le dispositif MaPrimeRénov' comporte aujourd'hui trop de lourdeurs administratives. Ainsi, les présidents de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) et de la Fédération française du bâtiment (FFB) ont proposé trois évolutions au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Ils suggèrent de limiter aux subventions les plus élevées, les obligations de recourir à un accompagnateur agréé.

De plus, ils proposent de limiter le label « reconnu garant de l'environnement » (RGE), notamment pour les petites et moyennes entreprises. Enfin, ils souhaitent lever les restrictions de financement concernant les gestes de rénovation simples et efficaces.

Communiqué ministre de la Transition écologique, 15 février 2024

IMPÔTS

Fiscalité des meublés de tourisme

La loi de finances pour 2024 a entériné, contre l'avis du gouvernement, un amendement du Sénat prévoyant de soumettre les meublés de tourisme à la même fiscalité que les meublés classiques, c'est-à-dire un seuil de

15 000 € et un abattement de 30 %. Un régime nettement moins avantageux que le dispositif existant qui prévoyait un seuil de 77 000 € et un abattement de 50 %. Le gouvernement a fait savoir qu'il souhaitait remettre en cause l'application de la loi de finances 2024 pour ne pas pénaliser les propriétaires. Malgré les recours pour excès de pouvoir actuellement en cours, l'administration fiscale a annoncé que les propriétaires pourront appliquer la fiscalité antérieure (seuil de 77 000 € et abattement de 50 %) sur leurs revenus 2023. BOI-BIC-CHAMP-40-20, 14 février 2024

Hausse du barème des frais de carburant

Les salariés, qui utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, peuvent

opter pour la déduction des frais réels dans leur déclaration de revenus. S'ils ne sont pas tenus de joindre les justificatifs à la déclaration, ils doivent néanmoins conserver tous les justificatifs durant trois ans. Pour la déclaration 2024 des revenus 2023, le barème des frais de carburant, variable selon la puissance fiscale, est revu à la hausse : il passe de + 4,1 à + 4,8 % pour les véhicules à moteur essence ; et de + 15,1 à + 16,4 % pour les véhicules roulant au GPL et pour les deux-roues.

À l'inverse, les particuliers utilisant des véhicules roulant au diesel subissent une baisse de 3 % du barème. À noter que les dépenses d'entretien ou l'assurance du véhicule sont également déductibles sur justification. impots.gouv.fr

PAROLE DE NOTAIRE



« IFI : LE LÉGISLATEUR HARMONISE LES RÈGLES ENTRE PARTICULIER ET SCI »

3 QUESTIONS À JEAN-PIERRE KAPLAN, NOTAIRE

Doit-on réévaluer ses biens immobiliers au regard du ralentissement du marché ?

Oui car cela peut permettre de réduire le montant de son IFI, voire d'y échapper si son patrimoine immobilier frôle le seuil imposable. Celui-ci est fixé à 1 300 000 € mais est taxé à compter de 800 000 €. Il est possible d'avoir une estimation de son bien, à partir des prix enregistrés par les notaires lors de la signature des actes de ventes, en se rendant sur immobilier.statistiques.notaires.fr/ prix-immobilier pour procéder par comparaison. L'idéal est ensuite de se munir de deux avis de valeur au 1er janvier 2024, établis par des agences immobilières locales.

Un bien en location touristique peut-il être exonéré d'IFI, au titre des actifs professionnels ?

Oui, si le propriétaire est un loueur en meublé professionnel. La Cour de cassation vient de rappeler la différence de critères caractérisant celui-ci pour l'impôt sur le revenu (IR) et pour l'IFI. Dans tous les cas, les gains issus de cette activité doivent excéder 23 000 € et être prépondérants par rapport à l'ensemble des revenus du foyer fiscal. Pour l'IR, il s'agit des recettes brutes, pour l'IFI, des résultats nets. Le chiffre étant moindre, il permet moins facilement d'atteindre la majorité des revenus et donc d'éviter l'IFI au titre des actifs professionnels.

Du point de vue de l'IFI, est-il plus intéressant de détenir un bien immobilier, via une SCI ?

De moins en moins car le législateur harmonise les règles entre particulier et SCI. Depuis la loi de finances pour 2019, les SCI ne peuvent déduire leur compte courant d'associés, l'équivalent d'un prêt in fine sans terme, que sur la base d'un amortissement fictif sur 20 ans. La loi de finances pour 2024 réduit également le passif déductible aux dettes relatives à l'actif imposable. Elle instaure aussi un double plafonnement des titres soumis à l'IFI. La consultation d'un expert-comptable ou d'un notaire s'impose.

Propos recueillis par Ariane Boone



Fiscalité de la location à un travailleur saisonnier

Louer une partie de sa résidence principale à un travailleur saisonnier permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les loyers perçus. Cet avantage est toutefois soumis à un plafond de loyer au mètre carré. Pour l'année 2024, le loyer maximal annuel par mètre carré de surface habitable est fixé à 206 € en Île-de-France et à 152 € dans les autres régions. impots.gouv.fr

FAMILLE

Abandon de famille et dommages et intérêts

Dans cette affaire, le prévenu est reconnu coupable d'abandon de famille. Cela signifie qu'il n'a pas respecté son obligation légale de contribuer à l'entretien et à l'éducation de ses enfants, notamment en ne versant pas de pension alimentaire. Les juges

Logement et transition climatique

Les propositions d'amélioration des notaires de France

L'Institut d'Études Juridiques du Conseil supérieur du notariat vient de publier un rapport intitulé « Logement et transition climatique », dans lequel les notaires émettent des propositions juridiques, techniques et financières pour réduire la consommation énergétique globale des bâtiments. En voici une sélection.

- Mettre fin aux délais transitoires de validité de certains DPE. En effet, les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024 alors que la méthode de calcul a changé le 8 octobre 2021, ce qui prête à confusion lors des ventes.
- Généraliser le DPE collectif. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots depuis le 1^{er} janvier 2024, ce DPE reste peu mis en œuvre. Les notaires suggèrent qu'il soit généralisé et qu'il remplace le DPE individuel dans les copropriétés.
- Alléger les modalités des votes relatifs aux travaux de rénovation énergétique. Les notaires proposent que ces travaux, qui sont décidés aujourd'hui à la majorité des voix des copropriétaires, le soient désormais à la majorité simple des copropriétaires présents, ou représentés ou ayant voté par correspondance.
- Revoir la méthode de calcul du DPE des logements anciens. Les notaires constatent une inadaptation de ce DPE avec la nature des bâtiments et une inutilité de l'audit énergétique.

Retrouvez l'ensemble des propositions ainsi que le rapport sur le site notaires.fr.



© Andrii Valanskyi/Shutterstock

le condamnent donc au versement de 42 300 € à la partie civile, correspondant à la pension alimentaire. La Cour de cassation casse cet arrêt, rappelant que l'action en justice dans le cadre d'un abandon de famille vise à l'obtention de dommages et intérêts et non au paiement de la pension alimentaire non versée.

Cour de cassation, chambre criminelle, 31 janvier 2024, jurisdata n°2024-000727

MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Hausse du montant des aides

Depuis le début de l'année 2024, le montant des aides accordées dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété est revalorisé. Jusqu'à présent, l'aide était limitée à 25 % du montant des travaux hors taxes. Désormais, elle

peut atteindre 30 % du montant HT des travaux, si la rénovation permet un gain énergétique d'au moins 35 % ; 45 % lorsque le gain énergétique est d'au moins 50 %. Une aide supplémentaire de 10 % du montant des travaux, peut être versée si le DPE passe du classement F ou G à D. Au total, MaPrimeRénov' Copropriété ne peut excéder 25 000 € par logement. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété doit être demandée par le syndic auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui dépose un seul dossier pour l'ensemble des copropriétaires. Les travaux envisagés doivent être votés en assemblée générale. Enfin, après la réalisation des travaux, le syndic reçoit la subvention et la répartit entre les copropriétaires en fonction de la quote-part de chacun.

maprimerenov.gouv.fr

FRAUDE FISCALE

Gare aux piscines non déclarées

Lors de la présentation du bilan du plan de lutte contre les fraudes fiscales, sociales et douanières, le Premier ministre et le ministre délégué chargé des comptes publics ont révélé que 140 000 piscines non déclarées avaient été identifiées par les services fiscaux. Pour ce faire, l'administration fiscale a recouru à l'intelligence artificielle et aux vues du ciel pour détecter les bâtiments dissimulés au Trésor public. Les propriétaires peuvent régulariser leur situation, en déclarant les constructions ou aménagements potentiellement taxables (piscines, vérandas, garages, abris de jardin, etc.), via le service « Biens immobiliers », accessible depuis leur espace sécurisé sur le site impots.gouv.fr.

Conférence de presse Bercy, 20 mars 2024

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

UNOFI

VRAI / FAUX

La taxation des Sociétés Civiles Immobilières (SCI)

Une SCI est toujours imposée à l'impôt sur le revenu.

FAUX. Les SCI sont majoritairement imposées à l'impôt sur le revenu (IR) de plein droit. Leurs associés reportent donc le résultat taxable dans leur propre déclaration de revenus, dans la catégorie des revenus fonciers, au prorata du capital qu'ils détiennent dans la SCI. Toutefois, une SCI peut être imposée à l'impôt sur les sociétés (IS) lorsque les associés l'ont décidé, à l'unanimité, au cours d'une assemblée générale ou lorsque la société exerce une activité commerciale (location meublée par exemple).

L'imposition des loyers à l'IS est plus avantageuse qu'à l'IR.

VRAI & FAUX. Le taux d'imposition est souvent plus faible à l'IS qu'à l'IR. Il est de 15 à 25 % maximum, alors que la tranche marginale d'imposition des revenus peut atteindre 45 %, majorée des prélèvements sociaux à 17,2 %. De plus, le résultat taxable à l'IS sera minoré des amortissements annuels de l'immeuble, ce qui est impossible en revenus fonciers. Cependant, à l'IS, si les associés veulent percevoir le résultat de la société sous forme de dividendes, ils subiront une taxation supplémentaire de 30 % sur les dividendes (12,8 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux). La taxation à l'IS est donc plus avantageuse, tant que les associés ne veulent pas percevoir les revenus des loyers.

La taxation à l'IR reste plus avantageuse en cas de cession de l'immeuble.

VRAI. Si la SCI est imposée à l'IR, la plus-value dégagée lors de la cession (prix de vente – prix d'acquisition) bénéficie d'un abattement pour durée de détention qui conduit à une exonération d'IR après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans de détention. En revanche, à l'IS, la plus-value se calcule par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, lui-même diminué des amortissements qui ont été soustraits tous les ans des loyers imposables. Donc contrairement à la situation précédente, si le bien est détenu depuis longtemps, la plus-value taxable n'en sera que plus importante, sans aucun abattement.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ



APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Paris	9 660 €	- 7,2 %

Source : Base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation: Janvier 2024
paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
1	Lyon	4 810 €	- 6 %
2	Nice	4 710 €	5,5 %
3	Bordeaux	4 550 €	-2,2 %
4	Lille	3 890 €	1,4 %
5	Rennes	3 730 €	-2,5 %
6	Nantes	3 710 €	-6,3 %
7	Strasbourg	3 470 €	0,1 %
8	Montpellier	3 370 €	2,3 %
9	Toulouse	3 280 €	0,5 %
10	Marseille	3 150 €	4,1 %



MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	580 000 €	-2,5 %
2	Lyon	424 000 €	-4,1 %
3	Montpellier	421 000 €	0,9 %
4	Marseille-Aix	400 000 €	0,1 %
5	Rennes	392 000 €	-4,4 %
6	Bordeaux	370 000 €	-4,8 %
7	Strasbourg	355 400 €	-4,9 %
8	Nantes	350 000 €	-5,4 %
9	Toulouse	320 200 €	-2,9 %
10	Lille	225 300 €	-4,1 %

Source : Notaires de France - Base de données Perval
Période d'observation : du 1^{er} fév. 2023 au 31 janv. 2024

Retrouvez les dernières tendances sur
<http://barometre.immobilier.notaires.fr>



© Andrea Caramello / Unsplash



CRÉDITS IMMOBILIERS : TAUX EFFECTIF MOYEN ET TAUX D'USURE

Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros	Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois derniers mois	Taux d'usure applicable au 1 ^{er} avril 2024
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3,42 %	4,56 %
Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans	4,60 %	6,13 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	4,79 %	6,39 %
Prêts à taux variable	4,39 %	5,85 %
Prêts relais	5,07 %	6,76 %

Source: Banque de France



INDICATEURS

Indice de référence des loyers (variation annuelle)	Coût de la construction Insee (variation annuelle)	Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)
4 ^e trim. 2023 142,06 (+3,50 %)	4 ^e trim. 2023 2162 (+5,36 %)	4 ^e trim. 2023 132,63 (+5,22 %)
3 ^e trim. 2023 141,03 (+3,50 %)	3 ^e trim. 2023 2106 (+3,39 %)	3 ^e trim. 2023 133,66 (+5,97 %)
2 ^e trim. 2023 140,59 (+3,50 %)	2 ^e trim. 2023 2123 (+7,99 %)	2 ^e trim. 2023 131,81 (+6,60 %)
1 ^{er} trim. 2023 138,61 (+3,49 %)	1 ^{er} trim. 2023 2077 (+6,62 %)	1 ^{er} trim. 2023 128,68 (+6,69 %)

Indice de référence des loyers: référence 100 au 4^e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction: base 100 au 4^e trimestre 1953
• Indice des loyers commerciaux: référence 100 au 1^{er} trimestre 2008

MOBILITÉ

**Lancement du site
« Mes Points permis »**

Un nouveau service en ligne baptisé « Mes points permis », qui remplace le téléservice « Télépoints », permet de consulter gratuitement le nombre de points de son permis de conduire. Un relevé d'information intégral est également disponible. Il synthétise toutes les informations relatives à votre permis : validité du permis ; infractions commises ; visites médicales effectuées en lien avec le permis ; stages de sensibilisation à la sécurité routière suivis... Pour les infractions récentes, il existe un léger délai de prise en compte.

www.securite-routiere.gouv.fr

**Près de
100 000**

**permis de conduire sont
retirés chaque année**

(planetosvope.com)

LE POINT SUR



IMMOBILIER

**Le droit de
préemption
du locataire**

Quand le propriétaire décide de vendre son logement, le locataire est prioritaire pour l'acquérir car il a un droit de préemption.



© fizkes/Shutterstock

Première étape : le congé avec offre de vente

- Le propriétaire délivre au locataire le congé avec offre de vente : par voie recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie d'huissier, six mois avant l'expiration du bail.
- L'offre de vente est valable durant deux mois à compter de la date de réception du congé.

Deuxième étape : l'acceptation de l'offre

Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de 2 mois pour acquérir ou 4 mois s'il indique financer l'acquisition par le biais d'un emprunt.

Que se passe-t-il en cas de refus ou de silence du locataire ?

- Le locataire qui n'a pas accepté l'offre, ou qui a gardé le silence, conserve le droit d'occuper le logement jusqu'à l'expiration de son bail.
- À cette date, il devra quitter les lieux car il sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation.
- Dans le cas où le propriétaire n'envoie pas de congé pour vendre, le locataire n'est pas prioritaire (sauf le cas de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble), et le bail continue avec le nouveau propriétaire.

Pour en savoir plus, consultez votre notaire.

BARBARA BÉNICHOU



LA QUESTION DU MOIS

SÉPARÉ MAIS PAS DIVORCÉ, QUELS RISQUES ?

« Je suis séparée mais non divorcée depuis plusieurs années. Pour autant, nos déclarations d'impôts sont distinctes. Après avoir vendu notre maison, mon ex-mari en a racheté une autre et j'ai dû cosigner l'acte d'achat auprès du notaire. Je souhaite aujourd'hui, à mon tour, acheter une nouvelle maison, mais je ne veux pas qu'il cosigne l'acte. Quelles sont les solutions ? Quel serait le coût d'un divorce à l'amiable ?

Michèle M.

Dans votre situation, il est urgent de divorcer, ou au moins de faire une séparation de corps, pour séparer totalement vos patrimoines. Cela vous permettra d'acheter votre bien sans intervention de votre ex-conjoint, de le revendre librement et surtout d'éviter des conséquences préjudiciables en

cas de décès. En effet, en l'absence de divorce ou de dispositions testamentaires si l'un de vous décède, vous conserverez chacun des droits dans la succession de l'autre. De la même façon, vous restez responsable des dettes ménagères occasionnées par le conjoint. Le coût et les

démarches dépendront de votre régime matrimonial et du montant du patrimoine commun. Prenez contact avec un notaire et un avocat afin d'engager la procédure au plus vite. Dès à présent, il y a lieu de faire un testament pour limiter, voire supprimer, les droits de votre conjoint.

IMPÔTS

Tout savoir sur la déclaration des biens immobiliers

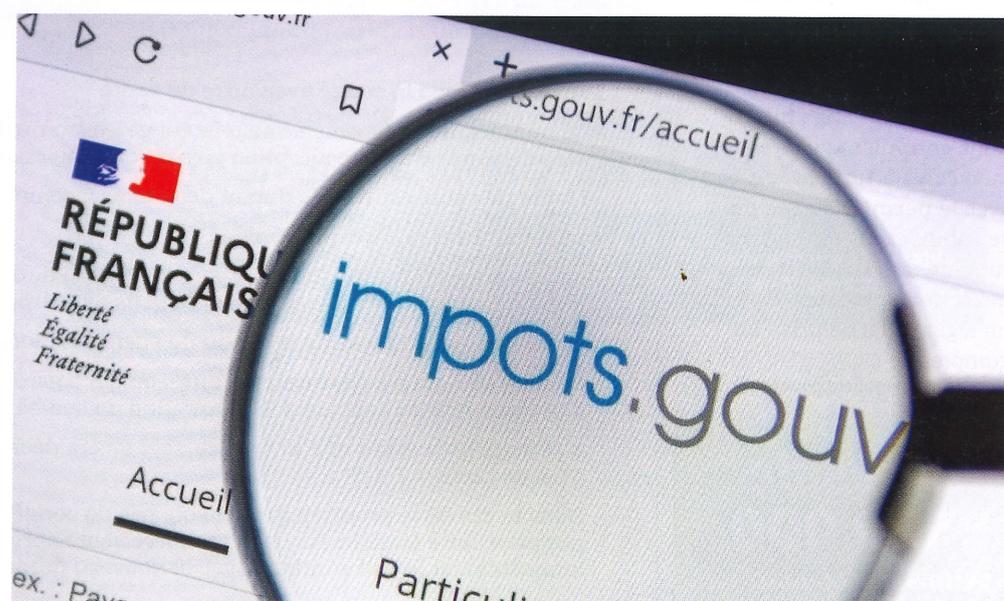
Avec la date de remise de déclaration des impôts qui approche, des questions se posent sur la déclaration des revenus fonciers. Explications.

Comment déclarer son bien immobilier aux impôts ?

Depuis 2023, tous les propriétaires, bailleurs ou propriétaires occupants, personnes physiques ou morales, doivent déclarer leur bien immobilier (article 1418 du Code général des impôts) avant le 1^{er} juillet de chaque année. Ils doivent également déclarer les occupants de ces biens immobiliers. En 2023, la limite de déclaration était fixée au 10 août et, pour chacun des locaux, chaque propriétaire a dû indiquer à quel titre il occupe le logement et s'il s'agit de sa résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un local vacant. Quand il n'occupe pas lui-même le logement, il doit indiquer l'identité des occupants et la période d'occupation. Les locaux annexes doivent être déclarés avec le logement dont ils dépendent : il peut notamment s'agir des caves ou des parkings. L'administration fiscale indique que le but de ce dispositif est de pouvoir appliquer la taxe d'habitation aux propriétaires qui y restent assujettis. En effet, elle a été supprimée en 2023 pour l'ensemble des ménages mais elle reste applicable pour les résidences secondaires et les locaux vacants. En cas de non déclaration, les propriétaires encourrent une amende de 150 € par lot fiscal.

Cette déclaration est-elle obligatoire en 2024 ?

Oui, cette obligation est reconduite en 2024 mais si l'occupant ne change pas, le propriétaire n'a pas de nouvelle déclaration à faire. C'est en tout cas ce que stipule l'article 1418 du Code général des impôts. Le ministère de l'Économie indique ainsi que



© HJBC/Shutterstock

cette première campagne de déclaration a bien fonctionné avec plus de 82 % des propriétaires de moins de 200 locaux qui ont déclaré les occupants de leur logement. Il n'est donc pas envisagé de mettre en œuvre une nouvelle campagne.

Si les occupants du logement changent en cours d'année, faut-il faire une déclaration ?

En principe, il faut déclarer tout changement mais, en cas de meublé saisonnier, l'administration fiscale admet des dispenses et ne demandera pas l'identité des occupants qui, par définition, changent tout le temps. Si le bien est occupé de manière illégale par des personnes comme des squatters, si le contribuable connaît les occupants, il peut indiquer leur identité et sinon, il devra déclarer son bien comme étant vacant. En revanche, si vous êtes

propriétaire d'un logement dans une résidence gérée (résidence étudiante ou senior), il faut déclarer l'occupant. Cette déclaration incombe au propriétaire et non à la société qui gère la résidence.

Comment faire la déclaration ?

Pour accomplir cette déclaration, il faut se rendre sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers ». Il est accessible aux propriétaires depuis leur espace particulier ou professionnel sur le site « impôts.gouv.fr ». La démarche est totalement dématérialisée, elle ne peut donc pas se faire sur un formulaire papier mais l'administration fiscale a mis en place un système d'aide notamment avec une déclaration préremplie qu'il faut simplement valider si les données sont justes. Les données sont celles connues par l'administration fiscale. Un numéro de téléphone a également

été mis en place par l'administration : il s'agit du 08 09 401 401 (service gratuit et prix d'un appel).

En cas d'indivision, comment se passe la déclaration ?

Une seule déclaration est attendue pour chaque bien. En cas de dépôts multiples, seule la dernière déclaration sera prise en compte. Si le bien est en indivision, notamment à la suite d'une succession, il faut donc que les indivisaires se mettent d'accord sur la personne qui déclare. En cas de décès du propriétaire, un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration. En attendant que la succession soit réglée, le notaire peut faire une mise à jour.

Si je suis à l'étranger ou que je vis en Ehpad, faut-il faire la déclaration ?

Les biens loués en France doivent être déclarés et pour les résidents en Ehpad, la déclaration peut être réalisée par le représentant légal. Si la jouissance de la résidence principale a été conservée par la personne âgée, il faut la déclarer en résidence secondaire. Celle-ci sera ensuite exonérée de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. En cas de déménagement, si vous restez propriétaire de votre bien, vous devez indiquer s'il s'agit d'une résidence secondaire, location... En cas de vente, l'obligation de déclaration incombera à l'acheteur, nouveau propriétaire du bien.

Que faire en cas d'erreur sur le bien ?

L'administration fiscale n'est pas à l'abri d'erreur sur le bien : surface ou nature du local erronées par exemple. Parfois, le lot rattaché au bien comme une cave ou un garage est manquant ou encore la déclaration indique un bien qui ne vous appartient pas. Dans ce cas, il faut signaler le problème via la messagerie sécurisée dans impots.gouv.fr en choisissant le thème « j'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ». Concernant la surface, l'administration rappelle qu'il s'agit de la surface au sol et non la surface loi Carrez, ce qui peut expliquer le différentiel constaté. Les dépendances doivent également être déclarées (cave, parking, garage, etc.). Même si vous constatez des erreurs, il faut faire la déclaration qui est totalement indépendante du reste.

Que faire en cas de compromis de vente en cours au moment de la déclaration ?

Dans le laps de temps entre la signature du compromis et la vente définitive, l'obligation de déclaration reste celle du propriétaire, pas de son acheteur. Si vous avez réalisé une opération immobilière récemment chez votre notaire (achat, succession), la liste de vos biens peut



Dans un immeuble en copropriété, la loge du gardien doit être déclarée par le syndic de l'immeuble.

ne pas tenir compte de ce changement : il est, en effet, nécessaire que l'acte rédigé par votre notaire soit publié auprès des services de la publicité foncière pour être pris en compte dans votre espace sécurisé. Le délai peut aller de quelques semaines à quelques mois.

Que faire si je possède plusieurs logements ou tout un immeuble ?

Dans certains cas, le propriétaire possède tout un immeuble qui comprend plusieurs logements, voire plusieurs immeubles. Il peut s'agir de propriétaires privés ou de bailleurs sociaux. Le principe reste de faire une déclaration pour chaque local : il est possible de suivre un parcours déclaratif guidé spécifique qui permet d'effectuer une déclaration pour chaque bien. Mais pour les propriétaires de plus de 25 biens, il est également possible de faire sa déclaration via un échange de fichier au format CSV, c'est-à-dire un tableur qui permet de regrouper l'ensemble des biens en une seule déclaration. Si vous possédez entre 25 et 200 biens, vous avez le choix entre les deux modalités : le parcours unitaire ou l'échange de fichier au format CSV. Si vous possédez plus de 200 biens, vous devrez effectuer votre déclaration par fichier CSV. Il faut se rapprocher de l'administration fiscale afin de voir quelles sont les attentes en matière de transmission de fichier.

NATHALIE COULAUD

NOUVEAU

Rendez-vous sur le site Internet conseilsdesnotaires.fr

OFFRE INTÉGRALE
55€
PAR AN
ABONNEZ-VOUS

Abonnez-vous, commandez et payez en ligne l'ensemble des publications



4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + un accès illimité à l'appli Conseils des notaires



ÉCOUTER LA JOURNÉE DU BON PIED



FM



DAB+



MOBILE



INTERNET



PODCAST

rcf.fr



FAMILLE

ADOPTION ET SUCCESSION

L'enfant adopté a les mêmes droits successoraux que les autres enfants de l'adoptant. Toutefois, en présence d'une adoption simple, la loi fiscale peut exiger la preuve du lien d'affection.



© Ifzkes/Shutterstock

Les avantages fiscaux accordés aux enfants dans la succession de leurs parents bénéficient à tous les enfants, qu'ils soient biologiques ou adoptifs. Ils ont droit à un abattement de 100 000 € sur la part reçue. Au-delà de ce montant, le solde est taxé selon un barème progressif (tranches de 5 à 45 %).

secours en produisant des factures, correspondances, etc.

L'idéal est de réunir ces documents au préalable pour qu'ils figurent dans la requête en adoption présentée au juge. À défaut de preuve, l'adopté sera considéré comme un tiers et devra s'acquitter de 60 % de droits sur sa part d'héritage.



À la différence de l'adoption plénière, l'adoption simple ne confère pas à l'adopté la qualité d'héritier réservataire dans la succession de ses grands-parents adoptifs, de sorte que ces derniers pourraient le déshériter.

► EN CAS D'ADOPTION SIMPLE

Lorsque l'adoption est « simple », le lien filial créé par le jugement se superpose au lien biologique. L'adopté a alors deux familles et bénéficie des mêmes droits que les autres enfants, que ce soit dans l'héritage de ses parents d'origine ou dans celui de ses parents adoptifs.

Toutefois, pour éviter que l'adoption soit utilisée pour échapper aux droits de succession qui pèsent sur les personnes dépourvues de lien de parenté, le législateur impose dans certains cas de rapporter la preuve d'un lien affectif. Cette preuve est présumée établie lorsque l'adoptant est le conjoint du parent de l'enfant. Il en va de même lorsque l'adopté était mineur au moment du décès de son parent adoptif. En revanche, si l'adopté était majeur, la loi l'oblige à prouver que l'adoptant l'a « pris en charge de façon continue et principale » pendant cinq ans durant sa minorité ou dix ans pendant sa minorité et sa majorité. L'adopté apportera la preuve de ces soins et

► LE DROIT DE RETOUR ET L'ADOPTION SIMPLE

Si l'enfant adopté disparaît avant ses parents, les parents biologiques et les parents adoptifs bénéficient chacun d'un droit de retour. Les biens reçus gratuitement, par succession ou donation, peuvent retourner dans les familles à l'origine du don ou du legs. Ce droit de retour n'est effectif que si les biens sont encore dans le patrimoine du défunt.

► EN CAS D'ADOPTION PLÉNIÈRE

Le lien biologique disparaît au profit de la relation filiale créée par la loi. Aux yeux de celle-ci, l'enfant est donc uniquement l'enfant de ses parents adoptifs, dont il est l'héritier réservataire. Il n'a aucun droit dans la succession de ses parents biologiques et ceux-ci ne disposent pas de droit de retour sur les biens de l'enfant disparu avant eux.

ARIANE BOONE

Parce que la vie ne doit
jamais s'arrêter, faites un

LEQS

à la

LIGUE

Donner et transmettre à
la Ligue, c'est continuer de
se battre pour les personnes
malades et contre le cancer.



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

Pour tout renseignement, contactez Céline Ponchel-Pouvreau, Directrice des Libéralités :
01 53 55 25 03 - legs@ligue-cancer.net