



## LA FNAIM VOUS RÉPOND

### AERAS ou comment s'assurer et emprunter lorsque l'on pense présenter un risque aggravé de santé ?

Vous souhaitez acquérir un bien immobilier et souhaitez emprunter pour le financer ?

Alors que votre solvabilité vous le permet, vous pensez présenter un risque de santé aggravé et qui ne vous permettra pas d'être assuré contre le risque « décès – invalidité » comme pourrait l'exiger votre banque ?

**Dans le cadre de la convention AERAS renouvelée en 2011 les assureurs proposent depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011 une nouvelle garantie invalidité destinée à répondre aux besoins des personnes qui sont ou qui ont été malades.**

Ce produit a été conçu en partenariat avec les associations de malades, les professionnels de l'assurance et les pouvoirs publics.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Engagement des assureurs d'analyser systématiquement la possibilité de proposer une garantie invalidité standard du contrat ;
- Caractéristiques identiques de la garantie spécifique invalidité quel que soit l'assureur ;
- Garantie accordée sans aucune exclusion de pathologie ;
- la prestation servie est « indemnitaire » : elle couvre la perte de revenu correspondant à l'écart entre son revenu d'activité et sa pension d'invalidité servie par le régime général de la sécurité sociale.

Pour en savoir plus, consultez le site dédié à l'AERAS : [www.aeras-infos.fr](http://www.aeras-infos.fr).

# N° 8



[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

Avec le cube, c'est carré.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### Le logement que j'ai loué est manifestement abandonné : comment le récupérer ?

Propriétaire d'un logement donné en location, certains éléments vous laissent supposer que ce logement a été abandonné par ses locataires. Vous vous interrogez sur les conditions dans lesquelles vous pouvez le reprendre ?

Une loi<sup>1</sup> (appelée « loi Béteille ») a mis en place une procédure de reprise des logements loués nus à usage de résidence principale des locataires et abandonnés par ces derniers.



Un décret du 10 août 2011<sup>2</sup> organise la procédure et les modalités de résiliation du bail pour abandon et la reprise subséquente des lieux.

#### La procédure de reprise :

- Le bailleur met en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure est obligatoirement faite par un acte d'huissier de justice.
- Un mois après cette mise en demeure, si le locataire n'a pas justifié de son occupation, l'huissier de justice peut alors procéder au constat de l'état d'abandon du logement. Il dresse un procès-verbal des opérations. Ce PV contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.
- La résiliation du bail est constatée par le juge du tribunal d'instance : s'il ressort manifestement des éléments fournis par le propriétaire que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux.
- Si l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place, le juge déclare abandonnés les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

<sup>1</sup> Article 14-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 inséré par la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010.

<sup>2</sup> Décret n° 2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon.

# ACTUALITÉ

## Plus-values immobilières : qu'est-ce qui change exactement ?

Une loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 réforme le régime des plus-values immobilières lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des particuliers, par des sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu ou par des sociétés immobilières de copropriété (article 1655 ter du CGI).

Cette réforme ne change pas la donne en cas de vente d'une résidence principale par les résidents en France, qui reste exonérée. Cette exonération reste étendue aux dépendances immédiates et nécessaires de cette habitation principale qui sont cédées simultanément.

Par contre, pour tous les autres biens immobiliers, à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, il conviendra de les détenir deux fois plus longtemps pour être exonéré. Par « autres biens » sont visés tous ceux qui ne sont pas occupés à titre de résidence principale par leur propriétaire et ce quel qu'en soit leur usage ou leur destination dès lors qu'ils ne sont pas inscrits à l'actif d'une entreprise (logements loués ou vacants, ateliers, locaux commerciaux, artisanaux ou industriels, terrains nus...).

### Abattement par année de détention

Le nouveau régime supprime l'abattement de 10%, applicable sur la plus-value brute par année de détention au-delà de la cinquième année, pour y substituer de nouveaux abattements par paliers comme suit :

- 2% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année ;
- 4% pour chaque année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup> année ;
- 8% pour chaque année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup> année.

Autrement dit, les plus-values taxables sont exonérées au terme de 30 années de détention :

- de la 1<sup>ère</sup> à la 5<sup>ème</sup> année de détention : 0% d'abattement ;
- de la 6<sup>ème</sup> à la 17<sup>ème</sup> année de détention : 2% d'abattement par an, soit en cumul 24% d'abattement au terme de 17 années ;
- de la 18<sup>ème</sup> à la 24<sup>ème</sup> année de détention : 4% d'abattement par an, soit en cumul 52% d'abattement au terme de 24 ans de détention ;
- 8% par an de détention à partir de la 25<sup>ème</sup>, soit 100% d'abattement en cumul au terme de 30 années.

### Une entrée en vigueur reportée au 1<sup>er</sup> février 2012

Ces nouveaux taux d'abattement s'appliqueront au titre des cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> février 2012. Il convient de retenir la date de l'acte authentique et non pas celle de l'avant-contrat.

### Apport d'immeuble ou de droit y afférent

En revanche, ces nouveaux taux d'abattement s'appliquent au titre des plus-values réalisées du fait des cessions intervenues depuis le 25 août 2011 en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens à une société dont l'apporteur, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou ayants droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.

### Suppression de l'abattement fixe de 1 000 euros

Autre nouveauté : cet abattement fixe forfaitaire, qui s'appliquait sur toutes les plus-values taxables, est supprimé pour les actes authentiques constatés depuis le 21 septembre 2011.

### À NOTER :

Le taux des prélèvements sociaux est porté à 13,5% depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 (date de signature de l'acte authentique). Le taux d'imposition des plus-values immobilières reste fixé à 19%. Le taux d'imposition total est donc de 32,5%



**Projet en cours... à suivre :** Dans le cadre des débats relatifs au projet de loi de finances pour 2012, les députés ont adopté un amendement introduisant **une nouvelle exonération**. Sous réserve de son adoption définitive, serait exonérée de plus-values la première cession d'un logement (sont exclus les biens qui ont un autre usage) autre que la résidence principale (logement loué, logement occupé à titre de résidence secondaire, logement vacant...) lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale directement ou par personne interposée (par le biais d'une SCI par exemple). **Les députés ont toutefois assorti cette nouvelle exonération d'une condition de emploi :** cette exonération ne serait applicable que **dans la limite de 300 000 euros et pour la fraction du prix de cession que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale**. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement.

Vous souhaitez vendre ou acheter  
votre bien immobilier ?

Connectez-vous sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

Espace personnalisable