MCC PATRIMOINE

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 MARS 2023

ACTUALITÉS

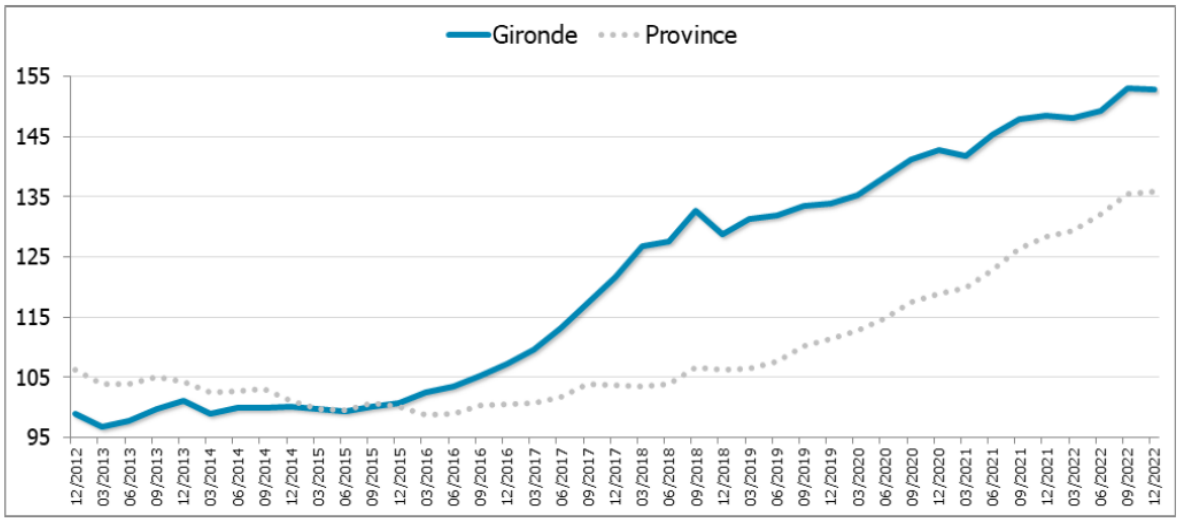
Nouvelle obligation déclarative pour tous les propriétaires au 30 Juin 2023 et à actualiser annuellement si changement

Tous les propriétaires (personnes physiques et morales) de biens immobiliers à usage d'habitation doivent déclarer l'ensemble de leurs biens, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, d'un investissement locatif (loué en meublé ou non, occupée à titre gratuit ou vacant). Attention, les annexes comme les parkings ou les caves sont également concernées (voir annexe ci-dessous).

Nouvelle hausse significative du taux d'usure

Les nouveaux taux d'usure pour le mois d'avril, dont la publication est désormais mensuelle, ont été dévoilés ce mardi 28 mars 2023 par le Journal Officiel. Une nouvelle hausse significative est à noter pour les crédits de 10, 15, 20 et 25 ans dépassant désormais les 4 %... Taux auxquels nous n'étions plus confrontés depuis 2015. Bien que le consensus anticipe un ralentissement de la hausse des taux de la Banque Centrale pour les prochains mois, les taux d'usure devraient continuer de poursuivre leur augmentation jusqu'au 1er juillet 2023, date limite fixée par le Gouvernement pour le calcul mensuel du taux d'usure.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS : EMERGENCE D'UN PLATEAU ?



Source : Notaires de France

TAUX ENCORE EN HAUSSE CE MOIS-CI… 4 % DANS LE VISEUR HORIZON ÉTÉ 2023 ?

DURÉE	10 ans		15 ans		20 ans		25 ans	
APPORT	*> 25 %*	*> 10 %*	*> 25 %*	*> 10 %*	*> 25 %*	*> 10 %*	*> 25 %*	*> 10 %*
TAUX	2,50%	2,65%	2,70%	2,80%	2,85%	3,00%	3,05%	3,20%
TENDANCE	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

** hors assurance*

LES SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENT DE VALEUR PIERRE

App. T3 de 75 m² – Caudéran
2 chambres – Loggia
Place de parking
349 000 € FAI

App. T4 de 98 m² - Bruges
Terrasse de 60 m²
2 places de parking
395 200 € FAI

MCC PATRIMOINE
8, rue Hustin – 33000 Bordeaux
Tél : 05 47 48 87 44 - www.mccpatrimoine.com

NOUVELLE OBLIGATION DE DÉCLARATION POUR LES PROPRIÉTAIRES D'UN BIEN IMMOBILIER EN 2023

✓ Qui est concerné ?

L'obligation déclarative s'applique à tous les propriétaires (personnes physiques et personnes morales) titulaires de droit réel et qui ont la jouissance du bien : **propriétaires, propriétaires indivis, usufruitiers**, mais aussi les SCI (démarches à effectuer via leur espace « professionnel », après adhésion au service « Gérer mes biens immobiliers »).

○ Situations particulières

Pour les **couples mariés ou pacsés**, la déclaration faite au titre de l'un des deux se reporte automatiquement sur l'autre conjoint ou partenaire pour les biens communs ou indivis.

Pour les **biens propres**, chacun doit remplir les informations sur son espace personnel.

Pour les biens détenus en **indivision** : une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale. En cas de déclaration divergente entre les indivisaires, c'est la dernière déclaration qui sera prise en compte.

Pour les biens détenus en **démembrement** : l'immeuble apparaît dans le récapitulatif du nu-propriétaire et de l'usufruitier ; cependant seul **l'usufruitier procède à la déclaration**. Une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale.

○ Accès à la déclaration

- **Personnes physiques** : depuis l'espace **personnel** *impots.gouv.fr* ➔ Tableau de bord ➔ Biens immobiliers
- **Personnes morales (SCI, SARL, etc.)** : dans l'espace **professionnel** *impôts.gouv.fr.* (Adhésion au préalable au service GMBI) ➔ Démarches ➔ Gérer mes biens immobiliers

✓ Date d'occupation ?

Dans le détail, les propriétaires doivent, pour chacun de leurs logements, indiquer à quel titre ils les occupent. S'ils n'occupent pas eux-mêmes un bien, ils doivent indiquer l'identité des occupants et la période d'occupation (***situation au 1er janvier 2023***).

✓ Jusqu'à quand effectuer la déclaration ?

Les contribuables auront **jusqu'au 30 juin 2023** pour le faire. Ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration.

✓ Quelle est la sanction ?

En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de **150 € par local** pourra être appliquée.

✓ Des questions/difficultés pour effectuer la déclaration ?

Vous pouvez contacter :

- Le **numéro** d'assistance des usagers particuliers au 0 809 401 401 (numéro non surtaxé) ;
- Le service des impôts, via la **messagerie sécurisée**, (choisissez le formulaire « J'ai une question sur le service Biens immobiliers » ou via les coordonnées figurant dans la rubrique « Contact et RDV ».