

# VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME

www.notairesdugrandparis.fr @GdParisNotaires



## IMMOBILIER DU GRAND PARIS VENTES EN PROGRESSION ET HAUSSE DES PRIX DE 4 %

Selon les dernières données des Notaires du Grand Paris, le marché immobilier francilien est resté très actif pendant la première partie de l'année 2019, et cette tendance se prolonge, les acquéreurs tirant toujours profit du niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt.

### BEAU FIXE AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE 2019 POUR LE VOLUME DE VENTES DANS L'ANCIEN

Le nombre de ventes de logements anciens est en progression de 10 % par rapport à avril 2018. Tous les secteurs sont bien orientés, avec parfois des records historiques de ventes. L'activité se maintient désormais autour de 180 000 ventes annuelles dans l'ancien en Île-de-France, et à un niveau beaucoup plus élevé (+12 %) que lors de la période précédente de forte activité de 1999-2007. Le secteur le plus dynamique reste celui de la Grande Couronne (+14 %), où l'offre est abondante et les prix encore relativement modérés. Pour les prochains mois, les perspectives restent dynamiques et confirment l'accélération des ventes récemment observée.

### DES PRIX ÉLEVÉS TOUJOURS EN HAUSSE

Fin avril 2019, les hausses annuelles de prix se sont poursuivies au même rythme que les trimestres précédents (entre 4 et 5 %) et elles devraient parfois s'accélérer légèrement à l'horizon du mois d'août 2019, d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats. Ainsi le prix d'un appartement ancien en Île-de-France fin avril 2019 était de 6 050 euros/m<sup>2</sup> en moyenne (+4,7 en un an, prix attendu à 6 230 euros/m<sup>2</sup> fin août), et celui d'une maison de 307 500 euros (prix attendu à 320 400 euros/m<sup>2</sup> fin août).

### PARIS : 10 000€/M<sup>2</sup> CET ÉTÉ

Le prix au m<sup>2</sup> dans la Capitale atteint 9 760 euros le m<sup>2</sup> fin avril 2019, en hausse annuelle de 6,6 %. Désormais, plus aucun arrondissement n'est à moins de 8 000 euros le m<sup>2</sup>. Comme annoncé, la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> devrait être franchie

au cours de l'été 2019 puisque, d'après les avant-contrats des notaires, le prix est attendu à 10 090 euros/m<sup>2</sup> en août 2019. La hausse annuelle de prix serait alors de 7,1 %. Par rapport au « point bas » de cycle observé en mai 2015, les prix parisiens ont augmenté de près de 30 %.

### Prix au m<sup>2</sup> Avril 2019



#### Appartements anciens

Île-de-France  
 6 050 €/m<sup>2</sup>  
 +4,7 % en 1 an

Paris  
 9 760 €/m<sup>2</sup>  
 +6,6 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE

### Prix de vente Avril 2019



#### Maisons anciennes

Île-de-France  
 307 500 €  
 +2,1 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE



### GRAND PARIS : QUELLES ÉVOLUTIONS DE LA SURFACE DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS VENDUES ?

Selon les Notaires du Grand Paris, les surfaces des appartements et maisons vendues dans la Région n'ont pratiquement pas évolué depuis 20 ans. Si les surfaces varient peu, les acquéreurs n'achètent plus exactement les mêmes produits. Ainsi, par exemple, 58 % des appartements vendus en 2018 sont des studios ou 2 pièces à Paris, contre 42 % en Petite Couronne et 34 % en Grande Couronne. Pour les maisons, les 6 pièces et plus sont désormais les maisons anciennes les plus vendues en Île-de-France.

Détail sur :  
[www.notairesdugrandparis.fr](http://www.notairesdugrandparis.fr)



## IMPÔTS, IMMOBILIER, ENTREPRISES... : LES MESURES FISCALES QUI VOUS CONCERNENT

Succession, investissement immobilier, mariage, impôt sur le revenu... La fiscalité évolue sans cesse. De nombreuses mesures fiscales peuvent vous concerner : voici les principales mesures nouvelles intéressant les particuliers et les entreprises.

### #IR

#### BARÈME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

La loi a fixé le barème de l'impôt sur le revenu pour 2019. Chaque tranche est augmentée de 1,6 % pour tenir compte de l'inflation.

Ainsi, la 1<sup>re</sup> tranche passe de 9 807 € à 9 964 €, la 2<sup>nd</sup>e de 9 964 € à 27 519 €...

Les barèmes annoncés récemment par le Premier Ministre devraient s'appliquer en 2020.

### #IMMOBILIER

#### INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF : EXTENSION DU DISPOSITIF PINEL EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Afin de permettre la réhabilitation des centres villes, le dispositif d'investissement locatif « Pinel » est dorénavant applicable aux logements anciens ou à la transformation de locaux en logements dans les communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire créée par la loi Élan ou dans les centres des communes couvertes par le plan « Action Cœur de Ville ».

Pour être éligible au dispositif, ces logements devront faire l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, laquelle est plafonnée à 300 000 €. Ces travaux devront être obligatoirement réalisés par des entreprises et au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'acquisition du bien à rénover.

Ce dispositif est applicable aux acquisitions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et 31 décembre 2021.

### #TRANSMETTRE

#### TRANSMISSION D'UNE ENTREPRISE FAMILIALE : ALLÈGEMENT DU « PACTE DUTREIL »

L'article 40 de la loi de finances 2019 a prévu un certain nombre d'assouplissements au régime juridique et fiscal du Pacte DUTREIL.

**Pour rappel** : ce dispositif est un avantage fiscal accordé en cas de transmission à titre gratuit par donation ou succession de titres de sociétés. Il permet une réduction de l'assiette taxable de 75 % de la valeur des parts transmises. Pour en bénéficier, il faut respecter certaines conditions :

- l'entreprise transmise doit avoir une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- les parts transmises doivent faire l'objet d'un engagement de conservation collectif (de deux ans minimum) et individuel (chaque héritier ou donataire doit s'engager à conserver les titres transmis pendant 4 ans) ;
- l'engagement doit porter sur au moins 20 % des titres (sociétés cotées) ou 34 % des parts (sociétés non cotées).

Depuis début 2019, ce régime est allégé :

- les seuils de détention des droits soumis à l'engagement collectif ont été abaissés à 10 % pour les sociétés cotées et 17 % pour celles non cotées ;
- le dispositif a été étendu aux sociétés unipersonnelles en reconnaissant l'engagement pris par une seule personne ;
- l'exonération partielle est limitée aux titres cédés ou donnés au cours de l'engagement collectif et ne concerne plus la totalité des titres ;
- les obligations déclaratives ont été allégées. Désormais, les bénéficiaires ne doivent fournir une attestation à l'Administration fiscale qu'en début et fin de pacte.

### #INVESTIR

#### LOGEMENTS ÉTUDIANTS OU SENIORS : PROROGATION DU DISPOSITIF « CENSI-BOUVARD »

Le dispositif fiscal « CENSI-BOUVARD » initialement instauré par la loi de finances pour 2009, devait s'achever fin 2018. La loi de finances pour 2019 l'a reconduit pour une période de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Ce dispositif permet aux investisseurs qui acquièrent des logements neufs, en état futur d'achèvement ou anciens de plus de 15 ans faisant l'objet d'une réhabilitation, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 11 % du montant de leur investissement (hors taxes et hors mobilier).

Ces logements doivent être loués en meublé, à titre non professionnel et être compris dans des résidences de services à usage des étudiants ou des séniors.

## #ACHETER

**ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : LE PRÊT À TAUX ZÉRO PROLONGÉ**

La loi de finances pour 2019 a prolongé le prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2021 dans les zones dites « tendues » (zones Abis, A et B1). En revanche, il prendra fin le 31 décembre 2019, dans les zones B2 et C.

Le prêt à taux zéro, dénommé « PTZ » est un dispositif permettant de **favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages les plus modestes**, les primo-accédant. Il s'agit d'un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État. Il est destiné à l'achat d'un logement neuf ou à réhabiliter et il est attribué, sous conditions de ressources, aux personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), est lui aussi, prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. Les conditions d'application de ce financement, attribué pour la rénovation de biens anciens, ont été modifiées en deux temps :

**DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MARS 2019 :**

- suppression de la condition de réaliser un « bouquet » de travaux.

**DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2019 :**

- extension à tous les logements achevés depuis plus de deux ans ;
- extension aux travaux d'isolation des planchers bas ;
- uniformisation de la durée d'emprunt à quinze ans pour tous les éco-prêts ;
- cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire émis dans les cinq ans de la demande initiale de prêt.

## #EXIT TAX

**DOMICILE FISCAL HORS DE FRANCE : AMÉNAGEMENT ET ASSOUPPLISSEMENT DE L'« EXIT TAX »**

Le dispositif de l'« Exit Tax » permet l'imposition des personnes physiques qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France. Un sursis au paiement des plus-values latentes ou un dégrèvement de l'imposition est possible sous certaines conditions, que la loi de finances pour 2019 a simplifié et assoupli.

- le délai de conservation pour bénéficier du dégrèvement est de 2 ans si la valeur globale n'excède pas 2,57 millions d'euros à la date du transfert et de 5 ans au-delà de cette somme ;
- pour les transferts réalisés entre 2014 et 2018, le délai de conservation est de 15 ans ;
- pour les transferts réalisés entre 2011 et 2013, le délai de conservation est de 8 ans (uniquement au titre de l'impôt sur le revenu).

De plus, les conditions permettant le sursis de paiement sont assouplies, les obligations déclaratives allégées et les modalités de modulation de l'Exit Tax après le transfert du domicile fiscal aménagées.

## #CORSE

**TERRITOIRES : FISCALITÉ SPÉCIALES SUR LES SUCCESSIONS SUR L'ÎLE-DE-BEAUTÉ**

Beaucoup de propriétés en Corse ont été transmises sans que des titres de propriété soient établis. Dans un souci de sécurité juridique et afin de pallier à ce manque, un dispositif de faveur fiscale a été institué : l'exonération totale (2002-2012) puis partielle des droits de succession. Le but est d'inciter les contribuables au règlement des successions et à l'établissement systématique de ces titres.

Pour les successions ouvertes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2027, l'exonération est applicable à concurrence de la moitié de la valeur des immeubles et droits immobiliers, à la condition que les attestations notariées relatives à ces biens soient publiées dans les 24 mois du décès.

## #FISCALITÉ

**CONTRÔLE ET RECOUVREMENT DE L'IMPÔT : LE DISPOSITIF « ABUS DE DROIT »**

Ce dispositif permet à l'Administration fiscale d'effectuer auprès d'un contribuable un contrôle et redressement avec application d'une majoration d'impôt de 40 % ou 80 % en présence d'un montage ayant comme but « principal » (et non plus « exclusif ») d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales.

Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour des actes régularisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## #FAMILLE

**MARIAGES : FIN DE L'EXONÉRATION FISCALE EN CAS DE CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL**

Les actes permettant le changement de régime matrimonial au profit de l'adoption d'un régime communautaire sont exonérés de droits d'enregistrement.

La loi de finances pour 2019 remet en cause cette exonération. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, ces actes, et ce quel que soit le régime matrimonial adopté, seront soumis aux droits d'enregistrement de 125 € ou à la taxe de publicité foncière de 0,715 % s'ils portent sur des biens ou droits immobiliers.

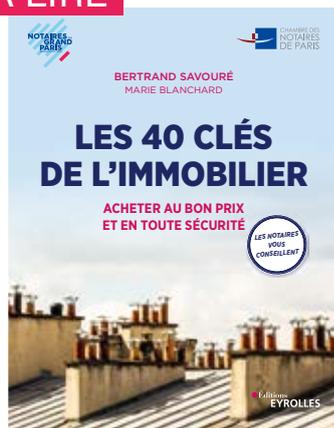
## #IMMOBILIER

**PARKINGS EN ÎLE-DE-FRANCE : MARCHÉ STABLE ET PRIX QUI PROGRESSENT MOINS VITE QUE LES LOGEMENTS**

Les Notaires du Grand Paris viennent de diffuser une analyse du marché des parkings en Île-de-France. Les prix des parkings ont progressé moins vite que les prix des logements et davantage en Petite et Grande Couronnes qu'à Paris. Selon cette étude, le prix moyen d'un parking en Île-de-France est de 20 200 € en 2018, en légère hausse annuelle (+1,3 %). Deux départements affichent des prix moyens supérieurs, Paris à 28 600 € et les Hauts-de-Seine à 20 400 € la place. Dans le Val-de-Marne et les Yvelines, les prix oscillent autour de 15 000 € et dans les autres départements autour de 11 000 €.

Détail de l'étude sur le marché des parkings sur : [www.notairesdugrandparis.fr](http://www.notairesdugrandparis.fr)

À LIRE



## LES 40 CLÉS DE L'IMMOBILIER

### ACHETER AU BON PRIX ET EN TOUTE SÉCURITÉ

#### LES CONSEILS DES NOTAIRES

Publié aux éditions Eyrolles par les Notaires du Grand Paris, « Les 40 clés de l'immobilier » pourraient n'être qu'un ouvrage de plus sur l'immobilier. Ce livre entend pourtant être original autant sur la forme que sur le fond. Il cible, en 40 fiches, les critères à prendre en compte pour ne pas se tromper. L'ouvrage nourrit également la réflexion du lecteur par l'accent mis sur des aspects singuliers de la vente immobilière : être propriétaire rend-il heureux ? Peut-on acquérir une propriété seulement partielle sur un logement ? Quels sont les ressorts psychologiques du marché immobilier ? Quel logement acquérir pour un budget donné ? Adoptant le point de vue de l'acquéreur ou du vendeur, l'ouvrage éclaire, pas à pas, les différentes étapes de la transaction et de la vente immobilières.

#### Des réponses concrètes à des questions essentielles... ou inédites

La première question est celle de l'opportunité même de la décision d'acheter ou de vendre : entre les prix qui montent et qui descendent, l'arrivée dans la vie active et le départ des enfants, et tant d'autres facteurs, quand passer à l'acte ? Ne serait-il finalement pas plus judicieux de rester locataire compte tenu des prix de l'immobilier ? Le placement « pierre » est-il plus intéressant que d'autres types d'investissements ?

Une fois la décision prise de devenir propriétaire, comment être sûr de connaître « le juste prix » du logement choisi ? À partir des bases des données issues, en grande partie, des bases notariales, l'ouvrage renseigne le lecteur sur les vrais éléments de valorisation d'un bien immobilier, tout en faisant le point sur les principales idées reçues : « les petits logements sont proportionnellement plus chers que les grands » ; « pour payer moins, il faut acheter au rez-de-chaussée » ; « une maison proche des transports collectifs se vend mieux »... Les auteurs évoquent par ailleurs les outils et les professionnels qui peuvent accompagner les particuliers dans leurs recherches.

Dernière étape : comment réaliser la vente immobilière. Sur ce point, l'ouvrage identifie les multiples démarches qui s'imposent pour réaliser valablement une vente. Les auteurs insistent aussi sur la manière dont le numérique a révolutionné

non seulement la recherche immobilière, mais également les modalités de la vente (enchères dématérialisées, acte authentique électronique...). Enfin, ils s'interrogent sur l'avenir du droit de propriété au travers, par exemple, de l'essor de l'habitat participatif ou encore des propositions des praticiens pour supprimer le caractère perpétuel de la propriété et, ainsi, réduire le coût de l'accès au logement.

#### Les conseils des notaires pour prendre une décision avisée en matière immobilière

La rédaction de cet ouvrage associe réflexions pratiques et universitaires. Ses auteurs sont Bertrand SAVOURÉ, Président de la Chambre des Notaires de Paris et notaire à Paris 17<sup>e</sup>, et Marie BLANCHARD, Maître de Conférences des Universités en droit privé. L'intérêt des « 40 clés de l'immobilier » tient également à ce que le livre s'appuie très largement sur les données des bases immobilières du notariat, et notamment de la base BIEN, et sur la connaissance intime qu'ont les notaires de la vente immobilière. Vulgarisée pour le grand public, cette analyse éclaire de manière étayée le fonctionnement du marché immobilier.

Ces « clés » sont bien sûr destinées au lecteur désireux de prendre une décision avisée en matière immobilière. Mais elles s'offrent, plus largement, à tout lecteur intéressé par la question du logement.



Bertrand SAVOURÉ, Marie BLANCHARD, Les 40 clés de l'immobilier. Acheter au bon prix et en toute sécurité. Éditions Eyrolles, 190 pages - 19 € - G 56796 (actuellement en librairie).



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

@GdParisNotaires

#AvancerÀVosCôtés

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



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 : Bertrand SAVOURÉ • 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 : Juillet 2019.

