

2007, n° 27

15/11/2007

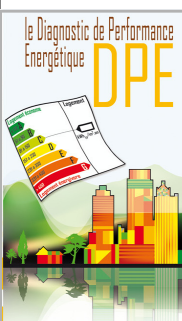
# Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

**Z**oom Avant

## Propriétaires bailleurs, attention : Une nouvelle obligation : Le DPE

### Qu'est-ce que le DPE et dans quels cas est-il obligatoire



Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire pour les ventes de biens immobiliers. Cette obligation a été étendue depuis le **1<sup>er</sup> juillet dernier** aux contrats de location de logements. Ainsi, tous les nouveaux baux signés et tous les renouvellements de contrat de location de biens immobiliers sont soumis à cette obligation. Les contrats en cours de validité n'entrent pas dans le cadre de cette réglementation mais leur renouvellement après le 1<sup>er</sup> juillet 2007 donne lieu à un DPE.

Ce DPE est un document qui permet de connaître les consommations énergétiques d'un logement en eau chaude sanitaire et chauffage du logement loué. Il a pour objet de donner au locataire des conseils pour maîtriser sa consommation.

L'arrêté en date du 3 mai 2007 fixe les conditions d'élaboration de ce DPE et ne concerne que le territoire métropolitain.

Certaines procédures sont exemptées de l'obligation : les reconductions tacites de contrat de location, les cessions de bail, les échanges et les sous-locations.

Cela étant, les contrats de location de logement pour étudiants, étant des résidences principales, sont soumis à l'obligation de fourniture d'un diagnostic tout comme les résidences saisonnières.

Le DPE est valable 10 ans et chaque diagnostiqueur est libre de fixer le tarif de ses prestations qui varie en moyenne de 150 à 250 € en fonction du type de bien.

#### Dans ce numéro :

- Propriétaires bailleurs attention ! Une nouvelle obligation : le DPE

#### Page 2

- Constituez votre retraite dès à présent.

Suite....

## Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Courealeurs

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : [zeltispatrimoine@wanadoo.fr](mailto:zeltispatrimoine@wanadoo.fr)

<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>

**L'agence immobilière FONCIMMO s'occupe de toutes les démarches pour vous dans le cadre de la gestion locative de vos biens immobiliers.**

## Economie, Fiscalité, Juridique

### Du nouveau en ce qui concerne la déductibilité des intérêts d'emprunt pour l'acquisition de votre résidence principale

Afin de faciliter le financement de l'acquisition d'une résidence principale, l'article 5 de la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat a instauré un **crédit d'impôt** sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'établissements financiers pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale.

Il ne sera donc plus question de réduction d'impôt. De même, la condition de primo-accession n'a pas été reprise dans la loi.

En revanche, suite à la censure du Conseil Constitutionnel du 16 août 2007, le dispositif sera applicable dans l'ancien, uniquement aux **promesses de vente signées après le 6 mai 2007** et, pour les logements neufs, à la **déclaration d'ouverture de chantier signée également à partir du 6 mai**.

Les intérêts payés au titre des cinq premières années de remboursement des prêts, sauf frais d'emprunt et cotisations d'assurances décès, ouvrent droit à un **crédit d'impôt égal à 20 % du montant des intérêts**, dans la limite de 3750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7500 € pour un couple marié ou pacsé. Ces sommes sont majorées pour les personnes handicapées.

Néanmoins, le projet de loi de finances pour 2008 contient une proposition de doublement du crédit d'impôt la première année, passant de 20 % à 40 %. A suivre...

Le crédit d'impôt est imputé sur votre impôt sur le revenu et **s'il excède l'impôt dû, l'excédent vous est restitué.**



## **L** a presse en parle

### **Constituez votre retraite dès à présent**

#### **Système actuel de retraite**

Partant du constat que, sous l'effet du vieillissement de la population et du départ à la retraite de la génération du baby boom, le déficit annuel de l'ensemble des régimes de retraites atteindrait 50 milliards d'euros en 2020 et dépasserait 100 milliards d'euros en 2040, le gouvernement a décidé de réformer le système des retraites.

Il repose aujourd'hui sur le mécanisme de la **répartition**. Il s'agit d'un système fondé sur la solidarité entre les générations. Ainsi, chaque année, le total des cotisations versées par les actifs est réparti entre les retraités. En contrepartie de cette solidarité avec les générations précédentes, les cotisants acquièrent eux-mêmes des droits sur les générations futures, qui financeront à leur tour leur retraite lorsqu'ils cesseront de travailler.

#### **Incertitude de la durée de vie de ce système**

Tous les spécialistes s'accordent à dire que le principe de la retraite par répartition souffre terriblement des conséquences liées à l'évolution économique et démographique.

**Il est donc impératif d'anticiper et de préparer soi-même sa retraite :**

- soit par simple capitalisation financière
- soit en profitant des avantages de l'immobilier locatif.

### Les solutions proposées par ZELTIS

#### **1- L'assurance vie**

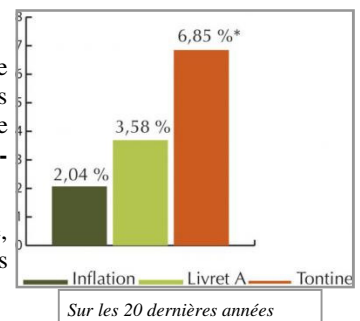
Elle vous permet la constitution d'un **capital défiscalisé ou faiblement fiscalisé**, tout en bénéficiant d'une **exonération de droits de succession et d'ISF** et d'avantages patrimoniaux indéniables.

Un contrat de type « multi-support » offre la possibilité de profiter des marchés financiers et boursiers dans le monde entier. Votre épargne est toujours **disponible** puisque le contrat est libre de versements et de retraits. Les avances et rachats partiels permettent de disposer de l'épargne acquise en cours de contrat si nécessaire, ce qui le rend très souple si vous ne voulez pas bloquer votre épargne et vous prémunir contre des besoins immédiats d'argent. **Si tel est votre cas, ce contrat est fait pour vous...**

#### **2- La Tontine**

La TONTINE est une association collective d'épargne viagère régie par le Code des assurances ; ses profits sont intégralement répartis entre les bénéficiaires au terme de l'adhésion. Elle constitue une **épargne plus rentable que la plupart des placements traditionnels**.

C'est un support d'épargne **bloqué**, à la différence de l'assurance vie, mais elle certifie la disponibilité d'un revenu à la date prévue sous forme de capital ou de rente.



#### **3- L'immobilier locatif**

L'immobilier locatif vous permet de vous constituer un patrimoine tout en réduisant vos impôts. Mais au-delà de cet aspect fiscal, il est un excellent placement en vue de la retraite puisqu'il vous assure des revenus en capital en cas de revente du bien ou sous forme de rentes mensuelles en cas de poursuite de la location.

Aussi, un tel investissement présente un triple avantage :

- ◆ Fiscal, puisqu'il vous permet de réduire vos impôts
- ◆ Patrimonial
- ◆ Vous vous assurez d'une retraite ou d'un complément de retraite.

**S** uite au prochain numéro