

LA LETTRE DE PROMÉTHÉE

LA UNE



RÉCEPTION DES AVIS D'IMPOSITION : POURQUOI FAUT-IL S'Y INTÉRESSER ?

Entre le 26 juillet et le 4 août 2023, vous avez dû recevoir votre avis d'imposition dans votre espace sécurisé [impôt.gouv.fr](https://impot.gouv.fr) (à partir du 28 juillet si vous avez un solde d'impôt à payer)...

p. 2 - 3

EDITO



Chers clients,

L'été touche doucement à sa fin, la rentrée approche à grand pas. C'est avec un immense plaisir que nous nous retrouvons en cette période propice à la réflexion et à la planification financière.

Dans cette édition de notre Lettre de Prométhée, nous abordons deux sujets d'actualité qui méritent toute votre attention :

- Les avis d'imposition
- L'investissement par l'intermédiaire d'une SCI

Nous profitons également de cette communication pour vous annoncer l'arrivée de Julie et Margot au sein du cabinet. Julie occupera le poste d'Ingénieur Patrimonial et Margot celui d'alternante Ingénieur Patrimonial.

En cette rentrée, toute l'équipe de Prométhée Conseil tient à vous remercier pour votre confiance et vous souhaite une agréable rentrée.

À bientôt,

Léa PALARDI
Assistante Back Office

ZOOM SUR

CHOISIR D'INVESTIR VIA UNE SCI

La société civile immobilière (SCI) est un instrument aux multiples atouts pour acquérir, détenir, développer ou encore transmettre son patrimoine immobilier.

p. 4 - 6



LES INFOS UTILES

- > Réformes des retraites... Pas de précipitations
- > Quelles sont les nouvelles contraintes « énergétiques » en matière de location et de ventes immobilières ?
- > Révision des loyers : le plafonnement à 3,5% est prolongé

p. 7 - 8



À LA UNE

RÉCEPTION DES AVIS D'IMPOSITION : POURQUOI FAUT-IL S'Y INTÉRESSER ?

Entre le 26 juillet et le 4 août 2023, vous avez dû recevoir votre avis d'imposition dans votre espace sécurisé impot.gouv.fr. C'est le moment idéal pour prendre connaissance des différentes informations présentes sur votre avis d'imposition et vérifier qu'aucune erreur ne s'y est glissée. Suite à la communication de votre avis d'imposition, votre taux de prélèvement à la source sera mis à jour. Il sera calculé en fonction de vos revenus 2022.

QUELLES SONT LES INFORMATIONS PRÉSENTES SUR VOTRE AVIS D'IMPOSITION ?

Sur ces avis d'imposition, vous trouverez de nombreuses informations telles que :

- Les revenus déclarés ;
- Le nombre de parts de quotient familial ;
- Le revenu fiscal de référence ;
- Le montant de l'impôt à payer...

Dans le but de vous apporter une information complète, deux nouvelles informations sont disponibles sur votre avis d'imposition à partir de cette année :

- **votre taux moyen d'imposition** : ce taux représente le poids de l'impôt par rapport à vos revenus. Il est nécessairement inférieur à votre taux marginal d'imposition. Il vous permet de connaître le taux effectif auquel vos revenus sont taxés.
- **votre taux marginal d'imposition (TMI)** : c'est le taux le plus élevé auquel vous êtes taxé au regard du barème progressif (soit 0%, 11%, 30%, 41% et 45%). Il s'appliquera à tout nouveau revenu que vous allez percevoir.

Ainsi, en cas de nouvel investissement ou nouveau revenu, il est possible de connaître le taux auquel il sera soumis et donc de calculer son rendement net d'impôt. De la même manière, en cas de défiscalisation, il vous permet de calculer votre économie d'impôt.

PENSEZ-Y

Si votre situation a évolué en 2023 par rapport à 2022, il est conseillé de mettre à jour votre taux de prélèvement à la source, afin d'éviter une régularisation l'année prochaine.

EXEMPLE: TAUX MOYEN VS TAUX MARGINAL

Vous percevez 50 000 € de salaire, soit 45 000 € après l'abattement pour frais professionnels de 10%. Votre impôt sur le revenu est de 7 094 €.

Votre taux moyen d'imposition est de 15,76% (7 094 / 45 000), compte tenu de la progressivité de l'impôt sur le revenu. Ainsi, pour 1 000 € de revenu, vous payer 157,60 € d'impôt.

Votre taux marginal d'imposition est lui de 30% : tout revenu complémentaire sera donc taxé à 30%.

VOUS AVEZ FAIT UNE ERREUR DANS VOTRE DÉCLARATION... IL EST ENCORE TEMPS D'Y REMÉDIER !

En consultant votre avis d'imposition, vous pourriez constater que vous avez commis une erreur ou oublié certains revenus, certaines réductions d'impôt, etc. Pas d'inquiétude, le service de correction en ligne « **Corriger ma déclaration** », disponible sur votre espace impôts.gouv.fr, ouvre dès le 2 août jusqu'au 7 décembre 2023.

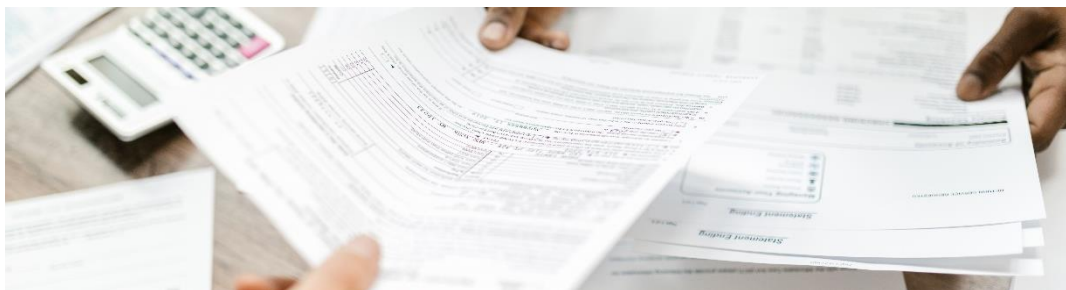
Vous pouvez modifier en ligne la quasi-totalité des informations déclarées comme vos revenus, vos charges, les réductions et crédits d'impôt dont vous avez bénéficié, les éléments relatifs à l'IFI, etc.

À NOTER

Si vous avez confié la réalisation de votre déclaration fiscale à votre expert-comptable, gestionnaire de patrimoine ou tout professionnel agréé, vous pouvez également bénéficier de ce service ! Il vous suffit de vous rapprocher de ce même professionnel qui réalisera alors les modifications nécessaires via son portail en ligne.

En revanche, si vous souhaitez **modifier votre situation familiale** (mariage, divorce, pacs, rattachement d'un enfant majeur, etc.), vous devez faire une **demande auprès de l'administration fiscale via votre messagerie sécurisée** :

« Je signale une erreur sur le calcul de mon impôt » > « Ma demande concerne l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux ».



Suite aux modifications apportées sur votre déclaration, le montant de votre imposition peut être rectifié à la hausse comme à la baisse. Vous recevrez un nouvel avis d'imposition corrigé grâce aux éléments rectifiés :

- **en cas de baisse d'impôt** : cet avis vous informera de l'allègement d'impôt ainsi que du montant de votre impôt net. Si vous avez déjà payé votre impôt, vous recevrez un remboursement. Au contraire, si vous n'avez pas encore payé votre impôt seul le « montant de votre impôt net » qui figure sur ce nouvel avis est à régler.
- **en cas de hausse d'impôt** : le montant définitif à payer, mentionné sur la première page de cet avis, doit être réglé à la date limite de paiement et selon les modalités mentionnées sur l'avis.

Après le 7 décembre 2023, le service sera fermé. Néanmoins, vous pourrez toujours modifier vos déclarations jusqu'au 31 décembre 2025, en utilisant le service de messagerie sécurisée.

VOUS SOUHAITEZ MODIFIER VOTRE TAUX DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET VOS ACOMPTES ?

Lors de la réception de votre avis d'imposition, vous pouvez vous rendre compte que vous avez versé trop d'impôt lors des prélèvements à la source et acomptes. Vous avez donc réalisé un effort de trésorerie supplémentaire, que vous auriez pu allouer à votre épargne. Au contraire, si vous avez trop peu versé, vous êtes désormais obligé de fournir un effort financier sur les 4 derniers mois de l'année pour payer le solde d'impôt. Pour éviter une situation similaire l'année prochaine, **vous pouvez adapter votre taux de prélèvement à la source et vos acomptes** (pour vos revenus fonciers et vos bénéfices BIC/BNC par exemple).

La modulation de votre taux peut être réalisée dans deux situations:

- **en cas de changement de votre situation familiale** (mariage/conclusion d'un PACS, naissance, divorce/rupture d'un PACS, décès) : vous avez 60 jours à partir de l'événement pour informer l'administration fiscale d'un de ces changements (3 mois en cas de divorce à partir de la prononciation de ce dernier). Si vous ne faites rien, aucune sanction ne s'appliquera mais le changement de taux n'interviendra que l'année prochaine.
- **en cas de variation, à la hausse ou à la baisse de vos revenus** : la demande peut se faire à n'importe quel moment. Si vous souhaitez moduler à la baisse votre taux (en cas de diminution de vos revenus), votre demande sera acceptée seulement si l'écart entre votre taux de prélèvement actuel et celui modifié (à la suite de la baisse de vos revenus) est d'au moins 5%.

EXEMPLE : MODULATION À LA BAISSSE DU TAUX

Pour un taux de prélèvement à la source, avant modulation, de 9% la modulation à la baisse doit faire apparaître un taux de prélèvement à la source d'un maximum de 8,55 % [9 % - (5 % X 9 %)].

Ainsi, si votre taux après modulation est de 8,40%, votre demande sera acceptée. Au contraire, elle sera rejetée si votre taux après modulation est de 8,80%.

Pour réaliser votre demande, connectez-vous à votre espace impôts.gouv.fr, puis cliquez sur « Prélèvement à la source » > « Actualiser suite à une hausse ou une baisse de revenus ». Une présentation de la composition de votre foyer fiscal s'affichera. Vous pourrez alors réaliser vos modifications et renseigner le montant de vos revenus pour l'ensemble de votre foyer fiscal ainsi que les charges déductibles (versement PER, pension alimentaire versée, etc.). Votre nouveau taux de prélèvement s'appliquera ensuite dans un délai maximum de 3 mois.

ZOOM SUR

CHOISIR D'INVESTIR VIA UNE SCI

La société civile immobilière (SCI) est un instrument aux multiples atouts pour acquérir, détenir, développer ou encore transmettre son patrimoine immobilier. Par rapport à une détention en direct, la SCI facilite et optimise la gestion de ses actifs immobiliers : selon sa situation personnelle et ses objectifs, l'associé pourra adapter les règles de fonctionnement de la société, choisir la fiscalité applicable aux revenus et éventuellement anticiper la transmission familiale de son patrimoine.

1. OPTIMISER LA GESTION DE SON PATRIMOINE IMMOBILIER

L'optimisation se trouve à deux niveaux : d'abord sur le fonctionnement de la société civile ; ensuite sur le régime fiscal d'imposition des revenus et des plus-values immobilières.

Choisir les règles de fonctionnement

L'un des avantages de la SCI est celui d'éviter les situations de blocage rencontrées dans l'indivision. L'indivision existe dès que l'on détient un bien à plusieurs et en direct (sans SCI) : il y a donc plusieurs propriétaires (indivisaires) d'un même bien immobilier. Les décisions les plus importantes (comme la vente du bien) nécessitent l'accord de tous. S'ils ne sont pas tous d'accord, la situation est bloquée. Pour sortir de l'indivision, un indivisaire peut « forcer » la vente de l'immeuble.

A l'inverse, la SCI permet de fluidifier les relations entre les associés et de prévoir les règles du « être propriétaire ensemble » : les décisions peuvent être prises à différentes majorités et l'associé qui souhaite se retirer de la SCI pourra vendre ses parts (cela n'entraîne pas la vente du bien qui reste détenu au sein de la SCI).

C'est au moment de la constitution de la société et de la rédaction de ses statuts que les règles de fonctionnement sont précisées. Les associés peuvent choisir le ou les gérants (celui qui représente la société, agit pour le compte de la société), ainsi que leurs pouvoirs. L'aménagement du fonctionnement de la SCI se traduit aussi par le choix des règles de majorité pour les prises de décisions : majorité simple, majorité des 2/3, etc.

À NOTER

La constitution et le fonctionnement d'une SCI ont un coût lié aux formalités nécessaires à sa création (rédaction des statuts, frais d'annonce légale, frais d'immatriculation, etc.) et aux frais engagés pour sa gestion (frais de comptabilité, etc.).

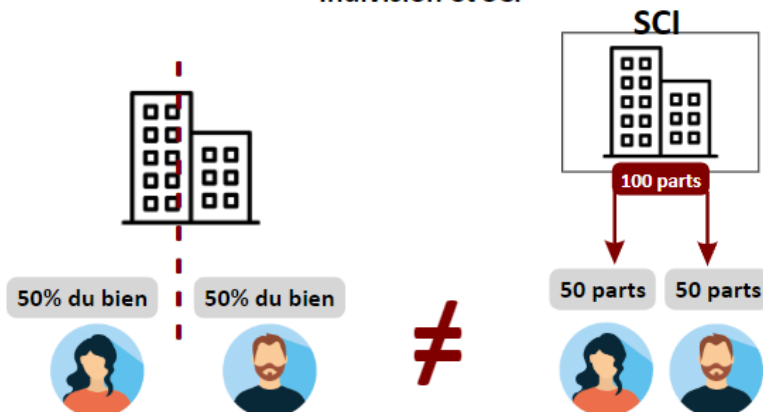
Choisir la fiscalité

L'optimisation de la gestion de son patrimoine immobilier passe aussi par le choix de la fiscalité applicable, élément non négligeable pour la rentabilité d'un bien. Les associés ont le choix entre 2 régimes :

SCI à l'IR

Par défaut, la fiscalité applicable aux revenus et plus-values immobilières en SCI est la même qu'en direct. La SCI est semi-transparente, c'est-à-dire que ses revenus seront imposés directement entre les mains de chacun de ses associés.

Indivision et SCI



Les revenus locatifs sont déclarés dans la catégorie des revenus fonciers et taxés à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux (au taux de 17,2%). **La pression fiscale des revenus fonciers peut être importante**, si la tranche marginale d'imposition (TMI) de l'associé est de 41%, auquel il faut ajouter 17,2% de prélèvements sociaux, c'est plus de la moitié des revenus locatifs qui s'envolent.

Toutefois, des **charges** (taxe foncière, primes d'assurance, travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, etc.) **peuvent être déduites des revenus**, ce qui réduit la part imposable. En cas de déficit (charges déduites supérieures aux revenus perçus), il sera possible pour l'associé d'imputer ce déficit sur ses autres revenus fonciers, puis sur son revenu global jusqu'à 10 700 € par an. Réaliser de nombreux travaux peut donc permettre d'augmenter la valeur de son bien tout en réduisant sa facture fiscale.





Les plus-values de cessions des immeubles et des parts de la SCI sont soumises à un taux de 19% (impôt) et de 17,2% (prélèvements sociaux). Des abattements pour durée de détention viennent réduire la part imposable. Ainsi, les plus-values sont progressivement exonérées d'impôt après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

SCI à l'IS

Autre possibilité, l'option pour l'impôt sur les sociétés (IS). Ce régime affiche des taux d'imposition plus intéressants : 15% jusqu'à 42 500 € de bénéfice déclaré par la SCI, puis 25% au-delà. Les revenus locatifs sont imposés au niveau de la société (et non des associés comme pour l'IR). Outre le taux d'imposition, la part de revenus imposables est également réduite puisqu'il y a davantage de charges admises en déduction pour le calcul de l'IS que l'IR, notamment l'amortissement du bien immobilier. L'amortissement est une charge comptable qui prend en compte l'utilisation dans le temps du bien immobilier.

Si l'imposition est plus faible à l'IS, les revenus sont, en revanche, conservés par la SCI. Si les associés souhaitent les appréhender, la SCI devra procéder à une **distribution de dividendes**, imposés au PFU (prélèvement forfaitaire unique) ou au taux de 12,8% (ou sur option au barème de l'impôt sur le revenu après un abattement de 40%) ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Lorsque les revenus sont distribués aux associés, il y a donc deux impositions : une première fois au niveau de la société puis une seconde dans les mains de chaque associé.

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Fiscalité des revenus		
Fiscalité des plus-values		

L'option pour l'IS est à privilégier pour les personnes ayant une tranche marginale d'imposition au barème de l'impôt sur le revenu élevée (supérieur au taux d'IS) ou n'ayant pas besoin de revenus immédiats, et dans ce cas, les revenus sont conservés dans la SCI.

La plus-value résultant de la cession d'un immeuble par une SCI soumise à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles. Elle est ajoutée au résultat courant de la SCI et soumise à l'IS au taux de droit commun (ces modalités d'imposition sont moins favorables qu'à l'IR notamment parce qu'il n'y a pas d'abattements pour durée de détention). Quant aux plus-values réalisées lors de la cession des parts de la SCI, celles-ci sont imposées selon le régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux.

À NOTER

Le régime de l'IS est obligatoire lorsque la SCI loue un logement meublé. En effet, la location meublée est fiscalement une activité commerciale, or pour être à l'IR, la SCI doit exercer une activité civile, telle que la location de logement vide.

2. PRÉPARER LA TRANSMISSION DE SON PATRIMOINE IMMOBILIER

L'un des atouts de la SCI est celui d'anticiper la transmission de son patrimoine immobilier, dans les meilleures conditions en facilitant la donation aux enfants, tout en conservant la gestion de la SCI et les revenus.

La donation des parts de la SCI

Grâce à la SCI, la donation aux enfants est facilitée à plusieurs égards. Plutôt que de donner un ou des immeubles, la donation porte sur les parts sociales de la SCI. Cela permet de **respecter plus facilement l'égalité** entre les enfants, en donnant le même nombre de parts à chaque enfant, les parts ayant la même valeur. Ce n'est pas toujours possible si l'on transmet « en direct » des immeubles : il est rare que deux immeubles soient de mêmes valeurs. De plus, l'indivision est évitée : les enfants sont propriétaires de parts, et d'un même bien. La rédaction des statuts est primordiale pour anticiper les situations de mésententes entre les enfants après la transmission.

Donner des parts sociales de SCI, c'est fiscalement plus intéressant : plutôt que donner immédiatement la totalité d'un bien, l'associé de SCI pourra donner progressivement ses parts, en profitant des abattements en ligne directe (100 000 € par enfant) qui se reconstituent tous les 15 ans. De plus, le coût de la transmission est réduit car c'est la valeur des parts qui est retenue pour calculer les droits de donation (et non la valeur des immeubles). Or, la valeur des parts est moins importante si la SCI a un passif (un emprunt par exemple).



LE SAVIEZ-VOUS ?

La détention de la résidence principale au sein d'une SCI n'est pas sans défaut : il n'est pas possible de bénéficier de l'abattement de 30% sur la valeur du logement résidence principale pour l'IFI, ni de l'abattement de 20% pour le calcul des droits de succession.

Aussi, la protection du logement familial ne s'applique pas si l'un des époux n'est pas associé : l'autre époux associé peut vendre le bien sans l'accord de l'autre. Au décès d'un époux, le conjoint survivant ne peut pas se prévaloir de son droit temporaire au logement et de son droit viager d'usage et d'habitation, car ces droits portent sur le logement résidence principale et non sur les parts de la SCI (or ce sont les parts sociales qui sont dans l'actif successoral).

L'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale peut également être perdue. Enfin, le déblocage anticipé de l'épargne investie sur le PEE, PERCO ou PER pour l'acquisition de la résidence principale ne fonctionne pas en cas de détention via une SCI.

Possibilité de se réserver les revenus

Il est possible de donner les parts de la SCI tout en conservant les revenus qui y sont attachés. La donation porte alors sur la seule nue-propiété :

- le donataire, celui qui reçoit la nue-propiété, retrouvera la pleine propriété au décès de l'usufruitier,
- le donateur, qui se réserve l'usufruit des parts, continue de percevoir les revenus jusqu'à son décès.

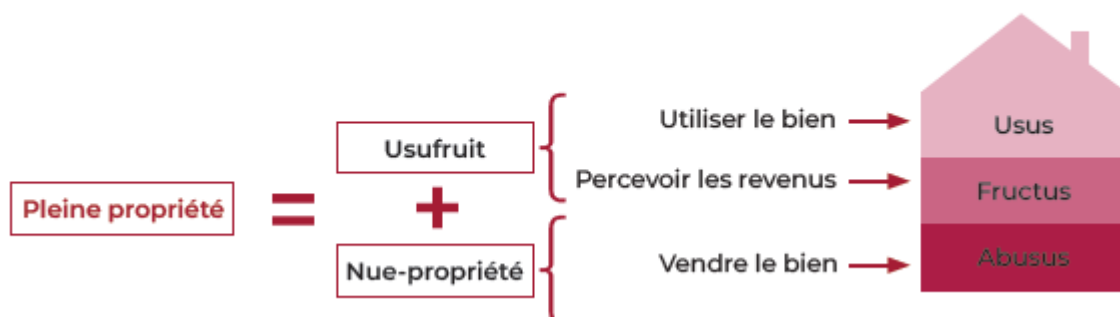
La donation en démembrement permet donc d'anticiper la transmission à moindre coût et de conserver les revenus locatifs. Les droits de donation sont calculés sur la valeur de la nue-propiété seulement, et lorsque le parent usufruitier décède, les enfants nus-propiétaires deviennent pleins propriétaires des parts sociales de la SCI sans nouvelle fiscalité.

Possibilité de conserver la gestion

Même après avoir transmis des parts sociales aux enfants, la bonne rédaction des statuts de la SCI permet aux parents d'en conserver la gestion. Le donateur, s'il est gérant de la société, pourra continuer de prendre les décisions.

Il sera également judicieux de prévoir la répartition des pouvoirs entre l'usufruitier (le parent donateur) et les nus-propiétaires (les enfants) : il peut être prévu que le droit de vote sur l'ensemble des décisions reviendra à l'usufruitier, lui permettant de garder la main sur la perception des revenus.

Le démembrement de propriété, qu'est ce que c'est ?





RÉFORMES DES RETRAITES ... PAS DE PRÉCIPITATIONS

Le premier semestre 2023 a été profondément marqué par la réforme des retraites, et ce n'est pas fini !

Votée le 14 avril 2023, tout est pourtant loin d'être terminé et ce troisième trimestre 2023 devrait nous apporter des éclairages cruciaux. Attention donc à ne pas se précipiter.

En effet, si la loi donne un cadre et présente les grandes mesures, de nombreux détails ne sont pas abordés. Or, ils sont fondamentaux pour comprendre l'application concrète de ces nouveautés.

Prenons quelques exemples :

Le cumul emploi-retraite : l'un des défauts majeurs de ce dispositif a été réglé par la réforme. Désormais, vos cotisations payées pendant la période de cumul emploi-retraite seront productives de nouveaux droits dans votre régime de retraite de base. En résumé, le cumul emploi-retraite vous permettra d'améliorer votre pension de retraite.

Cependant, des interrogations essentielles persistent : qui sera concerné par ce dispositif ? Sera-t-il rétroactif pour les personnes déjà en cumul ?

La hausse de la pension minimale : mesure mise en avant par le gouvernement, la hausse de la pension minimale à 85% du SMIC pose de nombreuses questions. En effet, elle doit s'appliquer si vous bénéficiez de votre retraite au taux plein et si vous avez une carrière complète en ayant cotisé à temps plein au SMIC. Mais qui est réellement concerné ? Comment est définie la « carrière complète » ? Les personnes déjà à la retraite pourront-elles en bénéficier ?

Le relèvement de l'âge de départ et la retraite complémentaire des salariés : la retraite complémentaire des salariés est gérée par l'AGIRC-ARRCO. Dans ce régime, des bonus ou des malus sont appliqués à la pension de retraite servie, en fonction de l'âge auquel vous partirez à la retraite. Si vous partez pile à l'âge légal avec votre taux plein votre pension subit un malus de 10% pendant 3 ans. A l'inverse, si vous partez au-delà de votre âge du taux plein, vous profitez d'un bonus jusqu'à 30%. L'objectif était d'inciter les assurés à travailler plus tard. Désormais, avec le recul de l'âge, la pertinence de ce malus se pose. Il faudra donc attendre la position de l'AGIRC-ARRCO, prévue pour septembre, pour connaître le sort de ces dispositifs.

Prudence donc avant de prendre votre retraite ou de mettre en œuvre des stratégies de départ, car 31 textes sont prévus pour préciser la réforme. Plus encore, chaque caisse de retraite (AGIRC-ARRCO mais aussi les caisses des indépendants ou des libéraux comme la CIPAV) peut être amenée à préciser certains détails.

QUELLES SONT LES NOUVELLES CONTRAINTES « ÉNERGÉTIQUES » EN MATIÈRE DE LOCATION ET DE VENTE IMMOBILIÈRE ?

Je loue un logement – quelles contraintes énergétiques ?

Le propriétaire d'un logement proposé à la location doit faire figurer dans son annonce plusieurs informations obligatoires, dont certaines sont liées à la consommation énergétique du logement ;

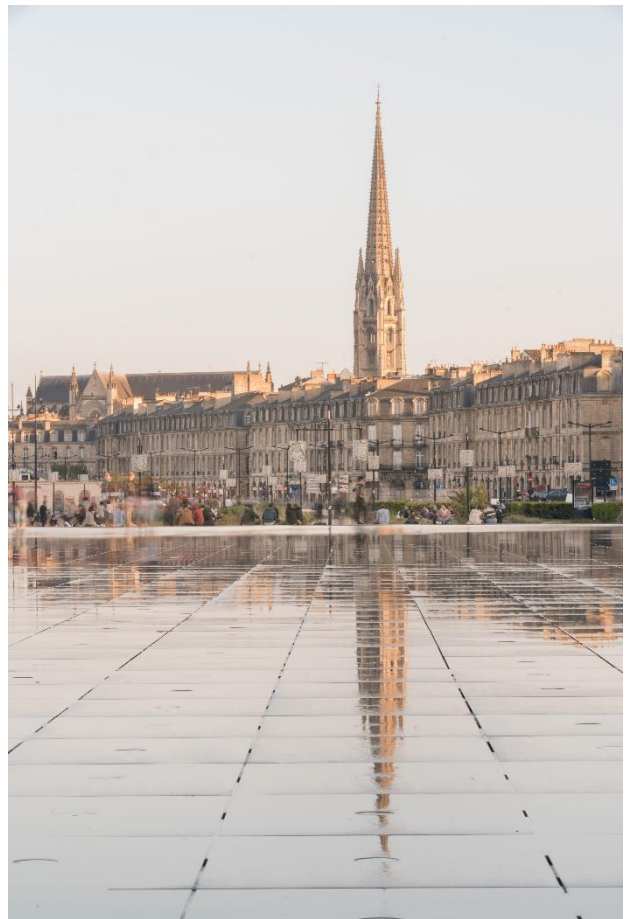
- la classe de performance énergétique du logement (de A à G),
- la classe en matière d'émission de gaz à effet de serre,
- le montant des dépenses théoriques de chauffage (montant d'énergie, pour un usage standard).

Le propriétaire doit également annexer au bail, le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**.

La durée de validité d'un DPE dépend de sa date de réalisation :

- Depuis le 1^{er} juillet 2021, il est valide pendant 10 ans.
- Réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 le 30 juin 2021 inclus, il est valide jusqu'au 31 décembre 2024.
- Un DPE réalisé avant le 1^{er} janvier 2018 n'est plus valide.

Ces obligations s'appliquent aux logements loués à usage de résidence principale du locataire (meublée ou non). Ainsi, les locations saisonnières ne sont pas concernées.



À NOTER : restrictions à la location

Depuis le 25 août 2022, les propriétaires de logements classés F ou G, ne peuvent plus augmenter le loyer. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh d'énergie finale / m² / an (classés G+) ne peuvent plus être loués.

Prochaine étape, au 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés G, ne pourront plus être loués.

Je vends un logement – quelles contraintes énergétiques ?

Le propriétaire doit remettre à l'acquéreur le **dossier de diagnostics techniques** (DDT) du bien qui comprend plusieurs diagnostics immobiliers (les diagnostics diffèrent pour une maison individuelle et un appartement) ; entre autres, le **diagnostic de performance énergétique** et si le logement est classé F ou G sur le DPE, un **audit énergétique**.

L'audit énergétique dresse un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du logement pour sensibiliser le futur acquéreur. L'audit détaille également les travaux qu'il faudrait réaliser pour améliorer le confort thermique et la qualité d'air du logement. Le propriétaire vendeur n'est pas tenu de réaliser les travaux proposés dans l'audit énergétique, c'est un document d'information pour l'acquéreur. La durée de validité d'un audit énergétique est de 5 ans.

RÉVISION DES LOYERS : LE PLAFONNEMENT À 3,5% EST PROLONGÉ

En tant que propriétaire, vous pouvez augmenter le loyer de votre logement 1 fois par an. Pour cela, il est néanmoins impératif que vous ayez prévu une clause de « révision des loyers » dans votre bail.

À NOTER

Pour les baux signés ou renouvelés à compter du 24 août 2022 dans des logements classés F ou G sur le DPE, il est impossible de réviser le loyer.

La révision n'est pas libre et doit nécessairement s'aligner sur l'IRL (indice de référence des loyers). Cet indice est communiqué chaque trimestre par l'INSEE.

La révision du loyer tient compte de la variation entre l'indice de l'année en cours et l'indice de l'année précédente.

Cependant, compte tenu de la période de forte inflation le gouvernement a mis en place depuis le 1^{er} juillet 2022 un plafonnement à 3,5% de la variation (2,5% en Outre-mer et 2% en Corse). L'objectif est de freiner la hausse des loyers et de protéger les locataires. Ce dispositif aurait dû s'éteindre le 30 juin 2023. Toutefois, pour faire face à une inflation toujours élevée, il a été **prolongé jusqu'au 31 mars 2024**.

Quelle formule pour calculer la révision ?

La révision des loyers se calcule de la façon suivante :

$\text{Loyer hors charges} * \text{IRL du trimestre de l'année en cours} / \text{IRL du trimestre de l'année précédente}$

Par exemple, pour un loyer de 600 euros hors charges, révisable au 1^{er} trimestre :

$$600 * 138,61 / 133,93 = 620,97 \text{ €}$$


Le nouveau loyer sera donc de 620,79 €, soit une augmentation de 3,49%.

Comment ça fonctionne en pratique ?

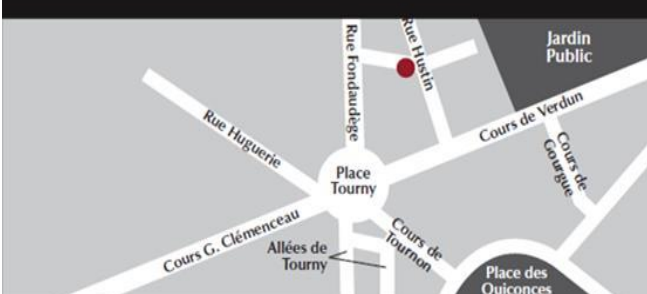
En cas d'augmentation trop forte de l'indice, ce dernier est volontairement réduit.

À titre d'exemple, au 1^{er} trimestre 2023, l'IRL aurait dû être de 142,32 (contre 133,92 en 2022) soit une hausse de 6,26 % des loyers. Volontairement, il a donc été réduit à 138,61 pour permettre une augmentation des loyers de « seulement » 3,49%.

Si cette prolongation est la bienvenue pour les locataires, rien n'est en revanche prévu pour sortir en douceur du dispositif quand il prendra fin. Il faudra donc être attentif aux mesures du gouvernement à venir pour, éventuellement, pallier une hausse trop brutale.



PROMETHÉE CONSEIL
8, rue Hustin - 33 000 Bordeaux
TEL : 05 56 52 91 54
www.promethee-conseil.com



Société à Responsabilité Limitée au capital de 4.000 €
RCS de Bordeaux sous le numéro 479 724 643
N° Siret : 47972464300040 – APE 702 2Z

Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07 005 309 (www.orias.fr) en qualité de Courtier en Assurance, d'Intermédiaire en Opérations de Banque et Service de Paiement (mandataire non exclusif) et de Conseiller en Investissement Financier, adhérent à la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Activité de démarchage bancaire et financier.