



INDICATEURS

Indice des prix à la consommation
« tous ménages » (tabac compris)
août 2020 : 105.09

Taux de l'intérêt légal
2^{ème} semestre 2020
Créances des personnes physiques
n'agissant pas pour des besoins
professionnels : 3.11 %
Autres cas : 0.84 %

Smic horaire
1^{er} janvier 2020 : 10.15 €

Indice de référence des loyers
2^{ème} trimestre 2020 : 130.57

Taux de rémunération Livret A
1^{er} février 2020 : 0.50 %

Nouvel abattement dans le cas d'une donation

La 3^{ème} loi de finances rectificative instaure un abattement de 100 000 €, sous conditions, dans le cas d'une donation de somme d'argent.

Les conditions de l'abattement de 100 000 €

Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce, **sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 €** si elles sont affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant le transfert :

- à la **souscription au capital initial ou aux augmentations de capital d'une petite entreprise** à conditions que celle-ci :
 - exerce son activité depuis moins de cinq ans ;
 - n'a pas encore distribué de bénéfices ;
 - n'est pas issue d'une concentration ;

et que le donataire exerce dans l'entreprise, pendant une durée minimale de trois ans à compter de la souscription, son activité professionnelle principale

ou une fonction de dirigeant lorsque celle-ci est soumise à l'impôt sur les sociétés.

- à des **travaux réalisés en faveur de la rénovation énergétique** du logement dont il est propriétaire et qu'il affecte à son habitation principale ;
- à la **construction de sa résidence principale**.

Des exceptions à l'abattement de 100 000 €

Le donataire ne peut bénéficier du dispositif **qu'une seule fois par donateur**. Pour un même donateur, la somme des donations ayant bénéficié de l'exonération ne peut excéder un montant de 100 000 €.

Cette exonération **ne s'applique pas** aux versements effectués par le donataire au titre de souscriptions ayant ouvert droit aux réductions d'impôt, aux dépenses pour la résidence principale ayant bénéficié de crédits d'impôt ainsi qu'aux dépenses bénéficiant d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels ou d'une prime.

Ces dispositions s'appliquent **aux sommes versées entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021**.

Devenir nu-propriétaire : quels avantages ?

Vous souhaitez investir dans l'immobilier et vous vous interrogez sur le statut de nu-propriétaire ? Avant de s'engager dans ce type d'investissement, il est préférable de connaître toutes les caractéristiques de la nue-propriété.

La nue-propriété : qu'est-ce que c'est ?

On parle d'achat immobilier en nue-propriété lorsque le bien acquis a fait l'objet d'un **démembrement**, c'est-à-dire que le droit de propriété sur le bien est divisé entre :

- **l'usufruitier** qui peut occuper le bien ou l'utiliser pour percevoir des revenus, tels que des loyers par exemple,
- **le nu-propriétaire** qui dispose du bien et peut ainsi procéder à sa vente.

Lorsque vous achetez un bien en nue-propriété, vous concédez donc l'usufruit à une tierce personne.

Toutefois, cet usufruit est cédé pour une **période qui se limite dans le temps** : 10 à 20 ans dans le cadre d'un programme commercialisé par un professionnel de la nue-propriété, voire jusqu'au décès de l'usufruitier dans le cadre d'une vente viagère.

Une fois cette période achevée, le nu-propriétaire récupère la **pleine propriété** de son bien. Il peut alors l'occuper ou le louer.

Devenir nu-propriétaire : quels avantages ?

Les avantages de l'achat en nue-propriété sont multiples.

Son premier avantage est de vous permettre d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur sur le marché. En effet, puisque vous ne bénéficierez pas de l'usufruit dans l'immédiat, mais seulement de sa nue-propriété, une **décote sur le prix du bien vous est accordée, pouvant aller de 30 % à 50 %**.

Par ailleurs, durant toute la période de nue-propriété, les **travaux d'entretien du bien sont à la charge de son usufruitier**, qu'ils concernent les parties privatives comme communes.

En tant que nu-propriétaire, vous n'aurez à prendre en charge que les **grosses réparations**, telles qu'énumérées à l'article 606 du Code civil soit gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures, réparation des digues, murs de soutènement et clôtures.

Devenir nu-propriétaire : quel inconvénient ?

L'inconvénient de l'investissement en nue-propriété est **l'impossibilité de percevoir des loyers** durant toute la période de cession de l'usufruit.

Ainsi, l'achat d'un bien en nue-propriété se distingue de l'investissement locatif, puisque vous ne pourrez pas escompter percevoir des loyers afin de rembourser un emprunt immobilier.

Statut de nu-propriétaire : quelle fiscalité ?

En ce qui concerne les **impôts locaux**, vous n'avez pas, en tant que nu-propriétaire, à vous acquitter de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, toutes deux à la charge de l'usufruitier.

Par ailleurs, si vous souhaitez transmettre un bien en nue-propriété à un héritier, vous bénéficierez de droits de donation réduits, puisque calculés selon la valeur du bien en nue-propriété.

Enfin, si vous devenez nu-propriétaire d'un bien, celui-ci n'intègre pas **vos patrimoine immobilier** qui détermine votre assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Règles propres aux locations meublées à titre de résidence principale

Les dispositions applicables à la location meublée à usage de résidence principale du locataire sont régies par la loi du 6.07.1989 sur les baux d'habitation (titre 1^{er} bis, art. 25-3 à 25-11). Les dispositions du 1^{er} bis sont d'**ordre public** c'est-à-dire qu'on ne peut y déroger, même avec l'accord du locataire.

La résidence principale est **le logement occupé au moins 8 mois par an**, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé, etc...), par le locataire ou son conjoint ou une personne à charge.

Pour en savoir plus sur les règles applicables : <https://www.cerfrance.fr/fiches-conseil/regles-propres-aux-locations-meublees-a-titre-de-residence-principale->

Ces informations et bien d'autres peuvent être consultées sur www.cerfrance.fr