



NOTE D'INFORMATION DE VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS

N° 41

Editorial

La copropriété viable, vivable et équitable

Chauffer moins, bien isoler, trier ses déchets, rationner l'eau, se déplacer mieux, vivre ensemble...

Cette fois-ci, nous y sommes. Sous le feu croisé des associations environnementales et du ministère du développement durable, le grand soir de l'écologie est arrivé.

On se souviendra de 2007 comme de l'année du changement. Changement des comportements et des mentalités. Prise de conscience qu'un effort collectif est indispensable. L'habitat existant est le poste le plus consommateur d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre. La copropriété résidentielle doit donc s'adapter. Sommes-nous prêts ? Individuellement, peut-être. Mais la lourdeur du statut de la copropriété constitue un frein à l'action du plus grand nombre.

Des freins liés à la lenteur de la prise de décisions, aux difficultés techniques, à la gestion des pouvoirs. Des freins surtout économiques. Faute de réserves suffisantes, les fonds ne pourront pas être avancés par les copropriétaires déjà sollicités, notamment par la modernisation des ascenseurs. Bonne nouvelle ! Des aides, subventions, crédits d'impôts, fonds de garantie nous sont annoncés pour favoriser l'investissement dans les travaux nécessaires, durables et rentables.

De multiples exemples nous prouvent que le changement est possible. Dans toutes les régions, nous constatons des initiatives heureuses et couronnées de succès. Il s'agit maintenant de provoquer une réaction en chaîne vers ce progrès que constituent, notamment, l'amélioration énergétique des bâtiments existants, la maîtrise des fluides et des déchets.

N'oublions pas l'aspect social, une bonne entente entre les copropriétaires, le rôle déterminant du concierge, l'assistance aux personnes âgées, aux personnes seules, aux familles en difficultés.

N'oublions pas non plus que très souvent Ecologie rime avec Economie. Economiser le fuel de nos chaufferies fait autant de bien à nos portefeuilles qu'à la Planète !

La CNAB a fait un certain nombre de propositions cet été dans le cadre d'un groupe de travail mis en place par Jean-louis BORLOO. Nous veillerons à leur prise en compte dans la stratégie nationale pour le développement durable et le Grenelle de l'environnement, que nous présenterons lors de notre congrès de novembre 2007.

Persuadé que le syndic jouera un rôle primordial, la CNAB se mobilise, et vous mobilise. Car rien ne se décidera ni se fera sans vous.



Serge IVARS
Président de la CNAB

LE NOUVEAU REGIME DES SUCCESSIONS

La loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat dite "TEPA" a été définitivement adoptée le 1^{er} Août dernier et publiée au J.O. le 22 Août.

Elle comprend le "paquet fiscal" dont la baisse des droits de succession et donation promis par Nicolas SARKOZY, lors de la campagne présidentielle.

Ces dispositions nouvelles s'appliquent aux successions ouvertes à compter de la date de publication de la loi (la succession s'ouvrant à la date du décès).

I - Exonération des successions entre époux ou entre partenaires d'un pacs

Il s'agit donc de l'exonération pure et simple des droits de mutation successorale entre époux ou partenaires d'un pacs.

Cette exonération n'a pas pour conséquence de dispenser les intéressés de souscrire la déclaration de succession.

Mais le conjoint survivant ou le concubin pacsé n'est plus solidairement responsable avec ses cohéritiers pour le

paiement des droits de successions.

Il est aussi exonéré du prélèvement sur les capitaux transmis par assurance vie au-delà de 152.500 €.

Enfin, les biens recueillis en vertu d'une clause de tontine par le conjoint ou partenaire d'un pacs survivant se trouvent désormais exonérés sans nécessité d'adaptation législative.

II - Exonération de certaines successions entre frères et soeurs

La part recueillie par chaque frère et soeur du défunt, est exonérée de droit de succession à la triple condition :

1) qu'il soit au moment de l'ouverture de la succession célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps ;

2) qu'il soit âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence ;

3) qu'il ait été constamment domicilié avec le défunt pendant les cinq ans ayant précédé le décès.

Lorsque les conditions ci-dessus ne sont pas réunies, les successions entre frères et soeurs bénéficient d'un abattement de 15.000 € (au lieu de 5.000 € auparavant).

III - Suppression de l'abattement global en ligne directe et entre époux

La loi supprime l'abattement global de 50.000 € applicable sur l'actif net successoral recueilli soit par les enfants vivants ou représentés ou les ascendants du défunt et le cas échéant, le conjoint survivant, soit exclusivement par le conjoint survivant.

La suppression de cet avantage est sans incidence pour le conjoint survivant désormais exonéré et, est largement compensée pour les héritiers en ligne directe dont l'abattement personnel est porté de 50.000 € à 150.000€.

IV - Relèvement des abattements en ligne directe et en faveur des handicapés

Les abattements en ligne directe et au profit des handicapés physiques ou mentaux sont portés de 50.000 € à 150.000 €. Cet abattement s'ajoute à ceux dont ils bénéficient déjà.

V - Relèvement de l'abattement personnel entre frères et soeurs

L'abattement de 5.000 € passe à 15.000 € et peut se cumuler avec l'abattement en faveur des handicapés.

VI - Relèvement et extension de l'abattement applicable aux neveux et nièces

Un abattement de 7.500 € devient applicable aux transmissions par décès au neveu et nièces et peut se cumuler avec l'abattement sur les handicapés.

Avec cette réforme, environ 95 % des droits seront supprimés selon BERCY.

Exemple : à la suite du décès d'un des conjoints, pour un couple marié sous le régime de la communauté légale avec deux enfants et propriétaire d'un seul bien commun estimé à 1,5 million d'euros :

	Conjoint survivant	Conjoint survivant	Chacun des deux enfants	Chacun des deux enfants
	Situation actuelle	Situation après réforme	Situation actuelle	Situation après réforme
Base d'imposition	300.000 €	300.000 €	225.000 €	225.000 €
Abattement personnel	76.000 €		50.000 €	150.000 €
Abattement global	20.000 €		15.000 €	
Part taxable	204.000 €	0	160.000 €	75.000 €
Droit dus	38.000 €	0	30.300 €	13.300 €

Dans cet exemple, l'économie globale sera de 72.170 €.

Avec les mesures applicables sur les donations dont le régime s'aligne sur celui des successions, le bouclier fiscal et l'ISF, la loi TEPA est sans doute la mesure la plus importante en matière de protection des couples depuis longtemps. Elle aura des conséquences importantes sur l'organisation de la transmission des patrimoines.

Monique GIRARD

Présidente de la CNAB du Limousin et du Centre Ouest



CNAB
CONFEDERATION NATIONALE
DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

Directeur de la publication :
Serge IVARS
Président de la CNAB

Rédacteur en chef :
Philippe DESCAMPIAUX

53, rue du Rocher
75008 PARIS
www.immocnab.com