



LOI POUR LE POUVOIR D'ACHAT : LES RELATIONS BAILLEURS/LOCATAIRES CHANGENT...



Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL) applicable jusqu'au 9 février 2008

Trimestre	Parution INSEE
3 ^e trimestre 2007	09/01/08
IRL (variation annuelle)	IRL (en niveau)
+ 2,49 %	109,01

Indice de référence des loyers (IRL) à compter du 10 février 2008 :

Trimestre	Parution INSEE	IRL (variation annuelle)	IRL (en niveau)
4 ^e trimestre 2007	14/02/08	- 1,36 %	114,30
3 ^e trimestre 2007	14/02/08	+ 1,11 %	113,68

Indice du coût de la construction

Année	Indice	JO/ INSEE
2007	1443	09/01/08
% aug sur 1 an	% aug sur 3 ans	% aug sur 9 ans
4,49	13,44	36,52

Indice des prix à la consommation

2008	France entière	hors tabac	Parution INSEE
Janvier	117,56	116,32	21/02/08
Février	117,81	116,57	12/03/08

Indice FFB

Année	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
2007	771,0	774,6	non encore paru

Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2008	3,99%	02/23/02/08

Par Dominique TEUMA, membre de la Commission Nationale

Administration de biens

La loi du 8 février 2008 a quelque peu modifié la donne en matière de baux d'habitation relevant de la loi du 6 juillet 1989. En effet, deux modifications importantes sont intervenues :

- en matière de dépôt de garantie : celui-ci se trouve réduit à 1 mois de loyer pour les locations conclues à compter du 9 février 2008.
- un nouvel indice de révision des loyers (IRL) a été mis en place par l'INSEE, ayant pour but de limiter les hausses de loyers à chaque révision annuelle. A noter : ce nouvel indice s'applique à tous les baux d'habitation en général, y compris aux locations en meublé, aux loyers conventionnés et à tous ceux qui sont généralement soumis à un régime de défiscalisation.

Une bonne nouvelle, toutefois : le législateur permet aux bailleurs et à leurs représentants administrateurs de biens de percevoir, directement et sans autorisation des locataires, l'allocation logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales, comme c'était déjà le cas pour les APL.

Irréversibilité en matière d'énergie : la loi du 23 janvier 2008 apporte quelques souplesses

Le principe de l'irréversibilité en matière d'énergie est battu en brèche. En effet, il est désormais possible, dans certaines circonstances, de revenir vers le tarif réglementé après l'avoir abandonné, que ce soit en fourniture d'électricité et/ou de gaz, et ce, jusqu'au 1er juillet 2010.

La législation change, il faut s'adapter. Votre administrateur de biens est à votre écoute et saura vous apporter le conseil et les réponses nécessaires à vos interrogations.

Le printemps arrive et avec lui revient le temps des déclarations de revenus fonciers. L'administrateur de biens doit assister chacun de ses mandants dans cette tâche sans toutefois rédiger la déclaration. Le choix va se poser entre régime du micro foncier et régime du réel.

Pour effectuer ce choix, il convient toujours d'opérer une simulation entre les deux systèmes sachant toutefois que le bénéfice du régime du micro foncier est limité aux bailleurs n'ayant pas opté pour un régime dit « défiscalisant » et ayant perçu moins de 15.000 euros de recettes brutes annuelles.

Lorsque la déclaration « au réel » est pratiquée, une ligne pose depuis quelques années certaines difficultés, il s'agit de la ligne intitulée « régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année ... ».

Lorsque le bailleur est copropriétaire, il peut déduire la totalité des provisions qu'il a versées au syndic pour l'année écoulée.

Dans ces provisions figurent des postes qui ne sont pas considérés comme déductibles des revenus fonciers.

Il s'agit notamment des charges locatives, puisque ces dernières sont appelées auprès des locataires au moyen de provisions mensuelles et régularisées annuellement.

Pour aider les mandants à remplir cette ligne, il est impératif que la régularisation des charges locatives ait été opérée pour l'année N- 2 (à savoir 2006 pour les revenus perçus en 2007 et déclarés en 2008).

Revenus fonciers et charges locatives

Par Véronique BACOT - REAUME, membre de la Commission Nationale

Administration de biens