

la Revue



DE L'IMMOBILIER

Janvier - Février

Edito

DÉBUT D'ANNÉE 2023

Une année 2022 dynamique laissant place à une année 2023 prometteuse !

L'année 2022 est bien différente de l'année 2021 passée sur le marché immobilier de la transaction. L'année 2021 a été exceptionnelle, ce qui montrait un effet positif de la sortie de crise sur le marché. Avec des conditions économiques moins favorables, 2022 a imposé une approche plus rationnelle des Français, notamment au regard de l'inflation et de la hausse des coûts liés à l'énergie.

Mais qu'en est-il pour 2023 ?

Vous y découvrirez les mesures pour protéger les ménages face à la crise énergétique, comment faire face aux défis de la transition écologique, à quoi s'attendre pour la location et un zoom sur la diminution de la taxation des plus-values de cessions immobilières...

Développement du Groupe C2i !

Après avoir reçu plus d'un trophée du Palmarès de l'immobilier ces dernières années, le Groupe C2i s'assure une position confortable sur le marché immobilier Français. Un développement maîtrisé pour maintenir un réseau à taille humaine et ainsi pouvoir offrir la proximité adéquate pour les conseillers immobilier C2i répartis sur le territoire Français.

Toute l'équipe de C2i profite de la revue de janvier-février pour vous souhaiter une bonne année. Que l'année qui commence soit pleine de joie, de sérénité et de beaux projets immobiliers !



Bonne Année 2023



Arnaud de Finance
votre conseiller immobilier
06 70 30 11 88

a.definance@groupe-c2i.com

El - agent commercial indépendant - Numéro RSAC : 907 903 652

Groupe C2i Gagne le prix de l'agence de l'année !

Après 8 éditions toutes couronnées de succès, Le Palmarès de l'Immobilier est un événement désormais bien connu des professionnels de l'immobilier.

Pour cette 9ème édition, dont la remise des prix a eu lieu le 5 décembre 2022 lors du Congrès FNAIM & salon des professionnels de l'immobilier, 15 récompenses ont été décernées aux meilleures agences immobilières françaises, réparties dans les catégories suivantes :

- Trophée Ile-de-France
- Trophée Nord-Est
- Trophée Nord-Ouest
- Trophée Rhône-Alpes
- Trophée Sud-Est
- Trophée Sud-Ouest
- Le Prix du Jury
- Le Prix Féminin



LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour départager les agences immobilières les plus méritantes, de nombreux critères d'évaluation ont été mis en place : ils ont permis au Jury de sélectionner 40 agences pour la phase finale.

- Ces critères sont les suivants :
- Qualité de la relation client
- Qualité du site Internet
- Qualité du point de vente
- Qualité des photos publiées sur les annonces
- Qualité des annonces
- Taux de mandats exclusifs signés
- Evolution des ventes
- Nombre de ventes par négociateur
- Nombre moyen de collaborateurs actifs

C'est donc à l'occasion du Congrès FNAIM et salon des professionnels de l'immobilier que le Groupe C2i à été récompensé.



Les principales mesures du projet de loi de finances (PLF) 2023

La crise énergétique et l'inflation actuelle marquent le projet de loi de finances pour 2023.

Le 6 décembre 2022, le Sénat a adopté en première lecture une partie de ce PLF dont nous allons vous présenter les principales mesures impactant les particuliers. A l'heure où nous rédigeons cet article, la loi de finances 2023 n'est pas encore définitivement adoptée. Quelques modifications sont donc envisageables.

Pour l'année 2023, la croissance devrait s'établir à environ +1% et le déficit public se stabiliser à 5% du PIB.

Des mesures pour protéger les ménages face à la crise énergétique

Il est prévu une prolongation du bouclier tarifaire énergétique. Ainsi, la hausse des tarifs de gaz et d'électricité sera limitée à 15% (sans ce bouclier, la hausse aurait dépassé les 100%). Grâce au bouclier tarifaire, la hausse moyenne des prix du gaz se situera autour de 25€ par mois (contre 200€ sans le bouclier), celle de l'électricité sera d'environ 20€ par mois (contre 180€ sans le bouclier).

En 2023, une indemnité carburant de 100€ pour les travailleurs les plus modestes prendra le relais sur la remise à la pompe qui s'est terminée le 31 décembre 2022.

Le barème de l'impôt sur le revenu 2023 pour les revenus 2022 sera indexé sur l'inflation afin de protéger le revenu disponible de tous les ménages. Le crédit d'impôt pour frais de garde des enfants de moins de 6 ans est relevé à 3 500€ par enfant à charge au lieu de 2 300€ jusqu'ici.

La valeur faciale des tickets restaurant passe quant à elle de 11,84€ à 13€.

Pour faire face aux défis de la transition écologique

Le dispositif «Ma Prime Rénov» est poursuivi. Ce dispositif lancé le 1er janvier 2020 permet aux propriétaires qui réalisent certains travaux de rénovation énergétique sur leur bien de bénéficier du versement d'une prime permettant de financer en partie ces travaux. Il sera en revanche orienté vers des opérations de rénovation plus performantes.

Contrairement au dispositif Malraux, permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt sur la rénovation d'immeubles classés dans des secteurs sauvegardés, et qui devrait être prolongé en 2023, le dispositif Censi Bouvard permettant de réduire ses impôts lors d'un investissement dans une résidence-services ne sera pour sa part pas maintenu en 2023.

A quoi s'attendre pour la location meublée ?

Contrairement à ce qui est prévu pour la location vide, le PLF 2023 ne prévoit pas de mesures spécifiques pour les loueurs en meublés concernant la rénovation énergétique des logements.

En revanche, les loyers perçus par les loueurs en meublé vont voir leur base d'imposition aux BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) évoluer au 1er janvier 2023. Jusqu'à fin 2022, si les recettes (loyers charges comprises) du foyer fiscal issues de la location meublée étaient inférieures à 72 600€ (176 200€ pour les meublés de tourisme classés), le régime par défaut était celui du micro-BIC (abattement de 50% pour les logements meublés et 71% pour les meublés de tourisme).

Les nouveaux seuils sont désormais de 77 700€ (188 600€ pour les meublés de tourisme classés) pour pouvoir prétendre au régime des micro-BIC.

Une mesure controversée...

Dans un contexte de crise du logement et de la construction, le régime des plus-values immobilières actuel, qui favorise les détentions longues, ne semble plus adapté à la situation. Aussi, le Sénat a adopté un amendement pour réformer ce régime mais cet amendement, à la date de rédaction de cet article, n'obtenait pas les faveurs du Gouvernement qui pourrait avoir recours à l'article 49.3 de la Constitution.

Il s'agirait de diminuer la taxation des plus-values de cessions immobilières en passant leur taux d'imposition de 36,2% à 15% au-delà de la 2ème année de détention. Le taux serait alors de 30% en cas de vente au cours des 2 premières années. Cette mesure amorçait la fin des abattements progressifs pour durée de détention permettant de réduire au fil des ans son imposition sur les plus-values pour converger vers une simplification du système et surtout libérer des logements pour fluidifier le marché.

Il faudra attendre la promulgation de la loi de finances 2023 pour constater le maintien ou le retrait de cet amendement.

Les 10 erreurs à éviter !

Voici les 10 erreurs que vous ne devez pas faire lors de la vente de votre bien.

1. Surévaluer votre bien et afficher un prix de vente trop élevé.
2. Mal communiquer sur votre bien
3. Baisser le prix de manière trop faible
4. Attendre
5. Mandater plusieurs Agences
6. Choisir une Agence pour les mauvaises raisons
7. Mal préparer votre bien pour les visites
8. Exercer une pression sur les acheteurs durant les visites
9. Cacher certains défauts de votre maison
10. Ne pas avoir tous les documents demandés

Eviter ces écueils vous permettra de réaliser une vente rapide, au meilleur prix en réduisant le niveau de stress lié à la vente de votre bien.

Un professionnel de l'immobilier pourra également vous aider et vous apporter les conseils nécessaires à l'aboutissement de votre projet.



Une gagnante à Bois d'Arcy !

Jeu concours



Le 15 décembre dernier a eu lieu le tirage au sort par huissier de justice des gagnants de notre grand jeu concours "Gagnez un voyage au bout du monde".

Une arcisienne a eu la chance de faire partie des trois heureux gagnants.

Toutes nos félicitations à Laetitia C. qui remporte un des deux week-end d'exception d'une valeur de 1000€!

Je lui ai remis son prix tout début janvier.

Petite anecdote : Laetitia a également gagné un voyage lors d'un autre concours !

Souhaitons lui de beaux voyages !



Pour tout projet immobilier
contactez moi au 06 70 30 11 88

Vous souhaitez avoir des conseils pour vendre, une estimation gratuite, me suivre sur les réseaux sociaux, ... ?

C'est par ici que ca se passe



... ou plus simplement appelez-moi !

