

# BLOCC NOT'

Notaires

L'ACTUALITÉ NOTARIALE & IMMOBILIÈRE

N°25  
AVRIL/19



#réponsesdenotaire

CHACUN SON  
NOTAIRE ?

CONSEIL

LA DONATION DE  
LA NUE-PROPRIÉTÉ  
D'UN BIEN : ABUS  
DE DROIT FISCAL ?

Ce qu'il faut savoir sur...  
La Loi de  
Finances 2019 :  
Quelles  
nouveauautés ?



Avec ce 25<sup>ème</sup> numéro, le Bloc Not' fête ses 10 ans !!

10 ans d'informations notariales et immobilières.

10 ans qui ont marqué l'évolution de notre métier : passage à l'acte électronique, dématérialisation des actes, recours à la visio-conférence...

Mais aussi, 10 ans d'évolution liée au développement de notre étude.

Une fois de plus, nous sommes heureux de partager la lecture de ce nouveau Bloc Not' avec vous... peu importe le nombre des années... votre information reste notre priorité !



## Ce qu'il faut savoir sur... la Loi de Finances 2019 Quelles nouveautés?

- **Plus-value des particuliers** : l'expatrié peut bénéficier d'une exonération de l'impôt lors de la cession de sa résidence principale, à la double condition que la vente soit signée avant la fin de l'année suivant celle de son départ, et que le logement reste inoccupé.
- **Aménagement du pacte Dutreil sur la transmission d'entreprise** :
  - abaissement des seuils de détention,
  - possibilité pour une personne seule de prendre un engagement collectif,
  - assouplissement d'apport des titres apportés à une société holding,
  - maintien partiel de l'exonération en cas de cession d'une partie des titres à un autre signataire du pacte,
  - allègement des obligations déclaratives.
- **Aménagement et prorogation du crédit d'impôt sur la transition énergétique**
- **Assouplissement de la fiscalité des Plan d'Épargne en Action** (sortie dans les 5 ans : flat tax)
- **Suppression de certains droits d'enregistrement au titre des actes liés aux sociétés.**

### PARTENARIAT

## Besoin de conseils pour optimiser votre fiscalité ?

Prélèvement à la source, année blanche, travaux réalisés en 2018 repris pour 50% sur 2019... Comme chaque année au printemps, les questions fiscales ne manquent pas, et particulièrement cette année. Pour être sûr de ne pas se tromper ou perdre une opportunité fiscale, nous avons conclu un partenariat avec le CABINET ALP, cabinet d'expertise comptable, pour vous conseiller et vous assister dans la réalisation de vos déclarations de revenus fonciers ou dans d'autres domaines fiscal... Avec un tarif de base de 360 € TTC (déductibles de vos revenus fonciers), ce peut être l'occasion pour vous de profiter des conseils d'un expert-comptable pour réfléchir sur vos choix patrimoniaux, calculer la rentabilité de votre bien, et bénéficier de conseils personnalisés sur un montage particulier (SCI, démembrement...).

Bien sûr votre notaire reste à votre disposition.

**Cabinet ALP - 185 rue Georges Latapie - 60490 RESSONS SUR MATZ**  
Tel : 03.44.83.15.79 - Mail : [contact@cabinetalp.com](mailto:contact@cabinetalp.com)



Jean-Charles Daudruy  
Alexandra Lantez  
Christophe Van Overbeke  
*Notaires associés*

Catherine Leblond-Duwer  
Justine Barnabé de Lapasse  
Aurélien Nivelet  
Élise Duriez  
*Notaires*

### VENTES



#### SENLIS CENTRE VILLE

De très beaux volumes et du charme pour cette maison de 180 m<sup>2</sup> comprenant entrée, grand séjour avec cheminée donnant sur jardin clos de murs, 5 chambres, salle de bains, salle de douche. Superbe cave voutée. Jardin avec dépendance.

DPE : E263 - GES : F61.

**609 000 € \***



#### THIERS SUR THEVE

De beaux volumes pour cette maison traditionnelle de 1986 comprenant : entrée, cuisine équipée et aménagée, séjour avec poêle, grande véranda donnant sur jardin, chambre et salle de bains en rez-de-chaussée, 4 chambres et salle de bains à l'étage. Sous-sol total comprenant garage 2 VL, cuisine d'été, pièce aménagée, cave à vin. Jardin de 1.049 m<sup>2</sup>.

DPE : E254 - GES : C14

**339 250 € \***



#### SENLIS

Dans résidence agréable appartement loué de type F3 d'une surface de 65m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, séjour parqueté avec cuisine équipée et aménagée à l'américaine, deux chambres, salle de douche et WC. Cave et emplacement de stationnement. Idéal investisseur.

DPE : C112 - GES : D26.

**205 000 € \***



#### THIERS SUR THEVE

Maison ancienne comprenant entrée, cuisine équipée et aménagée avec coin repas, séjour avec cheminée, véranda sud donnant sur jardin, 3 chambres, salle de douche. très beau jardin paysagé. Garage avec petite dépendance aménagée.

DPE : D216 - GES : A4

**299 250 € \***



#### ORRY LA VILLE - Centre-ville

Superbe maison d'architecte comprenant entrée cathédrale, grande pièce à vivre avec poêle à bois et cuisine équipée et aménagée, suite parentale en rez-de-chaussée avec salle de douche et grand dressing, bureau en mezzanine, chambre, salle de douche avec WC. Jardin clos avec belle terrasse et abris de jardin.

DPE : B.

**378 000 € \***



#### SENLIS INTRAMUROS - Quartier calme et recherché

Beaucoup de charme pour cette maison entièrement restaurée offrant : salon, salle à manger, cuisine, 2 chambres, salle de bains, lingerie, WC. Grenier. Dépendances avec garage, pièce. Cave. Jardin clos de murs avec belle exposition.

DPE : E297 - GES : B9

**682 500 € \***

### LOCATIONS



#### COYE LA FORET CENTRE

Dans résidence neuve, appartement neuf F2 de 42,01 m<sup>2</sup> comprenant séjour avec coin cuisine équipé et aménagé donnant sur une grande terrasse en bois de 20 m<sup>2</sup>, chambre, salle d'eau avec WC. Place de parking sécurisée.

DPE : B/C.

**LOYER : 738 €**  
+ 40€ de charges. Frais : 462€.



#### CHANTILLY - proche centre ville

Dans résidence sécurisée appartement de type F2 de 40m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour avec coin cuisine séparé équipée et aménagée, chambre et salle de bains, WC. Balcon. Emplacement de stationnement extérieur et en sous-sol.

DPE : D/B.

**LOYER : 685 €**  
+ 75€ de charges. Frais : 443€



#### SENLIS - Villevert

Maison individuelle sur sous-sol total comprenant entrée, séjour double, cuisine indépendante récente aménagée, 2 chambres, salle de bains, WC. A l'étage, palier avec rangements, 3 chambres, salle d'eau avec WC. Au sous-sol : garage, buanderie, pièce aménagée, cave. Jardin.

DPE : F/D.

**LOYER : 1500 €**  
Frais : 1255€



#### LA CHAPPELLE EN SERVAL

Dans résidence sécurisée studio lumineux de 27m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, séjour avec cuisine à l'américaine, salle de bain avec WC. Place de parking.

DPE : E/C.

**LOYER : 470 €**  
+ 40€ de charges. Frais : 292€



## LOCATION : FIN DE LA MENTION MANUSCRITE POUR L'ACTE DE CAUTION

Afin de simplifier les démarches tant pour la personne qui se porte caution que pour le propriétaire, il n'est plus nécessaire de recopier à la main les informations portant sur l'étendue de l'engagement souscrit. Désormais, une simple signature apposée sur l'acte de caution vaut engagement de payer le loyer et les charges en cas de défaillance du locataire.

## LE BAIL MOBILITÉ

Instauré par la loi Elan, le nouveau bail mobilité permet de conclure des locations meublées pour une durée limitée à 10 mois. Conclu sans dépôt de garantie, ce nouveau contrat facilite les locations aux étudiants ou aux personnes en mobilité professionnelle.

Suivez-nous :



Retrouvez notre actualité et nos annonces immobilières sur notre page FACEBOOK :

[Notaires & Associés Senlis](#)

Nous contacter :

Notre site internet : [etude-60072-senlis.notaires.fr](http://etude-60072-senlis.notaires.fr)

Numéro du standard : 03.44.53.20.66

Service immobilier : 03.44.53.99.40

Service location-gestion : 03.44.53.99.30

Adresse mail : [office.60072.senlis@notaires.fr](mailto:office.60072.senlis@notaires.fr)

# LA DONATION DE LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN : ABUS DE DROIT FISCAL ?



Depuis la loi de finances pour 2019 l'administration fiscale dispose d'un nouvel outil de lutte contre la fraude lui permettant de remettre en cause une opération qui aurait pour objectif principal d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales de l'intéressé.

La donation de la nue-propriété d'un bien, dans laquelle le donateur se réserve l'usufruit du bien transmis constitue-t-elle alors un abus de droit fiscal ?

L'administration fiscale rassure dans un communiqué de presse du 19 janvier dernier. La nouvelle définition de l'abus de droit ne remet pas en cause les transmissions anticipées de patrimoine, sous réserve bien entendu qu'elles ne soient pas fictives. Ces donations permettent de préparer la succession du donateur et facilitent la solidarité intergénérationnelle.

**Alors n'attendez-plus pour anticiper la transmission de votre patrimoine !**

## #RÉPONSEDENOTAIRE

# Chacun son notaire ?

Contrairement à une idée reçue, le client garde toujours le libre choix de son notaire. Pour toute convention, les parties peuvent choisir un notaire unique ou faire appel chacun à son propre notaire. Dans ce dernier cas, le coût est identique pour le client : les deux officiers ministériels se partageront le montant des émoluments. Rappelons également que le notaire peut recevoir un acte pour des biens situés n'importe où en France.