

**inelys**

EXPERTISE COMPTABLE ■ AUDIT ■ CONSEILS

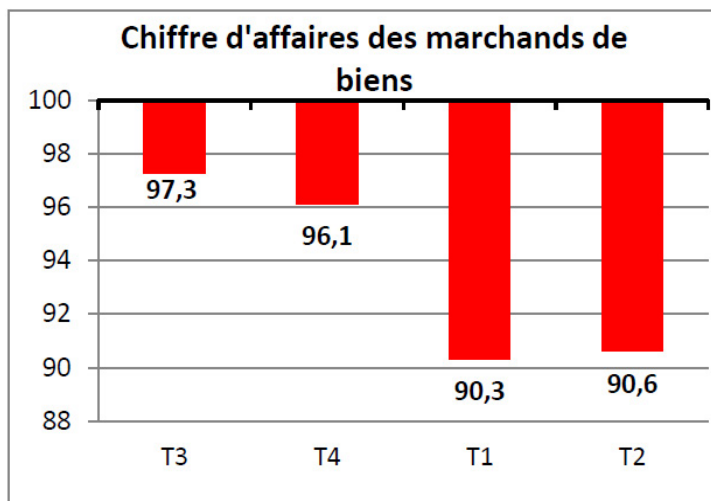
les  
**stats**  
**DE VOTRE SECTEUR**

**Marchand de biens**  
3<sup>ème</sup> trimestre 2019

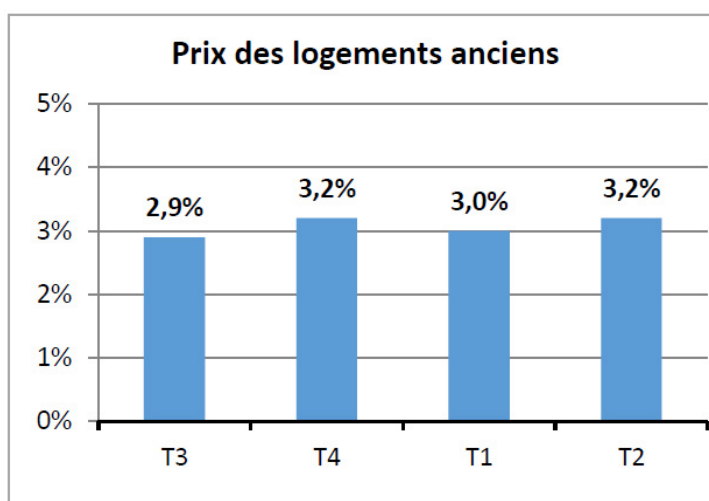
# LES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR

## Indice de chiffre d'affaires des marchands de biens (NAF 68.10Z) - Base 100 au trimestre t-4.

Source : Statexpert / Environ 850 entreprises  
selon les trimestres. Lecture du graphique :  
l'indice 90,6 de T2 2019 traduit une baisse  
du chiffre d'affaires de 9,4% par rapport au  
deuxième trimestre 2018.



## Indice des prix des logements anciens en France métropolitaine - Séries CVS-CJO - Evol. en glissement annuel



Source : Indice  
Notaires-INSEE des  
prix des logements  
anciens. Lecture du  
graphique : au 2eme  
trimestre 2019, les  
prix des logements  
anciens ont progressé  
de +0,8 % par rapport  
au deuxième trimestre  
2018.

# L'ACTU ÉCONOMIQUE DU TRIMESTRE

## Le marché du logement neuf

**Le marché du logement neuf marque nettement le pas.**

▶ 32 100 logements neufs ont été mis en vente au cours du deuxième trimestre 2019. C'est nettement plus qu'au cours des trois premiers mois de l'année, mais c'est près de 15% de moins que durant le 2ème trimestre 2018 (la baisse étant plus prononcée pour les maisons individuelles que pour les logements collectifs).

▶ Parallèlement, les réservations de logements neufs ont, elles aussi, continué à diminuer, avec un repli de 3,3% en glissement annuel, à 33 900 unités au cours du deuxième trimestre 2019.

▶ Cela dit, le marché reste dynamique, ce qui se traduit au niveau des prix, avec une hausse de près de +6% sur un an pour les maisons individuelles et de +5% pour les appartements.

## Le chiffre d'affaires

**Nouvelle forte baisse du chiffre d'affaires pour les marchands de biens.**

▶ Le chiffre d'affaires des marchands de biens s'est une nouvelle fois contracté de près de 10% au cours du deuxième trimestre 2019, par rapport au deuxième trimestre 2018. C'est le cinquième trimestre consécutif de baisse (très) significative pour les opérateurs.

▶ Dans ces conditions, sur les 12 derniers mois, les opérateurs ont vu leur chiffre d'affaires se replier de 6,6%, ce qui en fait sans conteste une des rares professions « en crise » au sein de la filière immobilière

## Le marché du logement ancien

**Un nombre de transactions record dans l'ancien !**

▶ Pour la première fois depuis que les statistiques existent, le marché de l'ancien a franchi, selon les notaires, le cap du million de transactions au cours du deuxième trimestre 2019, en hausse de +7% sur un an.

▶ Dans ces conditions, les prix continuent de flamber dans l'ancien. Sur 12 mois, ils progressent en effet de +4,9% pour les appartements et de +1,9% pour les maisons, selon l'INSEE. Une hausse ininterrompue depuis la mi-2015 et qui tend même à s'accélérer.

# L'ACTU JURIDIQUE, FISCALE ET SOCIALE

## Fiscale

### Précision sur l'application du régime de la TVA sur marge.

▶ La jurisprudence condamne à nouveau la doctrine de l'administration, qui considère que l'application du régime de la TVA sur marge ne peut s'appliquer que lorsque le bien revendu a les mêmes caractéristiques juridiques que le bien acquis.

▶ Pour la Cour administrative d'appel de Lyon, la seule condition posée à l'application du régime de la marge est la non-déduction de la TVA lors de l'acquisition initiale.

### La revente d'immeubles par une SCI n'est pas automatiquement une activité commerciale.

▶ Sauf exceptions, les sociétés civiles relèvent du régime fiscal des sociétés de personnes et leurs associés sont personnellement soumis à l'IR pour la part de bénéfices leur revenant (CGI art. 8).

▶ Ces sociétés sont cependant passibles de l'IS lorsqu'elles se livrent à l'exercice d'une activité commerciale, notamment celle de marchand de biens, qui consiste en l'acquisition habituelle d'immeubles avec une intention spéculative. Cette intention spéculative est appréciée à leur date d'acquisition.

### Projet de loi de finances pour 2020. Ce dernier contient un certain nombre de mesures :

▶ Pour les particuliers, avec notamment la transformation du crédit d'impôt transition énergétique en prime.

▶ Pour les entreprises, avec la modification de la TVS (Taxe sur les véhicules des sociétés), la diminution du taux de remboursement de la TICPE pour le transport routier, la simplification de la TVA à l'importation...

**Plans d'épargne retraite.** Le régime fiscal des nouveaux PER, qui remplacent ou modifient les anciens dispositifs (PERCO, PERP, « Madelin ») a été fixé par une ordonnance du 24 juillet 2019.

# L'ACTU JURIDIQUE, FISCALE ET SOCIALE

## Juridique

**Statut du conjoint du chef d'entreprise (et du partenaire lié au chef d'entreprise par un PACS).**

- ▶ Un décret renforce la protection du conjoint du chef d'entreprise familiale en rendant obligatoire la déclaration de son activité professionnelle régulière au sein de l'entreprise.
- ▶ Le décret supprime par ailleurs les conditions de seuil pour l'accès au statut de conjoint collaborateur.

## Sociale

**Résiliation des contrats de complémentaire santé.**

▶ Une loi publiée en juillet 2019 (et qui entrera en vigueur au plus tard le 1er décembre 2020) permet aux employeurs comme aux particuliers de résilier leur contrat de complémentaire santé sans délai à partir de la deuxième année, sans frais et sans pénalité.

▶ La résiliation interviendra un mois après sa notification, alors, qu'actuellement, la résiliation ne peut intervenir qu'à l'échéance de la date anniversaire de la signature du contrat (sauf exceptions).

**Code du travail.** Une ordonnance modifie certaines dispositions du Code du travail.

▶ Cette ordonnance permet notamment au conjoint du chef d'entreprise ayant le statut de conjoint collaborateur d'être désigné maître d'apprentissage.

▶ Elle prévoit également que le salarié ne perd pas ses heures de DIF au 1er janvier 2021 à condition de les avoir inscrites sur son compte personnel de formation au plus tard le 31 décembre 2020.

# L'ACTU DU SECTEUR

## L'actualité du secteur

**Le marché de l'ancien continue de battre des records. Le dynamisme du premier semestre 2019 s'est en effet confirmé au cours du troisième trimestre 2019.**

▶ Selon le réseau Century 21, l'activité sur ce segment de marché a en effet progressé de près de +14% entre le troisième trimestre 2018 et le troisième trimestre 2019.

▶ Les taux d'intérêt très bas demeurent un des principaux moteurs de cette activité soutenue. Des taux d'intérêt historiquement bas qui résolabilisent certains ménages et qui attirent les investisseurs.

▶ Selon le réseau, le nombre de transactions destinées à l'investissement locatif a ainsi bondi de près de +20% entre le troisième trimestre 2018 et le troisième trimestre 2019.

▶ Des investissements locatifs qui représentent aujourd'hui plus de 27% des transactions réalisées dans l'Hexagone (et même 33% à Paris), contre moins de 15% il y a 10 ans.

Crédit immobilier : les taux à un niveau historiquement bas.

▶ En juillet 2019, les taux se sont établis à 1,2% (hors assurance), un niveau record depuis plus de 70 ans, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Dit autrement, les taux sont inférieurs au rythme de l'inflation pour le 14ème mois consécutif.

▶ La durée des prêts s'est par ailleurs allongée. En juillet, elle s'élevait à 229 mois, en moyenne. Et les prêts octroyés sur une très longue durée (25 ans et plus) ont représenté 41,3% de la production, soit une hausse de 6 points par rapport à 2018 (et de 26 points par rapport à 2014).

  
EXPERTISE COMPTABLE ■ AUDIT ■ CONSEILS