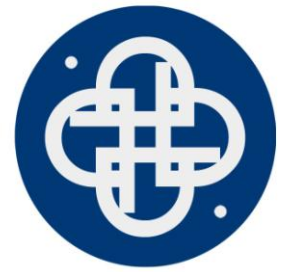


Service Review



FISCINVEST

Audit & Gestion de Patrimoine

Juin 2012

N°01

La lettre Patrimoniale

FISCALITE

Le programme gouvernemental



Le 06 mai 2012, Monsieur François Hollande a été élu Président de la République.

Les élections législatives se dérouleront au mois de juin, avec pour éventuelle conséquence une majorité socialiste et apparentée. Nous exposons ci-après les principales dispositions susceptibles d'être prises par ce nouveau pouvoir exécutif et législatif.

Ces éléments sont notamment issus de la version du projet de loi de finances pour 2012 votée par le Sénat à majorité socialiste au mois d'octobre 2011, et du projet du candidat François Hollande.

Ces éléments sont susceptibles de faire l'objet d'importants amendements, abandons, et d'autres dispositions pourraient être prises le moment venu par la majorité en place.

« IMPÔTS SUR LES REVENUS ET ISF : CE QUI VA CHANGER AVEC L'ARRIVÉE DE FRANÇOIS HOLLANDE (MAI 2012) »

◆ Impôt sur le revenu

Barème progressif

- Création de 2 nouvelles tranches d'imposition :

- 45% pour les revenus de 150.000 € à 1.000.000 € par part (le Sénat prévoyait ce taux dès 100.000 €).
- 75% pour les revenus supérieurs à 1.000.000 € par foyer fiscal.

- Le plafond du quotient familial serait réduit de 2 336 € à 2 000 € par demi-part excédentaire.

Prélèvements forfaitaires libératoires et plus-values des particuliers

- Les prélèvements forfaitaires libératoires seraient en principe supprimés afin que l'ensemble des revenus soient soumis au barème progressif. Le PFL s'appliquant au rachat de contrats d'assurance-vie de plus de 8 ans serait conservé. Les contrats déjà souscrits ne seraient également pas concernés.

Sommaire

FISCALITE

Le Programme gouvernemental.....P1-P3

FINANCE

Prêt à taux zéro et PTZ (article 86 de la loi).....P3

FOCUS

Revenus Fonciers : attention à la rectification fiscale (Rép. Ministérielle JEANNETEAU Joan du 17/01/2012).....P4

INVESTISSEMENT

Immobilier professionnel.....P4

INDICATEURS

Parité euro / dollar

1 € = 1,2648 USD

Euribor 3 mois

0,663 % au 08.06.2012

CARMIGNAC Patrimoine

+3,01% depuis le 1^{er} janvier 2012

Reste à savoir si un retour à la durée moyenne pondérée serait opéré, comme l'a suggéré la Cour des comptes dans un rapport en janvier 2012 (« redéfinir la durée fiscale des contrats en fonction de l'historique des versements »).

- Afin que l'ensemble des revenus soient soumis au barème progressif, le taux fixe serait abandonné en matière de plus-values immobilières des particuliers. Un retour au dispositif en vigueur avant le 1^{er} janvier 2004 serait opéré, avec notamment le retour à un abattement égal à 5 % par an au-delà de la 2^{ème} année de détention (exonération totale au titre de la durée de détention à compter de 22 ans de détention).

- La volonté de soumettre tous les revenus au barème progressif aboutira-t-elle à l'abandon de la taxation proportionnelle des plus-values mobilières des particuliers ?

Taxe exceptionnelle sur les hauts revenus

- Augmentation à 5% du taux pour les « revenus imposables supérieurs à 500.000 € ».

Nous ne savons pas si le taux deviendrait unique à 5 % ou si ce serait le taux de la tranche supérieure qui serait porté de 4 à 5 %.

Dividendes

- Le Sénat avait proposé d'abaisser de 40 % à 20 % le taux de l'abattement à l'impôt sur le revenu sur dividendes.

- La soumission littérale des revenus du capital selon les mêmes règles que les revenus du travail, entraînerait la suppression de cet abattement, et donc

une double taxation à l'impôt sur les sociétés et à l'impôt sur le revenu.

Salariés à domicile

- Le sénat avait voté des dispositions ayant pour conséquence que la limite de dépenses servant d'assiette au calcul de la réduction ou du crédit d'impôt pour emploi de salariés à domicile, codifiée à l'article 199 sexdecies du CGI, serait ramené de :

- 12 000 € à 7 000 € par an,
- de 15 000 € à 10 000 € pour la première année d'imposition pour laquelle le contribuable bénéficie du dispositif.

La limite de dépenses pour les personnes handicapées ne serait pas modifiée.

Le taux de la réduction ou du crédit d'impôt pour emploi à domicile pourrait être réduit de 50 % à 45 % ou 40 %.

Plafonnement global des "niches fiscales"

- La limite serait réduite à 10 000 € par an et par foyer fiscal. Il n'est pas précisé à compter de quelle année cette forte réduction de la limite s'appliquerait (revenus de 2012 ou 2013 ?).

◆ **Prélèvements sociaux**

- Le taux sur les revenus du capital devrait rester à 15,5 % minimum.

- Un projet de fusion de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est évoqué. Le programme socialiste justifie de cette fusion par la volonté

d'une plus grande progressivité des prélèvements. Ceci risque donc de renchérir le taux des prélèvements sociaux pour les personnes soumises à des tranches d'imposition les plus élevées. On relèvera que la fusion est évoquée depuis de nombreuses années mais n'a jamais été mise en œuvre.

◆ **Impôt sur les sociétés**

Taux

- 35 % pour les grandes,
- 30 % pour les petites et moyennes,
- 15 % pour les très petites (déjà le cas jusqu'à 38.120 €, sous certaines conditions, à ce jour).

Cessions de titres de participation

- Le Sénat avait voté une imposition à l'impôt sur les sociétés ayant pour assiette non plus 10 % de la plus-value nette mais 10 % du montant de la cession.

◆ **ISF**

- Retour à l'ancien barème ISF. Se pose la question de la date d'application de ce retour. Aucune modification des modalités déclaratives et de paiement de l'ISF n'est pour l'heure annoncée. Néanmoins, selon les rumeurs de presse, une contribution exceptionnelle supportée par les redevables ISF, qui serait acquittée en fin d'année, serait envisagée par le gouvernement socialiste.

- Le Sénat avait voté la suppression de nombreuses exonérations :

- totale pour souscription au capital de PME (article 885 I

ter du CGI),

- partielle à hauteur de 75 % pour engagement collectif de conservation (article 885 I bis du CGI),
- partielle à hauteur de 75 % pour les salariés et mandataires sociaux à condition de conserver les titres pendant au moins 6 ans à compter de la première année de demande du bénéficiaire du dispositif (article 885 I quater du CGI).

- Retour du plafonnement de l'ISF à 85 %. Certains y voient un "bouclier fiscal" à 85 %

◆ Donations successions

- L'abattement en ligne directe (de parent à enfant) serait ramené à 100.000 € (159.325 € à ce jour). Le sénat avait voté un retour à 50.000 € et la réinstauration de l'abattement global de 50.000 €

- Le délai de rappel fiscal serait porté de 10 à 15 ans.

- Le dispositif de donation de sommes d'argent successeur du dispositif de don exceptionnel dit « donation Sarkozy » (article 790 G du CGI) serait supprimé.

- L'exonération du conjoint survivant des droits de succession ne semble pas remise en cause.

◆ Cotisations sociales

- Augmentation de 0.1% par an sur des cotisations salariales et patronales pendant 5 ans pour financer les mesures sur les retraites.

- L'intéressement et la participation seraient soumis aux cotisations sociales maladie et famille.

◆ TVA

- Suppression de la hausse de la TVA prévue au 1^{er} octobre 2012.

◆ Autre

- Suppression de la taxation sur les mutuelles et « les complémentaires » santé.

FINANCE

Prêt à taux zéro



- Les logements neufs pouvant être financés par un PTZ, lorsque l'offre de prêt est émise à compter du 1er janvier 2013, devront respecter la norme BBC.

- Seuls les logements anciens qui sont vendus par un organisme gestionnaire de logements sociaux à une personne éligible au dispositif d'accession à la propriété codifié à l'article L.31-10-3, IV du Code de la construction et de l'habitation à un prix égal au minimum fixé à l'article L.443-12 du CCH (abattement de 35 % sur l'évaluation des domaines).

- La loi réserve le PTZ aux personnes dont le montant des ressources divisé par le coefficient familial codifié à l'article L.31-10-10 et L.31-10-12 du

Code de la construction et de l'habitation, est inférieur à un plafond variable selon la zone de situation du logement fixé par le **décret du 30 décembre 2011**. Le plafond pour une personne seule est compris entre 26 500 € (zone C) et 43 500 € (zone A).

- Ces dispositions s'appliquent aux prêts émis à compter du 1er janvier 2012.

Eco-PTZ (article 81 de la loi)



- Le dispositif de l'éco-prêt, destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de logements achevés avant le 1er janvier 1990 et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale est codifié à l'article 244 quater U du CGI.

- La loi instaure une durée maximale de remboursement de 180 mois (15 ans) lorsque ces prêts financent des travaux qui :

- combinent un bouquet de trois catégories de travaux,
- ou permettent au logement d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Ces notions sont précisées dans l'**instruction du 30 juillet 2009, BOI 4 A-13-09** ayant commenté le dispositif de l'éco-prêt à taux zéro.

FOCUS

REVENUS FONCIERS : rectification fiscale en cas de loyer du logement fixé au bail anormalement bas !



- Pour aider un enfant, un membre de la famille ou un proche, les propriétaires d'un logement d'habitation leur louent ce logement à un prix de loyer souvent inférieur au prix du marché. Attention, l'administration fiscale veille ! Lorsque le contrat de bail comporte un prix d'un loyer anormalement bas, celui-ci doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a consenti à son locataire.

- Ainsi, doit être considéré comme anormalement bas le montant du loyer qui est manifestement inférieur à la valeur locative des propriétés données en location, sans que le propriétaire puisse justifier d'aucune circonstance indépendante de sa volonté empêchant la location du logement pour un prix normal. Dans ce cas, l'administration peut, sous le contrôle du juge, rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité que le propriétaire a consenti à son locataire.

- Rappelons que les revenus tirés de la location de propriétés bâties sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

et que corrélativement, les charges liées aux biens loués sont déductibles de ces revenus.

Le Ministre du budget ajoute que les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers. Tel est le cas lorsque le propriétaire met gratuitement un logement à la disposition d'un tiers, qu'il soit ou non un membre de sa famille, sans y être tenu par un contrat de location. Dans ce cas, les charges liées à ces logements ne sont pas admises en déduction.

**Rép. min. Jeanneteau JOAN 17
janv. 2012, n°113277**

INVESTISSEMENT

Immobilier professionnel



Ensemble de Bureaux à vendre à
GRENOBLE (38), Rue Général
Mangin, loués selon un bail renouvelé
le 1^{er} janvier 2010 par le Pôle Emploi.

- Prix total : 1.770.000 € F.A.I
- Rentabilité nette : 9 %