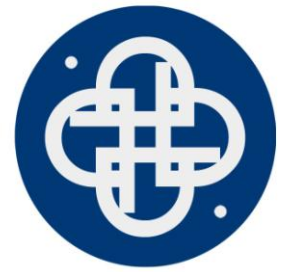


Service Review



FISCINVEST

Audit & Gestion de Patrimoine

Octobre
2012

N°04

La lettre Patrimoniale

FINANCE

Le Projet de Loi de finances 2013
déposé à l'Assemblée.



En voici quelques dispositions.

Il s'agit du projet de loi et non de la loi définitive qui n'est pas encore adoptée par le parlement. Les dispositions sont donc susceptibles d'être modifiées.

◆ Tranche supplémentaire au barème progressif de l'impôt sur le revenu (article 3 du projet de loi)

Une tranche marginale supplémentaire serait créée au taux de 45 % à compter de 150 000 euros par part. Compte tenu du plafonnement de l'avantage lié au quotient familial, le montant de revenu à partir duquel la tranche à 45 % s'applique pourrait être inférieur à 150 000 euros par part, notamment en cas de personnes à charges.

Cette tranche s'appliquerait à compter des revenus perçus en 2012.

◆ Suppression des prélèvements forfaitaires libératoires sur dividendes et produits de placement à revenu fixe

- L'option pour une imposition libératoire à taux forfaitaire des dividendes (**article 117 quater du CGI dans sa rédaction actuelle**) et des produits de placement à revenu fixe (**article 125 A du CGI**) serait supprimée à compter des revenus perçus en 2012.

- Serait instauré un acompte à l'impôt sur le revenu prélevé à la source au taux des actuels PFL, soit :

21 % pour les dividendes,
24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Les ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 € pourraient demander à en être dispensés. L'acompte serait imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué à l'image d'un crédit d'impôt.

- Les PFL appliqués, sur option du contribuable, aux produits des contrats d'assurance-vie et bons de capitalisations (**article 125-0 A du CGI**) et à l'épargne solidaire au taux de 5,5 % (**article 125 A du CGI**), ne serait pas remis en cause.

- Le taux des prélèvements opérés sur les bons anonymes (**article 125 A, I – 9° du CGI**) serait porté de 60 % à 75 %.

Sommaire

FINANCE

Le Projet de Loi de finances 2013 déposé à l'Assemblée.....P1-P4

FOCUS : Défisicalisation et immobilier

Défisicalisation Girardin à capital garanti et Immobilier.....P4

INDICATEURS

Parité euro / dollar

1 € = 1,291 USD au 29.10.2012

Euribor 3 mois

0,196 % au 29.10.2012

DNCA eurose

+7,16 % depuis le 1^{er} janvier 2012

CARMIGNAC Investissement (A)

+7,91 % depuis le 1^{er} janvier 2012

CARMIGNAC Patrimoine (A)

+5,48 % depuis le 1^{er} janvier 2012

S.A.R.L. immatriculée sous le numéro 789 895 968 RCS GRENOBLE - Courtier en Assurances et Adhérent de l'ORIAS sous le n° 13001940 (www.orias.fr). Carte de Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° 2359 délivrée par la Préfecture de l'Isère. Assureur et garant Service Gestion Pack Chartis, Tour Chartis - 92079 Paris La Défense 2. Courtier en Opérations Bancaires et Services de Paiement. Conseiller en investissement financiers référencé par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Service Review est édité par Fiscinvest, Cabinet en Gestion de Patrimoine Indépendants Membre de la Chambre des Indépendants du Patrimoine Cette publication est éditée par le Cabinet Fiscinvest. Elle a pour objectif d'informer ses lecteurs de manière générale. Elle ne peut en aucun cas se substituer à un conseil par un professionnel en fonction d'une situation donnée. Un soin particulier est apporté à la rédaction de cette publication, néanmoins Fiscinvest décline toute responsabilité relative aux éventuelles erreurs et omissions qu'elle pourrait contenir. Reproduction même partielle strictement interdite.

♦ **Suppression de l'abattement fixe à l'impôt sur le revenu pour les dividendes (article 5 du projet de loi)**

L'abattement fixe de 1 525 € ou 3 050 € (**article 158 du CGI**), selon la situation familiale du contribuable, applicable aux dividendes et assimilés fiscalement, serait supprimé à compter des revenus perçus en 2012. L'abattement de 40 %, **article 158 du CGI**, qui tient compte de l'imposition en amont du résultat à l'impôt sur les sociétés dont est issu la distribution, ne devrait pas être modifié.

♦ **Taux de CSG acquittée sur les revenus du capital déductible de l'impôt sur le revenu (article 5, I – G 2° du projet de loi)**

Le taux de la déductibilité partielle de la contribution sociale généralisée (CSG) sur les revenus du capital imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu serait diminué de 5,8 % à 5,1 %, taux applicable aux revenus d'activité (**article 154 quinquies du CGI**).

Cette disposition s'appliquerait à compter des revenus 2012.

♦ **Imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu des cessions de valeurs mobilières (article 6 du projet de loi)**

- L'ensemble des plus-values de cession de valeurs mobilières, y compris les opérations réalisées sur marchés à terme et produits dérivés, jusqu'alors imposées au titre de l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % seraient soumises au barème progressif dès les revenus perçus en 2012.

On rappelle que les prélèvements sociaux s'appliquent à ces plus-values

au taux actuel de 15,5 %.

- Les plus-values de cession d'actions ou parts sociales bénéficieraient d'un abattement pour durée de détention égal à :

5 % pour une durée de détention de deux à moins de quatre ans,

10 % pour une durée de détention de quatre ans à moins de sept ans.

Le montant de l'abattement serait augmenté de 5 points par année de détention supplémentaire au-delà de la sixième année et jusqu'à la douzième année.

Ces durées seraient décomptées à partir du 1^{er} janvier de l'année d'acquisition ou de souscription des actions, parts ou droits cédés ou, pour ceux acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2013, à **partir du 1^{er} janvier 2013**.

L'abattement s'appliquerait à l'assiette du seul impôt sur le revenu, et non à celle des prélèvements sociaux.

- En cas de transfert du domicile fiscal à l'étranger à compter du 28 septembre 2012, l'exit tax s'appliquerait selon une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

♦ **Départ en retraite des chefs d'entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (article 6, IV du projet de loi)**

Le dispositif d'abattement à l'impôt sur le revenu, pour durée de détention prévu à **l'article 150-0 D ter du CGI** qui s'applique aux dirigeants de PME soumises à l'impôt sur les sociétés qui cèdent les titres de leurs sociétés en vue de leur départ à la retraite et qui arrive à terme le 31

décembre 2013 serait prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

Il est à noter que le dispositif d'exonération des plus-values professionnelles en faveur des départs en retraite des chefs d'entreprises individuelles (ou de titres de société non soumises à l'impôt sur les sociétés dans laquelle le contribuable exerce son activité professionnelle) codifié à **l'article 151 septies A du CGI** n'est pas limité dans le temps.

♦ **Contribution exceptionnelle dite "de solidarité" à l'impôt sur le revenu sur les très hauts revenus d'activité (article 8 du projet de loi)**

- Une contribution additionnelle sur les très hauts revenus d'activité serait instaurée à **l'article 223 sexies A du CGI**. Elle s'appliquerait à la fraction des revenus d'activités (donc hors revenus du patrimoine et de placement) supérieure à 1 millions d'euros au taux de 18 %.

Le seuil de 1 millions d'euros est déterminé sans application des mécanismes de revenus moyens d'années précédentes (**articles 100 bis et 84 A du CGI** concernant les artistes et sportifs - **article 75-0 B du CGI** concernant la moyenne triennale en bénéfices agricoles).

Il n'est pas tenu compte des plus-values et moins-values professionnelles à long terme et des déficits des années antérieures. Ainsi, la taxation marginale composée de l'impôt sur le revenu (45 %), de la contribution sur les hauts revenus (4 %), des prélèvements sociaux sur revenus d'activité (8 %) et de cette contribution (18 %) atteindrait 75 %.

Elle s'appliquerait aux revenus perçus en 2012 et 2013.

♦ **ISF 2013 (article 9 du projet de loi)**

- L'assiette de l'ISF serait élargie.

Un nouvel **article 885 G quater** serait inséré dans le CGI. Il s'agirait d'une position administrative en matière de dettes relatives à des biens exonérés, mais pas seulement. En effet, l'article viserait également les biens non pris en compte pour l'assiette ISF, par exemple la nue-propriété.

- Le seuil d'imposition serait fixé à 1 310 000 € de patrimoine net taxable à compter de l'ISF 2013.

- Il serait rétabli un barème ISF progressif, proche de celui de l'ISF 2011, avec :

De 800.000 € à 1.310.000 €, le taux serait de 0,50%,

De 1.310.000 € à 2.570.000 €, le taux serait de 0,70%,

De 2.570.000 € à 5.000.000 €, le taux serait de 1%,

De 5.000.000 € à 10.000.000 €, le taux passerait à 1,25%,

Puis à 1,5% au delà de 10.000.000 €

- En outre, un mécanisme de plafonnement fiscal serait réintroduit.

♦ **Plus-values de cession de terrains à bâtir (article 10, I du projet de loi)**

- L'abattement pour durée de détention serait supprimé pour les cessions

de terrains à bâtir au sens de la TVA (**article 257 du CGI**) ou de droits s'y rapportant à compter du 1^{er} janvier 2013.

Il s'agirait ainsi de tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme. La définition serait donc de nature administrative.

A titre transitoire, les plus-values réalisées à l'occasion d'opérations engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1er janvier 2013, à condition qu'elles donnent lieu à la signature de l'acte authentique de cession avant le 1er janvier 2014, resteraient sous l'ancien régime d'imposition.

♦ **Plus-values immobilières des particuliers (article 10, II du projet de loi)**

- Un abattement supplémentaire de 20 % sur la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (**et non aux prélèvements sociaux**) serait instauré pour les cessions d'immeubles autres que des terrains à bâtir cédés en 2013.

♦ **Renforcement et élargissement de la taxe sur les logements vacants (article 11 du projet de loi)**

- **L'article 232 du CGI** dispose de la taxe annuelle sur les logements vacants. Le projet de loi de finances pour 2013 élargit le champ d'application de la taxe aux logements vacants depuis plus d'un an, aux logements dont la durée d'occupation est inférieure à 90 jours consécutifs (au lieu de 30 jours actuellement), et aux logements situés dans certaines agglomérations de moins de 200 000

habitants.

Le taux de la taxe serait désormais de 12,5 % la première année d'imposition, puis à 25 % à compter de la deuxième.

♦ **Plafonnement global des niches fiscales à l'impôt sur le revenu (article 56 du projet de loi)**

- Seraient sorties du plafonnement global des niches fiscales codifié à **l'article 200-0 A du CGI** :

la réduction d'impôt accordée au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti (réduction d'impôt « **Malraux** »), la réduction d'impôt au titre du financement en capital d'œuvre cinématographiques ou audiovisuelles (réduction d'impôt « **SOFICA** »).

- La limite du plafonnement global serait abaissée de 18 000 euros + 4 % du revenu net global imposable (RNGI) à 10 000 euros.

- Les investissements outre-mer (**articles 199 undecies A à C du CGI**) ne subiraient pas cet abaissement de la limite du plafonnement global.

« Le total des avantages (concernés par le plafonnement global) retenu dans la limite de 10 000 euros, majoré du montant de ceux mentionnés aux articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C, ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à la somme d'un montant de 18 000 euros + 4 % du revenu imposable ».

Ces dispositions seraient applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2013, pour des dépenses payées et des investissements réalisés

à compter du 1^{er} janvier 2013.

♦ **Nouveau régime de défiscalisation immobilier neuf « Duflot » (article 57 du projet de loi)**

- Un nouveau régime de défiscalisation serait codifié à l'**article 199 novovicies du CGI**. Il concernerait les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016.

- Les principes généraux :

Il ne serait pas ouvert aux logements classés monuments historiques ou assimilés.

Dans la zone B2, la réduction ne s'appliquerait qu'aux logements situés dans des communes ayant fait l'objet d'un agrément du Préfet de Région.

Les plafonds de loyer pourraient être réduits, dans des conditions définies par décret à paraître, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'**article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation**, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

La réduction serait calculée au taux de 18 % répartie sur 9 ans. Elle ne devrait pas être reportable en cas de montant de l'impôt sur le revenu inférieur à celui de la réduction.

La réduction d'impôt serait calculée sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Un seul investissement serait éligible par an et par foyer fiscal.

FOCUS

Défiscalisation Girardin à Capital garanti et Immobilier.



♦ **Défiscalisation Girardin à Capital Garanti**

En lisant le projet de Loi de finances 2013, nous constatons un réel « coup de rabot » sur le plafonnement des niches fiscales. Cependant le texte nous laisse entendre que certains mécanismes de défiscalisation n'entreraient pas dans ce nouveau calcul de plafonnement.

C'est en effet le cas pour l'ensemble des opérations en Loi Girardin.

C'est dans cette hypothèse que notre enveloppe de souscriptions en Loi Girardin à Capital garanti conserve toute son importance. Evidemment, il nous est d'ores et déjà possible d'avoir recours à cette solution pour réduire significativement nos impôts. Ce que nous offre le projet de loi de finances 2013, c'est l'espérance de voir se prolonger, l'efficacité de cet outil.

Rendement d'une opération Girardin garantie en capital : 10 à 12%.

♦ **Immobilier**

-Local de type Bureaux loués à ERDF et EDF.

Prix : 8,7 M d'€uros, rentabilité de 8,8% environ.

-Appartement T4 de 70m² avec balcons, situé au 2^{ème} étage d'un immeuble en R+3 à Aix les Bains, plein centre, à proximité du Casino Royal. Acquisition à la propriété ou investissement locatif possible immédiatement.

Prix : 200.000 € F.A.I

-Appartement T4 traversant de 78 m² au 1^{er} étage d'un immeuble situé dans la vieille ville d'Annecy. Balcon et très grande terrasse.

Prix : 500.000 € F.A.I

Pour toutes questions relatives à ces offres immobilières ou d'autres, merci de contacter :

- Mr BERTRAND Benjamin ou Maître CHAPPAZ au 06.73.56.30.17