

# **LA REFORME DE LA FISCALITE DU PATRIMOINE**



## La réforme des plus-values Immobilières

### Me Rémi PORCELLA, notaire

La « rentrée » n'est jamais une bonne période pour le contribuable français puisque c'est à cette date que chacun a le « plaisir » de découvrir, à son retour de vacances, son avis d'imposition sur le revenu...C'était sans compter deux réformes fiscales majeures en fin d'année 2011 :

\*\*\* **La loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011** portant loi de finances rectificative pour 2011<sup>1</sup> qui emportent plusieurs objectifs.

- La gestion de la crise de la dette souveraine
- La révision de l'équilibre budgétaire,

Cette première Loi de finances rectificative pour 2011 vise notamment, selon les termes du ministre du budget, Monsieur BAROIN, à opérer « *une réforme du patrimoine en instaurant un rééquilibrage global des modalités d'imposition des hauts patrimoines* ». Il s'agit donc d'alléger la taxation de la détention du patrimoine et alourdir celle de sa transmission.

\*\*\* **La Loi de finances rectificative 2011 n°2011-1117 du 19 septembre 2011**. Cette seconde loi de finances rectificative vise, quant à elle, à une suppression progressive des niches fiscales et réforme notamment **la fiscalité des plus-values immobilières**.

Le 25 août dernier, le Premier Ministre, François FILLON, annonçait une réforme de l'abattement pour durée de détention qui allait alourdir la charge fiscale du particulier cédant un immeuble autre que sa résidence principale. Le projet de loi, après quelques retouches, fut rapidement approuvé par l'Assemblée Nationale puis par le Sénat et publié au journal officiel le 20 septembre dernier.

### LES NOUVELLES REGLES INSTITUEES

**NB** : Il faut observer qu'en dehors des nouvelles règles que nous allons parcourir, le régime des plus-values immobilières reste inchangé. En conséquence, les cessions qui sont actuellement exonérées le resteront :

Exemples :

- Résidence principale ; (**Voir Annexe n°1** - sur notion de résidence principale)
- Cession pour un prix inférieur à 15.000 euros ;
- Cession réalisée dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique... etc.

### A- Les nouvelles modalités de calcul

Trois mesures importantes...

#### **1°- Modification de l'abattement pour durée de détention**

La Loi de finances rectificative pour 2011 a remplacé l'abattement pour durée de détention dans sa version applicable jusqu'à présent, qui permet au cédant d'échapper à l'imposition au bout de quinze (15) ans de détention du bien, par un abattement dont le taux est abaissé et progressif, qui permet d'effacer la plus-value qu'après trente (30) ans de détention.

L'abattement pour durée de détention est désormais le suivant :

<sup>1</sup> Entrée en application le 31 juillet 2011

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième,
  - 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième,
  - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.
- (Voir annexe n°2 : Tableau sur les durées de détention)

Comme actuellement, l'abattement ne trouve donc à s'appliquer que lorsque l'immeuble est détenu depuis plus de cinq ans.

Le champ et les modalités d'application de cet abattement ne sont pas modifiés par la présente loi. Ce nouvel abattement pour durée de détention s'applique donc, comme l'ancien, quelle que soit la nature de l'immeuble **bâti ou non bâti**.

Il se calcule **par périodes de douze mois**, en faisant abstraction des fractions d'années. Le délai de détention court **depuis la date d'acquisition** (soit en principe la date de l'acte notarié pour les achats et les donations et la date du décès pour les immeubles reçus par succession) **jusqu'à la date de cession**, consécutive du fait générateur de l'imposition.

## **2°- Suppression de l'abattement fixe de 1.000 €**

L'**abattement fixé de 1.000 €** qui était le cas échéant pratiqué sur la plus-value immobilière imposable **est supprimé**.

Cette mesure ne figurait pas dans le projet initial déposé par le gouvernement. Elle fut proposée, lors des débats à l'Assemblée Nationale en « échange » de l'abandon par le Gouvernement du projet de suppression pure et simple de l'abattement pour durée de détention.

Faute de disposition spécifique à l'entrée en vigueur de cette mesure, la suppression de l'abattement fixe s'est appliquée depuis le 21 septembre 2011.

## **3°- Détermination du prix d'acquisition en l'absence de prix stipulé ou de valeur déclarée pour l'assiette des droits de mutation à titre gratuit**

Il s'agit là, sans doute, de la seule mesure favorable au contribuable. C'est aussi une mesure souhaitée par les praticiens.

En effet, une mesure particulière précise le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value dans le cas où le prix est inconnu, faute d'avoir été mentionné dans l'acte de vente ou de donation ou dans la déclaration de succession. Dans cette hypothèse, sans doute assez rare en pratique, le prix d'acquisition devra être fixé à la valeur réelle du bien à la date d'entrée dans le patrimoine du vendeur d'après une déclaration estimative des parties ; alors qu'antérieurement, lorsque que cette valeur n'était pas connue, l'administration fiscale considérait que la valeur à retenir était égale à zéro.

## **B - L'augmentation du taux d'imposition des plus-values immobilières**

Par suite de la hausse de 1,2 % des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et de l'épargne, le taux d'imposition globale de la plus-value immobilière passe à **32,5 %**.

Cette augmentation s'applique :

- aux revenus du patrimoine perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Sont notamment concernés : les revenus fonciers et les plus-values de cession de valeur mobilières.
- aux produits de placement pour la part de ces produits acquise et, le cas échéant, constatée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011. Sont notamment concernés : les PV Immobilières, les PV sur biens

meubles, les dividendes, les produits de placements à revenu fixe (obligations, emprunt d'état...), les produits des contrats d'assurance-vie et de capitalisation...etc.

**C - Raccourcissement du délai de formalité fusionnée**

Pour tous les actes soumis obligatoirement à la formalité fusionnée, c'est à dire essentiellement les transmissions à titre onéreux (ventes, échanges, apport en société...etc.) portant sur des immeuble ou droits immobiliers, le délai imparti aux notaires pour accomplir la formalité passe de deux mois à un mois à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011. Toutefois, le délai reste fixé à deux mois en cas de vente par adjudication.

**DATES D'ENTREE EN VIGUEUR DES NOUVELLES REGLES**

Mesure instituée	Date d'entrée en vigueur	
Modification de l'abattement pour durée de détention	Toute opération entrant dans le champ d'application des plus-values immobilière à l'exception des apports à SCI	<b>1<sup>er</sup> février 2012</b>
	Apport à « une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou plusieurs de ces personnes, est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport. »	<b>25 août 2011</b>
Suppression de l'abattement fixe de 1.000 €	<b>21 septembre 2011</b>	
Détermination du prix d'acquisition en l'absence de prix stipulé ou de valeur déclarée pour l'assiette des droits de mutation à titre gratuit	<b>1<sup>er</sup> février 2012</b>	
Augmentation du taux d'imposition des plus-values immobilières	<b>1<sup>er</sup> octobre 2011</b>	
Réduction du délai de l'exécution de la formalité fusionnée	<b>1<sup>er</sup> novembre 2011</b>	

**APLICATIONS CHIFFREES : IMPACT DE LA REFORME**

Un particulier vend une résidence secondaire acquise le 1<sup>er</sup> octobre 2000. Aucune exonération particulière n'est applicable. Le prix de vente est de 240.000 € et le prix d'achat est de 600.000 F (soit 91.470 €).

**1<sup>ère</sup> hypothèse : Vente avant le 1<sup>er</sup> février 2012(mais après le 1<sup>er</sup> octobre 2011)**

**A - Calcul de la Plus-Value Immobilière**

a- Prix de cession :	240.000 €
b- Prix d'acquisition :	91.470 €
Forfait frais 7,5 %	6.860 €
Forfait travaux 15 %	<u>13.721 €</u>
Prix d'acquisition corrigé :	112.051 €
c- Plus-value immobilière :	127.949 €
d - Abattement pour durée de détention : 60 %	- 76.769 €
e - Plus-value imposable :	51.180 €

**B - Calcul de l'impôt : Taux 32,5 %** **16.634 €**

**2<sup>ème</sup> hypothèse : Vente après le 1<sup>er</sup> février 2012**

**A - Calcul de la Plus-Value Immobilière**

a- Prix de cession :	240.000 €
b- Prix d'acquisition :	91.470 €
Forfait frais 7,5 %	6.860 €
Forfait travaux 15 %	<u>13.721 €</u>
Prix d'acquisition corrigé :	112.051 €
c- Plus-value immobilière :	127.949 €
d - abattement pour durée de détention : 11 ans et 7 mois soit 12 % d'abattement	- 15.354 €
e - Plus-value imposable :	112.595 €

**B - Calcul de l'impôt : taux 32,5 %** **36.593 €**

**Soit une différence de 19.959 €**

**\*\*\*CONCLUSION\*\*\***

1°/ 290 millions d'euros de rentrées fiscales supplémentaires en 2012, c'est le chiffre réalisé par les services de Bercy de l'impact futur de la suppression de la réduction liée à l'âge en matière de donation. Le « pendant » en matière de « plus-values immobilières » a été réalisé par nos services fiscaux et ce afin d'en déterminer l'impact.

- « MERVEILLE » de l'informatique qui permet, en un temps record, à nos parlementaires d'apprécier l'impact de la mesure soumise à leur assentiment.
- Mais également « DEFICIT » ... de la pensée, quand on imagine que les chiffreages considérés ont consisté à retraiter le montant annuel des plus-values immobilières en appliquant le nouveau régime.



On peut espérer que lorsque les statistiques auront démontré « l'inanité » ou le « contre sens » de cette fausse bonne solution, un gouvernement futur, de quelque bord qu'il soit, reviendra au bon sens.

**2°/** A cet égard, le régime des plus-values immobilières, à peine mis en place par la loi de finances rectificative de septembre 2011 serait, **aux termes du projet de loi de finances pour 2012**, assoupli au profit des contribuables qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale.

Ceux-ci pourraient bénéficier d'une exonération des plus-values réalisées lors de la première cession d'un logement à condition :

- de ne pas avoir été propriétaires de leur résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;
- de procéder au remploi du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à leur habitation principale.

Cet assouplissement destiné à apporter un correctif à la réforme de septembre entrerait en vigueur, comme cette dernière, à compter **des cessions réalisées à partir du 1<sup>er</sup> février 2012**.

**3°/** Enfin, il est à noter que les textes ne parlent pas des « refinancements », des promesses assorties de conditions suspensives ou résolutoires ni de la possible option à l'impôt sur les sociétés pour les SCI dites « familiales » ... De principe, non visées par les textes, ces opérations pourraient être envisageables...

Néanmoins, la prudence est de mise afin de ne pas encourir les foudres de l'administration fiscale par l'intermédiaire de « l'abus de droits ».

## Annexe 1 : Cas d'exonération

### **A - NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE (Art. 150 U CGI)**

Définition : l'immeuble doit constituer la résidence principale du vendeur **au moment de la cession**.

#### **1 - Régime et champ d'application**

**Exonération** quels que soient :

- la nature de l'habitation,
- son importance et son prix,
- le montant de la plus-value,
- l'affectation qui sera donnée au bien vendu

#### **2 - Notion de résidence principale**

- Il doit s'agir de la résidence habituelle et effective du contribuable.  
Ex: lieu de paiement de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, réception du courrier...
- Pour les immeubles affectés à un usage professionnel, il faut réaliser un prorata au m<sup>2</sup> pour déterminer la partie affectée à la résidence principale d'une part et à usage professionnel d'autre part.
  - Immeuble dont la propriété est démembrée :
    - Si la cession porte uniquement sur l'usufruit ou sur la nue-propriété détenue jusque-là en pleine propriété : **L'exonération peut être applicable.**
    - Si la cession porte sur un immeuble dont l'usufruit et la nue-propriété appartiennent à des personnes différentes, il convient d'examiner chaque situation :

- le logement constitue la résidence principale du seul usufruitier : **Exonération sur la quote part correspondant à ses droits.**
- le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-proprétaire : **Exonération sur la totalité du bien immobilier en principe.**

### **3 - Résidence principale du vendeur**

- Immeuble détenu par le contribuable
- Immeuble détenu par un associé de SCI (fiscalement transparente - société soumise à l'impôt sur le revenu). L'exonération est acquise mais seulement à concurrence des parts détenues par l'associé cédant.

### **4 - Résidence principale au jour de la cession**

Exclusion des biens donnés en location, occupés gratuitement par des membres de la famille ou des tiers...

Mais il existe des assouplissements :

- Immeuble occupé jusqu'à sa mise en vente : **Délai maximal de 1 an**
- Immeuble occupé par le futur acquéreur.
- Immeuble qui constituait la résidence principale des époux lors de la séparation : Exo si la vente est motivée par la leur rupture.

### **B - EXPROPRIATIONS**

- Déclaration d'Utilité Publique rendue par l'autorité compétente.
- Conditions tenant au remploi de l'indemnité.

### **C - OPERATIONS DE REMEMBREMENT**

### **D - EXONERATION TENANT AU MONTANT DE LA CESSION**

**Principe : Les immeubles, les parties d'immeubles sont exonérés si leur prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 euros.**

- le seuil de 15.000 euros s'apprécie bien par bien.
- (NB : cession de plusieurs parcelles par un même acquéreur : seuil de 15.000 euros apprécié globalement).
- Il s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété du bien.

### **E - EXONERATION TENANT A LA QUALITE DU CEDANT**

- Cessions par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité (2° ou 3° catégorie) : **Exonération**

Conditions :

- ne pas être passible de l'ISF en N - 2 ( N étant l'année de cession).
- leur revenu fiscal de référence de N - 2 doit être inférieur à la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI au titre de l'année N - 2.

**Annexe 2 : Tableau de pourcentage d'abattement applicable en fonction du nombre d'année de détention de l'immeuble cédé**

Durée de détention	Abatte ment applicable
Moins de 6 ans	0 %
Entre 6 et 7 ans	2 %
Entre 7 et 8 ans	4 %
Entre 8 et 9 ans	6 %
Entre 9 et 10 ans	8 %
Entre 10 et 11 ans	10 %
Entre 11 et 12 ans	12 %
Entre 12 et 13 ans	14 %
Entre 13 et 14 ans	16 %
Entre 14 et 15 ans	18 %
Entre 15 et 16 ans	20 %
Entre 16 et 17 ans	22 %
Entre 17 et 18 ans	24 %
Entre 18 et 19 ans	28 %
Entre 19 et 20 ans	32 %
Entre 20 et 21 ans	36 %
Entre 21 et 22 ans	40 %
Entre 22 et 23 ans	44 %
Entre 23 et 24 ans	48 %
Entre 24 et 25 ans	52 %
Entre 25 et 26 ans	60 %
Entre 26 et 27 ans	68 %
Entre 27 et 28 ans	76 %
Entre 28 et 29 ans	84 %
Entre 29 et 30 ans	92 %
Plus de 30 ans	100 %

NB : L'exonération de la plus-value n'est donc acquise que si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans (contre quinze ans auparavant). Ainsi, un immeuble cédé le 1<sup>er</sup> juin 2012 ne sera exonéré que s'il a été acquis avant le 1<sup>er</sup> juin 1982.

## ISF et impôt sur le revenu

### Me Frédéric BRAUD, notaire

Une réforme globale de la fiscalité est en marche et depuis cet été, le nombre de dispositions en cours de modification, peut sembler quelque peu « contradictoire » pour tout un chacun. Le gouvernement doit parvenir à la réalisation de plusieurs objectifs que sont l'équilibre budgétaire et la gestion de la crise de la dette et ce, dans un contexte économique incertain. En conséquence, un effort supplémentaire inéluctable est demandé au contribuable. Certaines catégories d'impôts sont allégées et d'autres sont alourdies. Pour parvenir à ces objectifs, bon nombre de dispositions fiscales subissent des aménagements, et nous pouvons actuellement établir le constat selon lequel cette réforme, non encore achevée, prend deux directions : un allègement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) dont l'aspect « confiscatore » était dénoncé par certains depuis plusieurs années et un alourdissement d'autres contributions fiscales destinées à augmenter les recettes de l'état. Si les règles relatives à l'ISF ont été aménagées, l'impôt sur le revenu du capital et les avantages fiscaux existants vont connaître des aménagements dans les semaines à venir et sont en cours d'élaboration pour la prochaine loi de finances.

#### A) Différentes dispositions fiscales en cours d'élaboration dans la prochaine loi de finances

Certaines catégories d'impôts vont subir une refonte et les avantages fiscaux (dits « niches fiscales ») vont être revues à la baisse, lors de la prochaine loi de finances. Nous pouvons énumérer certains de ces aménagements, sans que cette liste ne soit exhaustive et dans l'attente de l'adoption définitive de la loi :

##### **1°) Impôt sur le revenu et Création d'une nouvelle contribution sur les hauts revenus :**

Monsieur Fillon a annoncé récemment un gel de l'actualisation du barème de l'impôt sur le revenu, dans son plan de rigueur.

Création d'une **taxe provisoire** de 3 % sur le revenu fiscal de référence qui excéderait la somme de 250.000 € (pour un célibataire et le double pour un couple) et de 4 % sur le même revenu supérieur à 500.000 € pour un célibataire (le double pour un couple)

Le revenu fiscal de référence s'entend du montant net des revenus et serait calculé sur la moyenne des 3 dernières années et cette nouvelle disposition s'appliquerait sur les revenus de 2011. Pour cette dernière année, le revenu fiscal de référence pris en compte serait celui avant application de la règle du quotient et pour les deux années précédentes, le revenu fiscal de référence serait celui indiqué sur la déclaration des revenus de 2009 et 2010 après application des quotients. Les contours de cette disposition sont en cours d'élaboration.

##### **2°) Hausse des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et les produits de placement**

Le taux des prélèvements sociaux augmentera de 1,2 % et passerait donc de 12,3 % à 13,5 %. Ces prélèvements concernent la CSG, la CDRDS, prélèvement social, contribution de solidarité et prélèvement additionnel. Ceci concerne l'ensemble des impositions : revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers, plus-value mobilière et immobilière soumise ou non à l'impôt sur le revenu et les

revenus imposés à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC, BA, produits de contrats d'assurance vie et de capitalisation, dividendes d'actions et intérêts de livrets bancaires.

Ces dispositions sont applicables dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les revenus du patrimoine perçu et au 1<sup>er</sup> octobre 2011 pour la part des produits de placement perçue.

### **3°) Réduction des niches fiscales**

Déjà réduites avec les lois de finances pour 2011, un nouveau « coup de rabot » est prévu sur les avantages fiscaux existants et seront adoptés lors de la prochaine loi de finances.

Ce sont les revenus imposés à compter de 2012 qui seront pris en compte puisque ceux de 2011 ont déjà connu la première baisse de 10 % et ce sont donc les dépenses effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 qui sont concernées. Il est encore possible d'investir avant la fin de l'année pour bénéficier des réductions applicables.

#### -seuil maximal des niches fiscales

Le seuil maximal des niches fiscales dont peut bénéficier un contribuable pourrait être abaissé. Rappelons qu'aujourd'hui ce seuil est de 18.000 € + 6% des revenus imposables en 2011.

La réduction de 10 % supplémentaire ne concernerait pas les avantages fiscaux tels que l'emploi d'un salarié à domicile, le crédit d'impôt pour frais de garde à domicile des jeunes enfants et les investissements outre-mer dans le logement social.

#### -travaux d'économie d'énergie

Il est annoncé une baisse du taux de crédit d'impôt sur les travaux d'économie d'énergie en 2012 et sur la pose des panneaux photovoltaïques.

Cependant, il serait désormais possible de cumuler le crédit d'impôt et l'éco-prêt à taux zéro à compter de 2012, certains foyers ont donc peut être intérêt à attendre.

#### -baisse des taux sur les investissements immobiliers locatifs

Rappel : Il était possible en 2009 et 2010 de bénéficier d'un crédit d'impôt (loi scellier) de 25 % de l'investissement immobilier limité à 300.000 € par an, lors de l'acquisition d'un logement neuf ou répondant à des critères légaux sous réserve de prendre un engagement de location pendant 9 ans avec des loyers plafonnés selon les zones géographiques. Lors de la loi de finances de 2011, cet avantage fiscal a connu une première baisse amenant les taux à 22 % (pour les immeubles éligibles BBC) et 13 % pour les autres. Ces taux sont en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011. On attend des dispositions fiscales transitoires.

Les avantages des différents investissements immobiliers dits de « défiscalisation » vont connaître une nouvelle baisse :

Réductions d'impôt	Taux en vigueur en 2011	Taux éventuel en 2012
<b>Loi Scellier</b> (investissement locatif dans le neuf)	<b>22 % pour les logements BBC</b> <b>13 % pour les autres</b>	<b>14 % uniquement pour les logements BBC</b>
<b>Censi bouvard</b> (location meublée non professionnelle)	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>
<b>Girardin</b> (investissement immobilier outre mer)	<b>36 %</b>	<b>32 %</b>
<b>Malraux</b> (Restauration immobilière)	<b>27 % ou 36 % selon la zone</b>	<b>24 % ou 32 % selon la zone</b>

**Monsieur Fillon a annoncé une suppression pure et simple du dispositif Scellier à compter de 2012.**

#### **4°) Suppression bouclier fiscal avec corolaire de baisse de ISF**

A compter de 2013, le bouclier fiscal serait supprimé, en conséquence, la demande de restitution qui est possible au 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année suivant celle de la perception des revenus, devra être formulée par le contribuable jusqu'à fin 2012 puisque les derniers revenus qui pourront être pris en compte sont ceux de 2010.

Ce bouclier devenait très impopulaire car il permettait à des contribuables les plus aisés d'être exonéré en partie de l'effort collectif. Sa disparition a nécessité l'aménagement du régime de l'ISF afin de lui éviter une qualification d'impôt « confiscatoire ».

Toutefois, dans certains cas, l'économie d'ISF ne compensera pas la suppression du bouclier fiscal prévue à compter de 2013. En 2011 et 2012, la créance relative à ce bouclier fiscal, sauf situations particulières, s'imputera obligatoirement sur l'ISF. L'éventuel reliquat non imputable, constituant une créance sur l'État, s'imputera sur les cotisations d'ISF dues au titre des années suivantes.

#### **ISF : AMENAGEMENT DES REGLES DE CALCUL DE L'IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

La loi de finances rectificative pour 2011 a, dans le cadre d'une réforme de la fiscalité du patrimoine, modifié certaines règles de détermination et de calcul de l'ISF.

De plus, les mécanismes du plafonnement de l'impôt et du bouclier fiscal ont été supprimés, le montant de la réduction d'impôt pour personne à charge doublé et les obligations déclaratives de certains redevables simplifiées ou allégées.

#### **1°) Un allègement en deux temps : le régime applicable en 2011.**

Le régime de l'ISF en 2011 a été modifié en ce qui concerne les règles du seuil d'imposition puisque ce seuil a été relevé de 800.000 € à 1.300.000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2011. En dessous de ce seuil, le contribuable n'est pas redevable de cet impôt.

Les règles de déclaration (reportée au 30 septembre 2011), et de formalités ont été modifiées puisque les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable de moins de 3.000.000 € sont dispensés de produire des pièces justificatives permettant des réductions de cet impôt.

Le Barème restant celui en vigueur avant cette date et seule une indexation dudit barème a eu lieu.

#### **2°) La réforme applicable à compter de 2012**

Le texte fiscal prévoit une application complète de la réforme à compter de 2012.

##### ***\*Mise en place d'un barème simplifié :***

Le barème progressif par tranche applicable en 2011 est supprimé et sera remplacé en 2012 par une taxation au taux de 0,25 % pour les patrimoines dont la valeur nette taxable est inférieure à 3.000.000 € et 0,50 % pour les patrimoines égaux ou supérieurs.

Rappelons que le patrimoine est taxé dès le 1<sup>er</sup> euro et qu'aucun seuil n'a été maintenu, comme auparavant celui de 800.000 €.

*Par exemple :*

*Un contribuable disposant d'un patrimoine en 2011 d'un montant de 1.700.000 € était auparavant taxé sur un montant excédant le seuil de 800.000 €, soit une imposition de 5730 €.*

*Désormais le même contribuable sera imposé en 2012 sur une base de 1.700.000 € sans abattement au taux de 0,25 % soit un impôt de 4.250 €*



Tableau de comparaison :

Taxable	ISF 2010	ISF 2011	ISF 2012
1.000.000	1.155	Exonération	Exonération
1.500.000	4.325	4.230	3.750
3.000.000	16.750	16.555	15000 (sauf décote)
5.000.000	39.810	39.435	25.000
15.000.000	195.710	194.950	75.000

**\*Mise en place d'une décote**

Afin d'atténuer l'effet de seuil, un mécanisme de décote a été créé pour les patrimoines compris entre 1.300.000 € et 1.400.000 € et ceux compris entre 3.000.000 € et 3.200.000 €.

L'application de cette formule de lissage est la suivante :

-le montant de l'impôt est réduit à 1.500 € pour les redevables dont le patrimoine net taxable est égal à 1.300.000 et de moitié pour ceux dont ce patrimoine est égal à 3.000.000 €.

-pour les patrimoines entre 1.300.000 et 1.400.000, la réduction du montant de l'imposition sera de  $24500 - (7 \times 0,25 \% \times P)$

-pour les patrimoines entre 3.000.000 et 3.200.000, la réduction sera de  $120.000 - (7,5 \times 0,5 \% \times P)$   
P étant la valeur nette taxable du patrimoine.

*Exemple : Patrimoine taxable de 1.350.000, la réduction de l'impôt est de 875 € et pour un patrimoine de 3.100.000, la réduction de l'impôt est de 3.750 €*

**\*Réduction pour personnes à charge :** Le montant de cette réduction est relevé de 150 à 300 €

**\*Suppression du plafonnement et du bouclier fiscal :** Le plafonnement de l'ISF qui permettait de limiter la somme de l'ISF et des impôts sur le revenu de l'année précédente à 85 % de ces revenus est supprimé à compter de 2012, ainsi que le mécanisme du bouclier fiscal.

**\*Simplification des obligations déclaratives :** En 2012, les obligations diffèrent en fonction du patrimoine taxable :

-le redevable dont la valeur nette taxable du patrimoine est inférieure à 3.000.000 € (taxable au taux de 0,25%) porteront directement la valeur nette taxable sur leur déclaration d'impôt sur le revenu

-le redevable dont la valeur nette taxable du patrimoine est supérieure à 3.000.000 € (taxable au taux de 0,50 %) continueront à souscrire une déclaration ISF accompagnée des justificatifs permettant la déduction des dettes.

**\*réduction d'ISF pour souscription au capital d'une PME ou fonds d'investissement :** Le montant des versements pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est abaissé à 50% au lieu de 75% du montant total versé. Le montant de l'avantage fiscal est limité à 45.000 € (au lieu de 50.000 €) en cas d'investissement direct ou par le biais d'une société holding et à 18.000 € (au lieu de 20.000 €) en cas d'investissement dans des parts de fonds d'investissement. Le montant maximal annuel de l'avantage fiscal résultant de l'application cumulée du dispositif avec la réduction d'ISF au titre des dons versés à certains organismes d'intérêt général est abaissé à 45.000 € (au lieu de 50.000 €) par an.

Le régime des biens professionnels a également été aménagé.

## LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE

**Me Etienne NALLET, notaire**

### A/- Alourdissement des droits de succession et de donation

Cet alourdissement se traduit par deux modifications de la loi fiscales :

- L'augmentation des taux des droits de donation et de succession ;
- La suppression des réductions de droit en fonction de l'âge du donateur.

#### 1/- Augmentation des taux des droits de donation et de succession

La première chose qu'il semble primordial de rappeler c'est que le montant des abattements qui s'appliquent en cas de donation ou de succession n'a pas été modifié par les deux lois de finances rectificatives.

Ainsi et à titre d'exemple les descendants en ligne direct, les enfants ou petits-enfants en cas de prédécès de leur père ou mère, continuent de bénéficier en cas de donation ou de succession d'un abattement de 159.325,00 Euros.

Les frères et sœurs continuent de bénéficier d'un abattement de 15.932,00 Euros, et les neveux et nièces continuent eux de bénéficier d'un abattement de 7.967,00 Euros.

Ces abattements constituent une sorte de franchise en dessous desquels les opérations de donation ou de succession ne donnent lieu au paiement d'aucun droit.

De manière plus claire, une donation par un parent, le père ou la mère, au profit d'un enfant d'un bien immobilier d'une valeur de 140.000,00 Euros ne donne lieu au paiement d'aucun droit de donation (à la condition toutefois, mais nous aurons l'occasion d'y revenir que cet abattement n'ait pas déjà été consommé).

De même si on envisage une donation qui serait faite par le père et la mère d'un bien immobilier commun d'une valeur de 280.000,00 Euros, cette donation ne donnera lieu au paiement d'aucun droit puisque l'abattement de 159.325,00 Euros s'applique pour chaque parent et pour chaque enfant.

Ce n'est donc qu'au-delà de ces seuils - de ces abattements - qu'une donation ou que la transmission d'un patrimoine dans le cadre d'une succession donnera lieu à paiement de droits de donation ou de succession.

Le montant des droits dus variera ensuite en fonction du lien de parenté existant entre le donateur et le donataire ou entre le défunt et ses héritiers.

Il ne s'agit pas ici de revenir en détail sur les taux applicables pour les donations ou les successions entre frère et sœurs ou entre oncle/tante et neveux/nièces puisque ceux-ci n'ont pas été concernés par les deux lois de finances rectificatives.

Pour mémoire :



Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Fraction de part nette taxable (après abattement)	Tarif applicable
Entre frères et sœurs vivants ou représentés :	
n'excédant pas 24 430 €	35 %
supérieure à 24 430 €	45 %
Entre parents jusqu'au 4e degré inclusivement	55 %
Entre parents au-delà du 4e degré et entre personnes non parentes	60 %

A/- Taux applicables pour les donations ou les successions en ligne direct :

Fraction de part nette taxable (après abattement)	Tarif applicable	
	AVANT	APRES
n'excédant pas 8 072 €	5 %	5 %
comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	10 %
comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	15 %
comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	20 %
comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	30 %
comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	35 %	→ 40 %
au-delà de 1 805 679 €	40 %	→ 45 %

B/- Taux applicables pour les donations entre époux ou partenaires de pacs :

Fraction de part nette taxable (après abattement)	Tarif applicable	
	AVANT	APRES
n'excédant pas 8 072 €	5 %	5 %
comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10 %	10 %
comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15 %	15 %
comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20 %	20 %
comprise entre 552 324 € et 902.838 €	30 %	30 %
comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	35 %	→ 40 %
au-delà de 1 805 679 €	40 %	→ 45 %

Ce tableau est l'occasion de faire deux rappels :

- Le premier est que l'abattement applicable pour les donations entre époux ou partenaires de pacs n'a pas non plus été modifié par la loi de finances rectificative, il s'élève toujours à la somme de 80.724,00 Euros.

- Le second est que les taux applicables pour les successions entre époux ou partenaire de pacs n'ont pas été modifiés par la loi de finance rectificative et pour cause il a été maintenu l'exonération totale de droits de succession au profit du conjoint ou du partenaire survivant.

C'est-à-dire que la part que le conjoint ou la partenaire survivant recevra dans la succession du conjoint ou du partenaire prédécédé sera toujours totalement exonérée de droits de succession.

Ce second rappel est lui-même l'occasion de faire un troisième rappel qui est le fait que le Code civil prévoit lui-même la quote-part ou la nature des droits que le conjoint survivant devra

recueillir dans la succession du conjoint prédécédé mais que cela n'est pas le cas pour un pacs ou seul un testament rédigé par les partenaires permettra de créer une vocation successorale au profit du partenaire survivant.

En guise de conclusion sur ce point, il convient d'indiquer que compte tenu de l'importance des abattements applicables aux donations ou aux successions et du fait que la réforme des taux n'a visé que les taux les plus élevés, cette réforme n'a des incidences que dans un nombre somme toute assez réduit de donation ou de succession.

Ainsi l'administration fiscale estime que le nombre de personnes concernées par cette mesure serait de 1600 héritiers pour les héritiers et 700 pour les donataires.

Un exemple chiffré permet également de mesurer le caractère restreint des hypothèses où cette réforme aura des conséquences :

Exemple :

Monsieur A est veuf.

Il décède en laissant deux enfants B et C.

Si son patrimoine au jour de son décès est inférieur à 2.100.000,00 Euros la réforme sera sans conséquence, puisque les tranches atteintes en termes de droits de succession ne sont pas modifiés :

Part reçue par B = 1.050.000,00 Euros (2.100.000,00 Euros /2)

Abattement applicable : 159.325,00 Euros

Part taxable : 890.675,00 Euros (1.050.000,00 Euros – 159.325,00 Euros)

Cette part taxable sera soumise aux tranches à 5, 10, 15, 20 puis 30 %.

La réforme est donc sans incidence dans le cadre de sa succession.

2/- La suppression des réductions de droit en fonction de l'âge du donateur

Depuis de longues années et afin d'encourager la transmission du patrimoine au profit des jeunes générations le code fiscal prévoyait des réductions des droits de donation dus.

C'est-à-dire qu'après application de l'abattement dont le donataire pouvait bénéficier (ex : 159.325,00 Euros pour un enfant) il était calculé le montant des droits de donation dus conformément aux barèmes évoqués ci-dessus.

Or sur le montant des droits dus il était appliqué une réduction en fonction de l'âge du donateur et des droits donnés.

Ainsi et à titre d'exemple les droits de donation dus lorsque le donateur avait moins de 70 ans et donnait de la pleine propriété étaient réduits de moitié et de 30 % s'il avait moins de 80 ans.

Compte tenu de l'augmentation des abattements résultant de la loi TEPA de 2007 le législateur a considéré qu'il pouvait supprimer ces réductions.

Il s'agit d'une suppression pure et simple et il n'est donc pas utile de revenir plus longtemps sur ce point.

*Ces réductions de droits ont été maintenues en cas de donation portant sur des parts de société ou sur une entreprise individuelle répondant aux conditions des pactes « Dutreil »*

**B/- Augmentation du délai de rappel des donations**

Afin de parfaitement mesurer les conséquences de la réforme il convient de parfaitement saisir ce qu'est le rappel fiscal des donations.

Le principe du rappel fiscal des donations est que lors d'une donation ou d'une succession, on prend en compte fiscalement les donations que les héritiers ou les donataires ont reçu au cours des dix dernières années pour déterminer d'une part l'abattement pouvant encore être utilisé et



pour déterminer d'autre part les tranches applicables pour le calcul des droits de succession ou de donation.

Autrement dit à l'occasion du règlement d'une succession ou d'une donation :

- Les abattements sont appliqués déduction faite de la partie des abattements qui a été consommée lors d'une donation faite dans les dix dernières années ;
- Les taux applicables pour le calcul des droits de donation ou de succession sont appliqués déduction faite de deux déjà utilisés lors d'une donation faite dans les dix dernières années.

**Exemple 1 :**

Monsieur A a donné à son fils B un bien immobilier d'une valeur de 100.000,00 Euros en 2005. A l'occasion d'une nouvelle donation en 2011, l'abattement qui pourra être appliqué sera de 59.325,00 Euros

Soit le montant de l'abattement actuel 159.325,00 Euros, déduction faite de la partie de l'abattement consommée au cours des dix dernières années.

**Exemple 2 :**

Monsieur A a donné à son fils B un bien immobilier d'une valeur de 100.000,00 Euros en 2005. Monsieur A décède en 2011.

L'abattement dont son fils pourra bénéficier dans le cadre de sa succession sera de 59.325,00 Euros Soit le montant de l'abattement actuel 159.325,00 Euros, déduction faite de la partie de l'abattement consommée au cours des dix dernières années.

Une fois que le principe du rappel fiscal des donations a été exposé, la teneur de la réforme est très simple à comprendre. Jusqu'en 2006, ce délai de rappel était de 10 ans, suite à la loi de finances pour 2006 il est passé à 6 ans, depuis la réforme de la loi de finance 2011 ce délai est de nouveau de 10 ans.

Le législateur ayant conscience que l'augmentation du délai de rappel des donations de 6 à 10 ans est susceptible de mettre à mal des stratégies de transmission de patrimoine établies sur la base de ce délai de 10 ans, il a décidé la mise en place d'une mesure de tempérance pour les donations consenties dans les dix années précédant l'entrée en vigueur de la loi qui se traduit par un abattement appliqué à la valeur du bien donné :

- 10 % en cas de donation passé depuis plus de 6 ans et mois de 7 ans ;
- 20 % en cas de donation passé depuis plus de 7 ans et mois de 8ans ;
- 30 % en cas de donation passé depuis plus de 8 ans et mois de 9 ans ;
- 40 % en cas de donation passé depuis plus de 9 ans et mois de 10 ans ;

**Exemple :**

Monsieur A a donné à son fils B un bien immobilier d'une valeur de 100.000,00 Euros en 2006. A l'occasion d'une nouvelle donation en février 2012, la donation faite en 2006 ne sera comptabilisée qu'à hauteur de 90.000,00 Euros pour la détermination de l'abattement pouvant encore être appliqué (100.000,00 Euros – 10 %).

**C/- Hausse du prélèvement sur les contrats d'assurance-vie**

Tout comme la hausse des taux applicables pour le calcul des droits de donation ou de succession l'analyse de la réforme de la loi de finances 2011 pour les mesures concernant les contrats d'assurance-vie va nous permettre de constater que ses conséquences restent limitées.

Il s'agit principalement de la modification du taux applicable lors du dénouement des contrats d'assurance-vie soumis à l'article 990-I du Code général des impôts, c'est-à-dire :

1/- Les contrats d'assurance-vie souscrits avant le 20 novembre 1991 et sur lesquels des primes ont été versées après le 13 octobre 1998 ;

2/- Les contrats d'assurance-vie souscrits après le 20 novembre 1991 sur lesquels des primes ont été versées après le 13 octobre 1998 et alors que l'assuré avait moins de 70 ans.

Autrement dit, dépendent de l'article 990 I du CGI tous les contrats d'assurance-vie qui seraient souscrits aujourd'hui par des personnes ayant moins de 70 ans (même si la fiscalité ne dépendra pas en fait de l'âge à la souscription du contrat mais de l'âge au versement des primes).

Or l'article 990-I du CGI prévoit que les sommes versées par la compagnie d'assurance au bénéficiaire du contrat sont assujetties à un prélèvement de 20 % à concurrence de la part revenant à chacun des bénéficiaires et qui excéderait 152.500,00 Euros.

Autrement dit chaque bénéficiaire peut recevoir jusqu'à 152.500,00 Euros sans avoir à supporter aucune fiscalité, toutefois une taxe de 20 % sera due sur l'excédent.

Attention, cette taxe ne sera jamais due par le conjoint survivant ou le partenaire de pacs qui bénéficie d'une exonération totale.

La réforme de la loi de finances 2011 prévoit que désormais cette taxe sera de 25 % lorsque la part taxable (c'est-à-dire après application de l'abattement de 152.500,00 Euros) reçue par le bénéficiaire dépasse la somme de 902.838,00 Euros.

La réforme n'aura d'incidence que si un bénéficiaire reçoit suite au dénouement d'un contrat d'assurance-vie la somme de 1.055.338,00 Euros (152.500,00 Euros + 902.838,00 Euros).

Il convient toutefois de signaler que le montant des cotisations sociales a augmenté, ainsi que cela a été vu en ce qui concerne la réforme de la plus-value immobilière, or en cas de dénouement d'un contrat d'assurance par rachat ou rachat partiel, outre l'imposition au taux de l'impôt sur le revenu des produits du contrat (à moins d'une option pour un prélèvement obligatoire dont le taux varie en fonction de l'ancienneté du contrat au moment du rachat) ces derniers sont soumis aux prélèvements sociaux.

A propos des incidences de la loi de finances rectificatives sur les clauses démembrées des contrats d'assurance-vie : il est désormais prévu que le nu-propriétaire du bénéfice d'un contrat d'assurance-vie est désormais bel et bien considéré comme un bénéficiaire. Le démembrement des clauses bénéficiaires des contrats d'assurance-vie qui permettait jusqu'à présent de désigner le conjoint survivant comme usufruitier d'un contrat d'assurance-vie et les enfants par exemple comme nus propriétaires permettant ainsi de bénéficier de l'exonération totale de la taxation à 20 % dont bénéficie le conjoint survivant, tout en permettant aux enfants de se prévaloir d'une créance de récupération au décès de l'usufruitier, a perdu une grande partie de son intérêt fiscal.

#### **D/- Assouplissement des conditions d'exonération des dons familiaux en argent**

L'article 790 G du Code général des impôts prévoyait que les donations de sommes d'argent au profit d'un enfant ou d'un petit enfant ou d'un arrière petit enfant, ou bien encore au profit d'un neveu ou d'une nièce pour les personnes n'ayant pas d'enfant étaient exonérées de droit de mutation si les sommes données étaient inférieures à 31.865,00 Euros.

A la condition toutefois :

- Que le donateur ait moins de 65 ans s'il s'agit de donations au profit d'un enfant ou d'un neveu, et moins de 80 ans s'il s'agit d'une donation au profit d'un petit enfant ou d'un arrière petit enfant ;

- Que le donataire ait plus de 18 ans au jour de la donation.

Par ailleurs cette possibilité de donation n'était ouverte qu'une seule et unique fois.

En cas de donation de sommes d'argent et si les conditions étaient remplies, il était appliqué un abattement spécial de 31.865,00 Euros qui permettait de ne pas consommer l'abattement de 159.325,00 Euros par exemple en cas de donation au profit d'un enfant.

La réforme de la loi de finances apporte deux modifications à cette possibilité de donations :

- 1/- D'une part la limite d'âge de 65 ans est supprimée, ces donations peuvent donc être consenties sans considération du lien de parenté, tant que le donateur est âgé de moins de 80 ans.

- 2/- D'autre part cette exonération spéciale est désormais ouverte tous les 10 ans.

Toujours en ce qui concerne les dons manuels nous pouvons rapidement évoquer la modification du régime de révélation à l'administration fiscale de ces dons.

La première chose qui semble importante à rappeler est le fait qu'un don manuel se traduit par la remise de la main à la main d'une somme d'argent (ce qui peut bien sûr prendre la forme d'une remise de chèque ou d'un virement). Compte tenu de l'absence de formalisme attachée à ce mode de transmission (à la différence d'une donation reçue par un notaire) on a souvent tendance à imaginer qu'il n'y a aucune démarche fiscale à faire.

Et pourtant ces dons manuels doivent bel et bien faire l'objet d'une déclaration fiscale sur un imprimé fiscal donné (imprimé n°2735) et cela alors même qu'ils ne donneraient lieu à aucune taxation, et cela pour trois raisons :

- La première est qu'il s'agit d'une obligation fiscale prévue par l'article 635 A du Code général des impôts ;

- La deuxième est qu'en cas de contrôle fiscal chaque administré doit être à même de justifier l'origine des fonds dont il dispose ;

- La troisième c'est que nous avons vu ensemble le délai de 10 ans attaché aux abattements dont les donataires peuvent bénéficier en cas de donation. Or l'enregistrement de la déclaration de don manuel permettra de justifier à l'administration fiscale la date du don manuel, et ainsi de justifier de l'écoulement du délai de 10 ans qui permettra de bénéficier du renouvellement des abattements (à noter que la date portée sur un acte notarié est également opposable à l'administration fiscale).

L'article 635 A du Code général des impôts dispose que cette déclaration de don manuel doit être enregistrée dans un délai d'un mois suite à la donation, toutefois il est désormais possible de procéder à la déclaration des dons manuels dans un délai d'un mois suite au décès du donateur à la condition que la donation soit d'un montant supérieur à 15.000,00 Euros.

Si la donation est révélée dans le mois suivant sa réalisation alors le donataire peut choisir soit de régler immédiatement les droits de donation dus, soit de les régler dans le mois qui suivra le décès du donateur.

Mais dans ce deuxième cas de figure, les droits seront calculés sur la valeur des biens au jour de la déclaration et non pas au jour de la donation, sauf en cas de perte de valeur ou la valeur au jour de la donation devra nécessairement être retenue.

Toutefois évoquer les dons manuels sans revenir sur le risque que de tels dons peuvent générer dans le cadre de la succession des donateurs serait maladroit.

Il convient effectivement de rappeler que sauf volonté contraire du donateur, une donation faite à un héritier est toujours présumée faite en avance sur sa part de succession.

C'est-à-dire que le donataire devra au jour du règlement de la succession du donateur faire le 'rapport' de ce qu'il a déjà reçu par donation afin que cela vienne en déduction de sa part successorale.

Or en cas de donation d'une somme d'argent, l'article 860-1 du Code civil dispose que le rapport qui sera dû est celui de la somme d'argent donnée, sauf si cette somme d'argent a servi à acquérir un bien, le rapport dû étant alors la valeur du bien acquis.

Ce qui revient à dire qu'en cas de don manuel à l'effet d'acquérir un bien immobilier, le rapport qui sera dû par le donataire sera le rapport de la valeur du bien immobilier au jour du règlement de la succession, avec toute l'insécurité juridique que cela peut générer.

Il convient en conclusion de rencontrer son notaire avant de réaliser toute opération de transmission, même un simple don manuel.