

ACTUALITÉ

**Immobilier, Famille, Patrimoine, Entreprise, International :
sélection et commentaires des principaux points qui ont retenu
l'attention des équipes d'Althémis sur les derniers mois, en intégrant
les nouveautés issues des lois fiscales et sociales votées fin 2009.**

IMMOBILIER

VENTE

**La dissimulation de prix se prouve
par tout moyen**

Cass. Civ 1 17/12/2009

Par acte notarié du 3 août 2000, M. et Mme X... ont acquis un chalet au prix de 21.000.000 FRF. Ayant acquitté à la demande des vendeurs un supplément de prix occulte, d'un montant de 762.228 € entre les mains d'un avocat Suisse, les acheteurs ont assigné les vendeurs en dissimulation du prix de vente et demandé la restitution du supplément de prix. Ils ont obtenu gain de cause suite à une appréciation souveraine des faits et de la valeur probante des éléments de preuve soumis à l'examen du juge. En effet, en cas de fraude, la Cour de Cassation indique que la simulation peut être prouvée par tout moyen et que la dissimulation d'une partie du

prix d'une vente d'immeuble constitue effectivement une fraude en vue d'éluider l'application des règles fiscales relatives à l'imposition des transactions immobilières.

DÉMEMBREMENT IMMOBILIER

Travaux par le nu-propriétaire

(Instruction 23 B-27-09 du 16/10/09)

Lorsque le démembrement de propriété résulte de succession ou de donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement, des règles dérogatoires sont prévues pour le traitement fiscal des travaux dits de « grosses réparations »

Alors qu'auparavant ces gros travaux étaient imputables sur le revenu global sans limitation de montant, à compter

de l'imposition des revenus de l'année 2009, le régime est modifié et propose au contribuable le choix entre deux options :

► soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun (compensation avec les revenus fonciers préexistants, puis en cas de déficit, imputation sur le revenu global dans la limite de 10.700 € et au-delà sur les revenus fonciers des 10 années suivantes) ;

► soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction du revenu global plafonnée annuellement à 25.000 €, avec possibilité de report sur les 10 années suivantes, dans la même limite.

FAMILLE ET SUCCESSION

ASSURANCE-VIE

Appréciation des primes exagérées

(Cass. civ. 2 17/09/2009)

Le caractère exagéré des primes versées sur un contrat d'assurance-vie est délicat à cerner. Si la jurisprudence dégage au fil du temps quelques règles concernant les modalités d'une telle appréciation, celles-ci ne permettent toujours pas de discerner à l'avance et avec certitude si une exagération est ou non commise à l'occasion de la souscription d'un contrat ou du reversement sur un contrat existant.

Désormais, la Cour de Cassation cumule deux critères pour analyser l'exagération des sommes versées par le contractant à titre de primes eu égard à ses facultés, ce caractère s'appréciant au moment du versement :

- l'âge ainsi que la situation patrimoniale et familiale du souscripteur,
- l'utilité du contrat pour ce dernier.

ASSURANCE-VIE

Primes financées par la communauté

(Rép. Min. PRORIOL N° 27336 du 10/11/2009)

Cette réponse du ministre de la Justice est venue rappeler (dans la droite ligne de l'arrêt Praslicka, lui-même confirmé par un arrêt du 19/04/2005) que la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie non dénoué constitue un actif de communauté, lorsque les primes ont été financées par fonds communs aux deux époux.

Il doit ainsi être tenu compte de ce

contrat à la liquidation de la communauté, qu'elle intervienne par divorce, ou par décès. Pour autant il est confirmé que cette analyse civile ne vient pas contrarier les positions prises antérieurement sur le plan fiscal, selon lesquelles « la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit par des époux à l'aide de biens communs et non dénoué lors de la liquidation d'une communauté conjugale à la suite du décès de l'époux bénéficiaire du contrat n'est pas soumise aux droits de succession dans les conditions de droit commun » en vue « d'assurer la neutralité fiscale entre les contrats d'assurance-vie souscrits à l'aide de deniers communs par l'un quelconque des époux au pro-

fit de son conjoint, indépendamment de leur date de dénouement et de l'ordre du décès entre les époux ».

L'autonomie du droit civil par rapport au droit fiscal n'est pas ici une surprise, mais les praticiens aimeraient voir confirmer que cette exonération n'est pas réservée au seul conjoint, mais profite bien aussi aux autres héritiers.

Cette position est reprise à l'identique dans une deuxième réponse ministérielle « CARAYON » N° 65745 du 02/02/2010. Lorsque les enjeux sont significatifs, cette question mérite d'être tranchée par un aménagement du régime matrimonial. L'insertion d'une clause de préciput permet d'éviter toute intégration civile et/ou fiscale

dans la succession du conjoint décédé.

PACS

Nouveau pour les fonctionnaires

Décret du 20/11/2009

Le partenaire pacsé survivant a droit, dans les mêmes conditions qu'un conjoint marié, à percevoir le capital décès prévu par le régime général de la sécurité sociale.

Désormais, il en ira de même pour les fonctionnaires, magistrats et militaires. Ces dispositions s'appliquent aux décès survenus à compter du 22/11/09, mais aussi à ceux intervenus dans les 4 années précédentes, à condition que le PACS ait été signé au moins deux ans avant le décès.

PATRIMOINE

BOUCLIER FISCAL

Les contrats multi supports sont des contrats en unités de compte.

Dans le cadre du bouclier fiscal, l'administration avait rejeté la demande de restitution d'un contribuable en se fondant pour l'essentiel sur la prise en compte de « revenus réputés réalisés » correspondant aux intérêts crédités sur ses contrats d'assurance-vie multi supports au titre de l'actif en euros. En effet, l'administration considérait que seuls les contrats dits multi supports effectivement investis en unités de compte (à hauteur d'environ 20% pendant la majeure partie de l'année) pouvaient être assimilés à des contrats en unités de compte. Inversement, les contrats multi-supports investis exclusivement ou quasi-exclusivement en euros étaient assimilés à des contrats en euros.

Bien conseillé, ce contribuable a introduit un recours pour excès de pouvoir devant le Conseil d'Etat, qui lui a donné raison. En effet, il a été considéré que les termes mêmes de la loi, éclairés par les travaux préparatoires, indiquaient sans ambiguïté que le législateur visait les seuls contrats d'assurance-vie dits mono support, investis exclusivement en euros, pour lesquels le revenu est définitivement acquis à la date de son inscription en compte, à la différence d'un contrat multi supports où le titulaire dispose de la faculté de procéder à des arbitrages. L'instruction du 26/08/08 ayant ajouté une condition

qu'il n'appartenait qu'au législateur de prévoir, les paragraphes en cause ont été annulés par le Conseil d'Etat. Pour les restitutions qui seront demandées en 2010, il faudra donc tenir compte de cette nouvelle donne dans l'analyse des revenus 2008, de même qu'en 2011 pour les revenus 2009 (qui serviront de terme de comparaison avec l'ISF 2010).

ISF

Euro diversifiés imposables

(Instruction fiscale 7 S-4-10 du 04/01/10)

Le code des assurances autorise la possibilité d'exclure toute possibilité de rachat durant une période qui ne peut excéder dix ans pour les contrats euro diversifiés (il s'agit d'unités de compte pour lesquelles le capital est en tout ou partie garanti). Dans cette instruction, l'administration fiscale souligne que cette indisponibilité n'est que temporaire et ne remet pas en cause l'existence d'une créance dans le patrimoine du souscripteur, y compris durant la période où il ne peut racheter le contrat. De ce fait, la valeur du contrat correspondant à la créance qui figure dans le patrimoine du souscripteur doit être prise en compte pour déterminer la base imposable à l'ISF. Pour autant, l'administration fiscale n'a pas précisé le mode d'évaluation à retenir pour cette créance à terme.

Il convient de souligner que cette position est contradictoire avec celle retenue pour les contrats à bonus de fidélité pour lesquels il existe aussi une

indisponibilité temporaire, qui ne porte toutefois que sur le bonus.

TITRES DÉMEMBRÉS

Constater la décision de emploi en cas de cession

(CE 30/12/09 n° 307165)

Dans un arrêt récent, le Conseil d'Etat estime que la pratique qui consiste à déposer le prix de cession sur un compte titres ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-proprétaire ne suffit pas pour établir le emploi du prix et le report du démembrement.

En effet, en cas de cession d'un actif démembré, le prix de cession est normalement partagé en pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Dans cette hypothèse, chacun paie l'impôt sur la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de son droit. En cas d'accord entre les parties pour reporter l'usufruit sur le prix de cession, c'est alors le nu-proprétaire qui déclarera toute la plus-value, y compris celle afférente à l'usufruit.

Selon le Conseil d'Etat, il serait nécessaire de formaliser l'accord du nu-proprétaire et de l'usufruitier par un écrit ayant date certaine (acte authentique ou acte sous seing privé, enregistré), puisque cet accord est « de nature à modifier et déterminer le redevable légal d'une imposition ».

Pour en savoir plus,
voir le site www.althemis.fr

ENTREPRISES ET SOCIÉTÉS

COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Leur donation ne se présume pas

(Cass. civ. 3 18/11/2009)

Mme Z... a consenti le 8/08/04 à ses deux enfants une donation-partage portant, entre autres, sur les parts d'une société civile immobilière dont 25 ont été attribuées à son fils et 5 à sa fille. Quelques jours plus tard, sur ordre du gérant de la société (qui n'était pas Mme Z) une ventilation du compte courant détenu par cette dernière était effectué entre les deux enfants dans les écritures comptables, avec le même prorata.

A son décès la question s'est posée de savoir si le compte courant avait été effectivement transmis aux enfants ou se trouvait dans sa succession. Or la donation n'ayant pas porté sur le compte courant, et l'absence de contestation par Mme Z de l'opération ne valant pas consentement exprès, la Cour de Cassation en a conclu qu'aucun transfert de propriété n'était valablement intervenu.

TITRES DE SOCIÉTÉ

Déductibilité des intérêts contractés pour l'acquisition

Instruction 5 F-6-10 du 28/01/10

À compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, les frais, droits et intérêts d'emprunt versés par un salarié ou un dirigeant pour l'acquisition ou la souscription de titres de la société dans laquelle il exerce son activité principale sont déductibles de son salaire (à titre de frais réels, ce qui implique de perdre le bénéfice de la déduction forfaitaire de 10%) sous plusieurs conditions et dans la limite des intérêts correspondant à un emprunt n'excédant pas 3 fois la rémunération annuelle. Ainsi pour une rémunération de 50.000 € la totalité des intérêts d'un emprunt n'excédant pas 150.000 € sera déductible du salaire.

A noter qu'aucune déduction n'est admise si les titres ont ouvert droit aux bénéfices d'une réduction d'impôt sur le revenu ou d'une réduction d'ISF, ou encore si les titres figurent dans un plan d'épargne en actions ou dans un plan d'épargne salariale.

ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

Une nouvelle protection pour le patrimoine privé

Un projet de loi en cours d'examen vise à permettre à l'entrepreneur individuel de déclarer au registre du commerce et des sociétés les biens qu'il affecte à son activité professionnelle, permettant ainsi de les isoler de ceux qui dépendraient de son patrimoine privé et échapperaient ainsi au gage des créanciers professionnels. Si la loi est votée, il s'agira d'un nouveau pas après la déclaration d'insaisissabilité, qui permet déjà de protéger les biens immobiliers du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel.

AUTO-ENTREPRENEUR

Les premiers chiffres

Au premier février 2010, on dénombrait 342.000 auto-entrepreneurs.

Les statistiques établies sur la base des entreprises déclarées avant le 1^{er} octobre 2009 font apparaître un chiffre d'affaires total de 816 millions d'euros soit en moyenne 3.700 € par trimestre.

INTERNATIONAL

PARTENARIATS ENREGISTRÉS A L'ÉTRANGER

Incidences fiscales en France

Instruction 5 B-4-10 et 7 G-2-10

La loi du 12/05/09 reconnaît les partenariats enregistrés dans un pays étranger, sauf s'ils sont contraires à l'ordre public international (comme par exemple un partenariat entre collatéraux, ou entre une personne mariée et une personne célibataire). Sur le plan de l'impôt sur le revenu établi en France, ces partenariats reconnus se traduiront par une déclaration commune (à compter de la déclaration des revenus 2009), à condition d'établir la réalité du partenariat et son assimilation au PACS français. Il en ira de même pour bénéficier de l'exonération des droits de succession, cette disposition étant applicable aux successions ouvertes (ou aux donations effectuées) à compter du 22/08/2007.

Une liste de partenariats assimilés au PACS (sous réserve de la condition d'ordre public) est publiée dans les deux ins-

tructions. Toute nouvelle décision d'assimilation d'un régime juridique étranger sera publiée sur le site Internet www.impots.gouv.fr.

CONTRAT DE MARIAGE

Bientôt un régime Franco-Allemand

Après deux années de coopération entre professionnels du droit et ministères français et allemand de la justice un accord a été signé le 4 février 2010 portant création d'un régime matrimonial optionnel de la participation aux acquêts.

Reposant sur des règles identiques en France et en Allemagne, ce régime pourra être choisi au travers de la signature d'un contrat de mariage notamment pour des époux :

- dont l'un ou l'autre a la nationalité française ou allemande ;
- dont l'un ou l'autre réside habituellement en France ou en Allemagne ;
- dont l'un ou l'autre établira sa première résidence habituelle en France ;
- dont l'un ou l'autre possède des biens

immobiliers en France ou en Allemagne, pour ces biens immobiliers. Une ratification par la France et l'Allemagne doit encore intervenir avant son entrée en vigueur.

La Loi de finances rectificative pour 2010 a réformé la TVA applicable aux opérations immobilières. Cette réforme concerne notamment :

- ▶ Les ventes de terrain à bâtir et autres terrains
- ▶ Les ventes d'immeubles neufs ou achevés depuis plus de 5 ans
- ▶ Les livraisons d'immeubles à construire
- ▶ Les marchands de biens
- ▶ Les livraisons à soi-même
- ▶ Les opérations soumises au taux réduit de TVA de 5,5 %
- ▶ Le régime fiscal du bail à construction

Dernière minute

FOCUS : NOUVEAUTÉS FISCALES

Rapide Focus sur les principales nouveautés impactant le patrimoine, issues des lois fiscales et sociales votées fin 2009.

IMPÔT SUR LE REVENU – RÉDUCTIONS

Scellier : inchangé en 2010

Ce dispositif, essentiellement dédié à l'immobilier neuf, permet, sous certaines conditions de bénéficier d'une réduction d'impôt (répartie sur 9 ans) sur la base d'un pourcentage du prix de revient de l'immeuble (retenu dans la limite de 300.000 € par an). Le taux de la réduction demeure fixé à 25 % pour une acquisition en 2010 (inchangé par rapport à 2009), mais va diminuer à compter des investissements 2011.

Niches fiscales en baisse

Créé par la loi de finances pour 2009, ce dispositif consiste à plafonner le bénéfice du cumul de certaines réductions d'impôts (par exemple défiscalisation immobilière, FIP et FCPI, emploi d'un salarié à domicile, intérêt d'emprunt pour la résidence principale, etc...) pour les plus hauts revenus. Pour les revenus 2009 (déclaration 2010), le plafond est fixé à 25.000 €, augmenté de 10 % du revenu imposé au barème progressif (soit par exemple pour un revenu pris en compte de 200.000 €, un plafond de 25.000 € + 20.000 € soit 45.000 €).

A compter de l'imposition des revenus 2010 (déclaration en 2011) ce plafond sera abaissé à 20.000 € augmenté de 8 % des revenus (soit 20.000 € + 16.000 € = 36.000 €, toujours pour 200.000 € de revenus).

Seuls les contribuables dont les revenus dépassent un certain seuil (pour un couple environ 166.000 € en 2009 et 140.000 € en 2010) sont concernés.

Acquisition à crédit, résidence principale

Le principe est celui d'un verdissement du dispositif pour les logements neufs acquis à compter de 2010. En effet, le taux de la réduction d'impôt va baisser pour les bâtiments neufs qui ne bénéficieront pas d'un label BBC (bâtiment basse consommation) alors qu'ils vont rester inchangés pour les logements neufs BBC de même que pour l'immobilier ancien.

IMPÔT SUR LE REVENU – PLUS-VALUES

Valeurs mobilières

Le seuil est porté à 25.830 € pour les cessions réalisées en 2010. Par ailleurs, à compter des cessions 2010, les plus-values inférieures au seuil deviennent systématiquement imposables aux contributions sociales au taux de 12,1 %. En contrepartie, les moins-values dégagées à compter de 2010 pour des cessions inférieures au seuil seront stockées pour être imputée sur les plus-values (inférieures ou supérieures au seuil) des années suivantes pour le calcul de la base imposable au titre des contributions sociales.

Cession de participations au sein du groupe familial

Si les conditions fixées par la loi sont remplies, ces cessions sont exonérées lorsqu'elles interviennent au sein du groupe familial. Ce dernier, jusqu'alors formé du cédant, de son conjoint, des ascendants et descendants du cédant et de son conjoint, intègre désormais les frères et sœurs du cédant et de son conjoint.

Plus-values immobilières

En cas d'indivision, la loi confirme que le seuil de 15.000 € s'apprécie au niveau de chaque indivisaire et non au niveau de la valeur globale du bien. En revanche, en cas de démembrement du droit de propriété, le seuil de 15.000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété.

BOUCLIER FISCAL

Dividendes

Les dividendes soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu étaient retenus sur la base de leur montant net imposable à l'impôt sur le revenu (après abattement de 40 %, abattement général, et déduction de 5,8 % au titre de la CSG) alors que ceux soumis au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) étaient pris en compte sur une base 100. Le législateur a mis fin à cette différence de traitement du dividende en fonction de l'option fiscale retenue par le contribuable, tout en ménageant une sortie « en sifflet ». Cette dernière autorise la

comptabilisation d'un abattement de 30 % pour 2009, 20 % pour 2010 et 10 % pour 2011 pour les dividendes soumis au barème progressif (les règles demeurant inchangées en matière d'impôt sur le revenu).

En contrepartie de cette modification qui touche les revenus 2009, les contribuables qui auraient opté pour l'intégration de dividendes à leur base de revenus taxés au barème progressif se voient offrir la possibilité d'opter rétroactivement pour le PFL jusqu'au 15 juin 2010. Pour les contribuables soumis au bouclier fiscal, un calcul doit être effectué au cas par cas pour en vérifier l'intérêt, qui s'avère relativement rare.

Moins-values et déficits des années antérieures

À compter des revenus 2009, les déficits (imputables sur le revenu global ou catégoriel) ou les moins-values provenant des années antérieures ne pourront plus être pris en compte pour le calcul du bouclier fiscal et un retraitement devra être effectué pour les neutraliser. En effet, s'ils resteront déductibles pour le calcul de l'impôt sur le revenu, ils ne le seront plus pour celui du bouclier fiscal, à la différence du plafonnement de l'ISF qui les retient au titre de l'année de leur imputation pour le calcul de l'impôt sur le revenu du redevable.

Cette mesure est extrêmement pénalisante puisque ces pertes ou déficits - pourtant constatés par le contribuable - ne seront jamais pris en compte pour évaluer sa capacité contributive au regard du bouclier fiscal.

Par ailleurs, les plus-values de cession inférieures au seuil réalisées à compter de 2010 devront être intégrées au titre du bouclier fiscal dans la mesure où elles supportent les contributions sociales.

DONATION ET SUCCESSION

Au-delà de l'actualisation des abattements et du barème il faut noter une nouvelle mesure qui vise à faciliter les « sauts » de génération. En effet, les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce ou par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 31.272 € à deux conditions :

- ▶ que le donataire soit majeur
- ▶ que le donateur soit âgé de moins de 65 ans lorsqu'il consent le don à un enfant ou à un neveu ou une nièce ou désormais de moins de 80 ans dans les autres cas.

ASSURANCE-VIE

À compter du 1^{er} janvier 2010, les contrats multi supports verront les produits (plus-values et intérêts) en compte sur le contrat soumis aux contributions sociales au moment du dénouement du contrat par décès, au taux de 12,1 %. On attend des précisions concernant l'articulation de cette taxation des plus-values avec la fiscalité spécifique applicable au bénéficiaire en cas de décès.

Pour l'acquisition d'une résidence principale en 2010

Logement neuf non BBC	Logement neuf BBC	Logement ancien
Réduction d'impôt de 30% des intérêts (*) la première année et 15 % les 4 suivantes	Réduction d'impôt de 40 % des intérêts (*) pendant 7 ans.	Réduction d'impôt de 40 % des intérêts (*) la première année et 20 % les 4 suivantes

* : Intérêts plafonnés à 3.750 € pour une personne seule et 7.500 € pour un couple.