

ACTUALITÉ

Au sein d'une actualité chargée, surtout sur le plan fiscal, vous trouverez ci-dessous une sélection commentée des principaux points qui ont retenu l'attention des équipes d'Althémis en lien avec les préoccupations de nos clients. Face à l'accumulation des lois fiscales (lois de finances, lois de finances rectificatives et plans de rigueur), des notes d'actualité sont également disponibles sur notre site internet www.Althemis.fr.

FAMILLE ET SUCCESSION

PACS NOTARIÉ

Loi du 28/03/2011

Depuis le 30 mars 2011, les PACS constatés par acte notarié ne donnent plus lieu à enregistrement auprès du Tribunal d'Instance. Le notaire s'occupe lui-même des formalités et les partenaires n'ont plus besoin de se rendre au Tribunal.

Le fait de conclure un PACS par acte notarié présente principalement deux avantages. Tout d'abord, les futurs partenaires vont bénéficier du conseil d'un professionnel sur le choix du régime « pacsimonial » et sur les mesures d'accompagnement. En effet le contrat de PACS permet de diminuer les droits de succession de 60 % à 0 % mais encore faut-il qu'un testament soit rédigé en parallèle puisque le contrat de PACS en lui-même ne suffit pas pour que les partenaires deviennent héritiers l'un de l'autre. Le deuxième avantage, qui n'est pas négligeable, est la conservation du contrat par le notaire, qui pourra toujours en délivrer des copies. On sait en effet que le Tribunal ne conserve pas d'exemplaire du contrat de PACS et qu'en pratique les partenaires ont beaucoup de mal à retrouver cet exemplaire.

DONATION INDIRECTE TAXABLE ENTRE ÉPOUX

Cass. com. 15/03/2011

Si les droits de succession entre époux

ont bien été supprimés, il n'en va pas de même pour les donations entre vifs qui restent imposables. En l'espèce, la Cour de cassation a considéré comme taxable l'acquisition indivise par deux époux séparés de biens alors que le financement n'était assuré que par l'un des époux. La donation indirecte portait donc sur la moitié du prix d'acquisition. Cette jurisprudence était déjà fréquente en cas d'acquisition par des concubins (taxable à 60 %). Il s'agit du premier arrêt concernant des époux mariés. Il convient donc d'être très vigilant en cas de mouvements de fonds entre époux. Pour éviter la qualification de donation indirecte, une solution peut être de régulariser un contrat de prêt entre époux. Une autre solution peut consister à changer de régime matrimonial lorsque celui-ci ne convient plus.

DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE : CALCUL DE LA RÉSERVE LORSQU'UN ENFANT N'A PAS CONCOURU

Cass. 1^{ère} civ. 18/05/2011

La donation-partage conjonctive est une donation faite par deux époux qui font masse commune de leurs biens pour la transmettre à leurs enfants. Cet arrêt illustre la nécessité, pour que la donation-partage ne soit pas remise en cause lors du décès d'un des donateurs, que tous les enfants participent à la

donation-partage. En l'espèce, un des enfants n'avait pas participé à la donation-partage. La Cour de cassation a considéré que les calculs liés à la réserve héréditaire devaient être effectués non au premier décès des parents mais à la date du second décès.

DIVORCE : RECEL D'UN BIEN DE COMMUNAUTÉ

Cass. 1^{ère} civ. 1/06/2011

Dans le cadre d'un divorce (mais aussi d'une succession), celui des époux qui dissimule des biens de communauté peut être condamné pour recel, dont la sanction est non seulement civile (privation du bénéfice des biens recelés) mais peut aussi être pénale. En l'espèce, un des époux avait mentionné dans l'acte de partage avoir vendu des actions (communes) pour 2,5 millions d'euros alors qu'elles avaient été vendues en réalité pour 4,5 millions d'euros. La Cour de cassation a considéré que l'époux vendeur avait l'obligation de prouver qu'il avait informé son conjoint de la valeur réelle des actions qu'il avait vendues. Sur un plan pratique, cet arrêt met à la charge de l'époux qui a géré un ou plusieurs biens pour le compte de la communauté, une obligation d'information de l'autre époux au moment de la liquidation de la communauté. Ne pas s'y conformer ferait peser sur lui le risque d'être considéré comme receleur.

IMMOBILIER

AUGMENTATION DE LA TVA **1^{ère} loi de finances rectificative** **pour 2012, art. 2**

Le taux normal de la TVA augmente de 19,6 à 21,2 % pour les opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} octobre 2012.

Toutefois, les contrats de réservation de VEFA et les contrats de construction de maison individuelle restent soumis au taux de 19,6 % s'ils ont été enregistrés avant le 14 mars 2012.

DIVORCE ET VENTE DU **LOGEMENT DE LA FAMILLE** **Cass. 1^{ère} civ. 26/01/2011**

Même si un bien appartient en totalité à l'un des époux, l'accord de son conjoint est toujours nécessaire en cas de vente du logement de la famille (article 215 du Code civil). Cette autorisation demeure nécessaire pendant l'instance en divorce, et ce même si l'autre époux et les enfants ne résident plus dans ce logement. La protection du logement de la famille subsiste tant que le divorce n'est pas prononcé car il existe toujours une probabilité que celui-ci ne soit jamais prononcé, les époux ayant par exemple décidé de se réconcilier.

LÉSION ET PROMESSE **SYNALLAGMATIQUE**

Cass. 3^{ème} civ. 30/03/2011

On parle de vente lésionnaire lorsque le prix de vente est inférieur aux cinq douzièmes de la valeur réelle de l'immeuble. Ainsi, pour un prix de vente de

2.750.000 €, il y a lésion si la valeur réelle de l'immeuble était supérieure à 6.600.000 €. Dans ce cas, le Code civil prévoit que le vendeur peut agir en rescision pour lésion vis-à-vis de l'acquéreur, qui a alors le choix soit de rendre l'immeuble et de se faire rembourser le prix, soit de payer le supplément du juste prix.

Cet arrêt se prononce sur la date à laquelle la lésion doit être calculée : est-ce la date de la vente ou la date de l'avant-contrat ? En fait, cela dépend de la nature de l'avant-contrat : en cas de promesse unilatérale de vente on retiendra la date de l'acte de vente ; en revanche, en cas de promesse synallagmatique (on parle aussi de compromis), celle-ci valant vente, on apprécie la lésion à la date de l'avant-contrat.

ASSAINISSEMENT **INDIVIDUEL ET VENTE**

Cass. 3^{ème} civ. 5/07/2011

Depuis le 1^{er} janvier 2011, en cas d'assainissement non collectif, il est obligatoire de fournir un diagnostic pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés. Il est donc plus que jamais nécessaire de fournir ce diagnostic en cas d'assainissement individuel, d'autant plus que la jurisprudence considère que le fait que l'immeuble vendu ne soit pas raccordé au réseau public d'assainissement, contrairement aux affirmations de l'acte de vente, constitue un vice caché s'il rend le bien impropre à sa destination.

Lorsque le diagnostic fait état d'une

non-conformité de l'installation, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

SOCIÉTÉ CIVILE ET **POUVOIR DE VENDRE** **UN BIEN IMMOBILIER**

Cass. 3^{ème} civ. 6/09/2011

Cet arrêt illustre l'importance de la rédaction de l'objet social sur les pouvoirs de vendre du gérant. Selon les cas, il sera nécessaire ou non d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des associés. En l'espèce, la Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel d'avoir considéré que le gérant n'avait pas les pouvoirs de vendre (et donc de délivrer un congé pour vendre à un locataire) lorsque l'objet de la SCI était « l'acquisition, la propriété, l'administration, la mise en location, la gestion et l'exploitation de tous immeubles : locaux commerciaux, fonds de commerce, notamment les biens immobiliers qu'elle se propose d'acquérir (...) et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet et toutes opérations immobilières quelconques concernant tous autres immeubles pourvu que les opérations ne modifient pas le caractère de la société ». Pour autoriser la vente par le gérant, il faut donc que l'objet social soit clairement rédigé tout en évitant de tomber dans l'écueil de la société civile considérée comme marchand de biens, et soumise par voie de conséquence à l'impôt sur les sociétés.

PATRIMOINE

HAUSSE DES **PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX** **1^{ère} loi de finances rectificative** **pour 2012, art. 2**

Le taux du prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placement passe à 5,4 %, faisant ainsi augmenter le taux global des prélèvements sociaux de 13,5 à 15,5 %. Cette hausse est déjà entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 pour certains revenus du patrimoine (revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers, etc). Elle sera effective le 1^{er} juillet 2012 pour certains produits de placement (produits d'assurance-vie, épargne salariale, etc).

RÉINCORPORATION **D'UN BIEN DANS** **UNE DONATION-PARTAGE** **ET SAUT DE GÉNÉRATION**

1^{ère} loi de finances rectificative
pour 2011

Dans un contexte de durcissement de la fiscalité des donations (voir ci-après), cette nouvelle technique devrait se développer. Elle consiste à réincorporer une donation-partage antérieure (supérieure à 6 ans) afin d'allotir les petits-enfants des biens précédemment donnés. Le coût fiscal est limité au droit de partage (au taux de 2,5 % depuis le 1^{er} janvier 2012).

TAXATION DES CONTRATS **D'ASSURANCE-VIE**

1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011
Jusqu'à présent, chaque bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie était taxé au taux de 20 % au-delà d'un abattement de 152.500 €. La loi de finances instaure une taxation à 25 % pour la fraction de chaque part taxable supérieure à 902.838 € (seuil 2011). Pour les patrimoines importants, l'assurance-vie reste toujours plus favorable que les droits de succession : ce taux de 25 % est à comparer avec un taux marginal de 45 % pour les droits de succession en ligne directe et 60 % entre non-parents.

CLAUSE BÉNÉFICIAIRE DÉMEMBRÉE DES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

1^{ère} loi de finances rectificative
pour 2011

En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, l'administration considèrerait que l'usufruitier était le seul redevable de la taxe de 20 % et qu'il était corrélativement le seul titulaire de l'abattement de 152.500 €. En pratique, l'usufruitier étant souvent le conjoint survivant (exonéré), cela aboutissait à une exonération totale de droits. La loi de finances rectificative considère désormais que pour l'application du prélèvement de 20 % (ou 25 % le cas échéant), le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de leurs droits selon le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts. Cela a pour effet de rendre taxable le contrat, au moins à hauteur de la nue-proprété. Corrélativement, le nu-proprétaire bénéficie d'une partie de l'abattement de 152.500 € selon des modalités qui ont été précisées récemment par l'administration fiscale.

Pour plus de détails, voir notre numéro spécial sur l'assurance-vie disponible sur notre site Internet www.Althemis.fr

ISF : AUTOUR DES SEUILS, QUE FAIRE ? QUELLE STRATÉGIE ADOPTER ?

1^{ère} loi de finances rectificative
pour 2011

La réforme de l'ISF instaure trois seuils. Les patrimoines inférieurs à 1.300.000 € sont exonérés d'ISF (et ce depuis l'année 2011). Les patrimoines compris entre 1.300.000 € et 3.000.000 € sont taxés au taux de 0.25 % à compter de 2012. Les redevables sont dispensés de faire une déclaration détaillée et portent directement le montant de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur déclaration d'impôt sur le revenu.

Les patrimoines supérieurs à 3.000.000 € sont taxés à 0.5 % et continuent à faire une déclaration détaillée accompagnée de justificatifs.

Pour les patrimoines qui sont légèrement en dessous des 1.300.000 € ou des 3.000.000 €, une vigilance particulière s'impose. En effet, tout redressement a des effets financiers importants car la taxation a désormais lieu dès le premier euro !

Sachez tout de même que, pour les patrimoines compris entre 1.300.000 € et 1.400.000 €, et entre 3.000.000 €

et 3.200.000 €, un système de lissage a été mis en place pour atténuer les effets de seuil.

D'autre part, les conséquences en matière de prescription ne sont pas les mêmes selon qu'une déclaration est faite ou non. En l'absence de déclaration (patrimoine inférieur à 1.300.000 €), la prescription est de 6 ans. En cas de dispense de déclaration (patrimoine compris entre 1.300.000 € et 3.000.000 €), la prescription est de 3 ans mais à condition que les contribuables faisant l'objet d'une demande de composition détaillée de la part de l'administration répondent de manière suffisamment précise dans les délais impartis. Pour conclure, si l'on est autour des seuils et même en l'absence de déclaration

détaillée, il est nécessaire de conserver les preuves de l'évaluation de son patrimoine pour pouvoir répondre aux questions de l'administration. Dans certains cas, il peut être pertinent de franchir le seuil d'entrée dans l'ISF pour pouvoir bénéficier d'une prescription plus courte. A l'inverse, il peut parfois être préférable de descendre largement en dessous du seuil d'entrée dans l'ISF pour être tranquille.

L'investissement en nue-proprété ou la donation en pleine propriété peuvent être pertinents pour venir diminuer le patrimoine taxable.



DONATION

Est-il toujours « intéressant » de donner ?

Après plusieurs décennies d'encouragement des donations, le gouvernement a fait un retour en arrière important lors de la 1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011, en supprimant les réductions de droits, en faisant passer le délai de rappel fiscal de 6 à 10 ans et en augmentant la tranche marginale à 45 % en ligne directe.

Si on peut regretter ce changement stratégique qui risque de freiner la solidarité entre les générations tout en maintenant le patrimoine chez les personnes les plus âgées, faut-il pour autant renoncer à faire des donations ?

Le sujet est vaste mais de façon brève on peut tout d'abord rappeler que l'intérêt civil et juridique des donations subsiste : aider ses descendants (enfants, voire petits-enfants dans le cadre de donations-partages transgénérationnelles) dans des moments de la vie où ils en ont besoin, tout en ayant préparé sa succession grâce à l'outil incomparable de la donation-partage (qui permet d'éviter les litiges au décès). Certains avantages fiscaux subsistent également (mais pour combien de temps ?) : pouvoir bénéficier des abattements (159.325 € en ligne directe) et des tranches basses du barème (5 %, 10 %, 15 %, 20 %) tous les 10 ans. D'autre part, les donations en nue-proprété permettent de transmettre à terme la pleine propriété sur la base d'une assiette réduite par le barème fiscal de l'article 669 du CGI.

Pour les dons familiaux de somme d'argent, la limite d'âge du donateur est relevée de 65 à 80 ans pour les dons consentis à un enfant, un neveu ou une nièce. Le plafond d'exonération (31.865 €)

devient renouvelable tous les 10 ans. Dans les mauvaises nouvelles, on regrettera que le gouvernement ait subrepticement introduit une disposition qui permet, à l'occasion d'une nouvelle transmission (par donation ou décès), d'opérer un redressement sur la valeur d'une donation antérieure de moins de 10 ans pour la prise en compte de l'abattement et des tranches basses du barème pour la nouvelle transmission. Il s'agit d'un retour en arrière, qui introduit de nouveau une source d'insécurité fiscale et juridique, alors même que le gouvernement avait réduit, il n'y a pas si longtemps que cela, le délai de prescription de 10 à 6 ans. S'il est donc toujours intéressant de donner, on ne sait pour combien de temps encore, la réduction des abattements étant d'actualité dans la campagne électorale.

ENTREPRISES ET SOCIÉTÉS

APPORT-CESSION ET ABUS DE DROIT

Conseil d'Etat 24/08/2011 arrêts
Ciavatta et Moreau

Dans ces deux affaires, le Conseil d'Etat conclut à l'abus de droit en cas d'un apport (en report d'imposition) de titres d'une société, suivi d'une cession de ces mêmes titres.

Dans le 1^{er} arrêt (Ciavatta), il a été considéré que le réinvestissement nécessaire du prix de cession dans une activité économique n'était pas rempli lorsque seulement 15 % du prix a été réinvesti dans des prises de participation de deux SARL, alors même que 40 % du prix était affecté à des avances en compte courant au profit de ces deux SARL. Le Conseil d'Etat précise toutefois qu'il n'était pas prouvé en l'espèce que ces apports en compte courant étaient « employés au financement de travaux ou d'acquisition d'éléments d'actif de ces sociétés ». Le solde du produit de cession avait été placé en valeurs mobilières.

Dans la deuxième affaire (Moreau), l'abus de droit a également été constaté alors que le prix de cession a été réinvesti dans l'acquisition de parts de SCI et d'un immeuble, « sans qu'il n'ait jamais été soutenu que ces investissements immobiliers réalisés par une SCI à caractère patrimonial s'inscrivaient dans le cadre d'une activité économique poursuivie par les porteurs de parts de la SCI ».

Ces deux arrêts permettent d'éclairer la grille de lecture du Conseil d'Etat concernant le caractère abusif ou non de ces opérations.

Pour plus de détail sur la problématique, voir le dossier rédigé par Althémis dans la Revue Droit & Patrimoine n° 205 juillet-août 2011 disponible sur notre site internet www.Althemis.fr

COMPTE COURANT ET SOCIÉTÉ

Cass. com. 10/05/2011 et
Cass 1^{ère} civ. 9/02/2011

Le premier arrêt illustre qu'à défaut de convention contraire, un titulaire d'un compte courant peut demander à tout moment son remboursement, ce qui pourrait mettre en difficulté la société. Pour y remédier, il est possible

de conclure une convention de blocage, ou mieux, d'incorporer le compte courant au capital.

La deuxième affaire indique que le remboursement du compte courant d'une SARL (principe transposable aux sociétés civiles) ne peut pas être demandé par le conjoint d'un associé marié sous le régime de la communauté s'il n'a pas lui-même la qualité d'associé, et ce bien que ce compte courant soit considéré comme un actif commun.

EIRL (ENTREPRISE INDIVIDUELLE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE) 1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011

Depuis le 1^{er} janvier 2011, il est possible pour les entrepreneurs individuels de mettre à l'abri leur patrimoine personnel en décidant de dédier à leur activité professionnelle un patrimoine qui sera affecté à la garantie de leurs dettes professionnelles. La loi de finances rectificative pour 2011 modifie les conséquences fiscales de l'instauration d'une EIRL. Désormais le principe

est la neutralité fiscale. Les EIRL sont imposées de plein droit à l'impôt sur le revenu, comme des entreprises individuelles. Ce n'est que sur option qu'elles sont assimilées à une EURL ou EARL : dans ce cas, l'option entraîne l'imposition de l'EIRL à l'impôt sur les sociétés.

DÉCLARATION D'INSAISSABILITÉ

Cass. com. 28/06/2011

L'instauration des EIRL (voir ci-dessus) n'a pas supprimé l'intérêt d'un autre mécanisme de protection : la déclaration notariée d'insaisissabilité des biens immobiliers de l'entrepreneur individuel. L'efficacité juridique de cette protection vient d'être consolidée par une décision de la Cour de Cassation indiquant que dans le cadre d'une liquidation judiciaire, la déclaration d'insaisissabilité était opposable au liquidateur même en présence de créances nées antérieurement à la publication de la déclaration d'insaisissabilité.

INTERNATIONAL

ISF ET SOCIÉTÉ CIVILE Loi de finances rectificative pour 2011, art. 40

La valeur vénale des titres d'un non-résident à retenir pour le calcul de son ISF est déterminée sans tenir compte des comptes courants d'associés détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées par ce non-résident dans la société. Exemple : acquisition par une SCI d'un immeuble d'une valeur de 1.000.000 € financée par un compte courant de 800.000 €. Avant la réforme, la valeur de la SCI était de 200.000 € (actif moins passif) et le compte courant de l'associé n'était pas imposable au titre des placements financiers des non-résidents. Suite à la réforme, la valeur de la société est désormais de 1.000.000 €. Une nouvelle approche de la structuration du financement est donc à envisager, tant pour les acquisitions à venir que pour les SCI existantes.

CESSIONS DE PARTS RÉGULARISÉES À L'ÉTRANGER

2^e loi de finances pour 2011, art. 1

Les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilières françaises (actif principalement constitué d'immeubles situés en France) régularisées à l'étranger, doivent être constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, pour le paiement des droits de mutation à titre onéreux (5 %), et pour l'éventuel impôt de plus-value.

TRUST

1^{ère} loi de finances rectificative
pour 2011, art. 14

Les nouveaux textes introduisent le trust dans le Code général des Impôts français et viennent en régler et préciser les modalités de taxation, tant aux droits de mutation

à titre gratuit qu'à l'ISF.

En ce qui concerne les droits de mutation à titre gratuit, l'objectif est de taxer toutes les transmissions qui peuvent être réalisées via un trust, que celles-ci puissent ou non être qualifiées de donation ou de succession au regard des règles de droit commun françaises. Selon les cas (lien de parenté, lieu de situation du trust, date de constitution et qualification du trust), la taxation peut intervenir soit au barème progressif des droits de mutation à titre gratuit, soit au taux de 45 %, soit au taux de 60 %. Cet impôt est dû par les bénéficiaires du trust, lors du dénouement du trust ou lors du décès du constituant, selon les trusts.

Dans la plupart des situations (lorsque le trust est « assimilé » à une donation ou une succession), la territorialité des droits de mutation sera régie par le droit commun (constituant ou bénéficiaire français, ou actif mis en trust en France), sous réserve des conventions fiscales applicables.

En ce qui concerne l'ISF, le principe est la taxation des biens et droits placés en trust au nom du constituant, quelle que soit la nature du trust (révocable ou irrévocable notamment). Lorsque le constituant est fiscalement domicilié en France, l'imposition concerne l'ensemble des biens, droits ou produits capitalisés composant le trust. Lorsque le constituant n'est pas domicilié en France, l'imposition porte sur les seuls biens et droits situés en France (sauf placements financiers qui sont exonérés pour les non-résidents).

Par ailleurs, il est créé un impôt sui generis sur le capital au taux de 0,5 % dû à défaut de déclaration régulière à l'ISF des avoirs placés en trust et qui est à payer par le trustee avec solidarité des bénéficiaires.

Il est donc conseillé de revoir les trusts détenus par tous les résidents français (constituants ou bénéficiaires). Il en va de même pour les non-résidents possédant des actifs français dans des trusts.

CONTRAT D'ASSURANCE-VIE SOUSCRIT À L'ÉTRANGER DÉSORMAIS IMPOSABLE DANS CERTAINS CAS

1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011, art. 11

Jusqu'à présent, les contrats d'assu-

rance-vie souscrits par des non-résidents étaient non imposables en France en cas de dénouement par décès. Ils sont désormais imposables dans les conditions de droit commun (20 % au-delà de 152.500 € ou 25 % au-delà de 902.838 €) lorsque soit le bénéficiaire a son domicile fiscal en France lors du décès de l'assuré (et l'a eu pendant au moins 6 ans au cours des 10 dernières années), soit l'assuré a son domicile fiscal en France lors de son décès. En fonction du lieu de résidence et des conventions fiscales, il peut donc désormais y avoir une double imposition (taxation en France selon le régime spécifique de l'assurance-vie souscrite avant 70 ans et taxation à l'étranger aux droits de mutation à titre gratuit). Il peut être opportun dans certains cas de modifier la clause bénéficiaire afin de pouvoir éviter une double taxation et profiter des conventions fiscales.

INSTAURATION D'UNE EXIT TAX

1^{ère} loi de finances rectificative pour 2011, art. 48

En cas de départ à l'étranger d'un résident français, les plus-values latentes portant sur certains titres de participation (participation supérieure à 1,3 millions d'euros ou à 1 % du capital) sont imposées (en sursis de paiement pour les pays de l'Union européenne ou ayant conclu un accord de coopération). Cette règle est applicable pour tous les départs depuis le 3 mars 2011.

DROIT DE PRÉLÈVEMENT CONTRAIRE À LA CONSTITUTION

Cons. const. QPC 5/08/2011 n° 2011-159

Cette décision illustre la possibilité pour un justiciable de saisir directement le conseil constitutionnel de la constitutionnalité de certaines lois, même anciennes. Ainsi c'est une loi du 14 juillet 1819 qui a été déclarée contraire à la constitution de 1958 au motif qu'elle porte atteinte à l'égalité entre héritiers. Cette loi permettait à des héritiers de nationalité française de prélever une part plus importante de la succession française pour compenser l'atteinte à la réserve héréditaire résultant du règlement de la succession dans d'autres pays. Avec cette décision, il s'agit d'un accroc de plus à la sacro sainte « réserve

héréditaire » à la française. Les planifications internationales s'en trouvent cependant facilitées.

DONATIONS : UNE BIEN ÉTRANGE RÉPONSE MINISTÉRIELLE !

Rép. Min. Morel-A-L'huissier, JO AN 8/02/2011

Cette réponse ministérielle, contrairement à l'interprétation antérieure des conventions fiscales, considère que la donation de biens situés en Italie, par un donateur résident d'Italie, reçus par un donataire en France serait imposable en France. Jusqu'à présent, on considérait, en vertu de la convention fiscale franco-italienne sur les donations, que si le donateur était résident fiscal italien, les biens n'étaient pas taxables en France, ladite convention excluant en principe les règles de territorialité françaises. Cette réponse ministérielle est discutable et devra être confirmée. Elle est toutefois inquiétante car la remise en cause serait aussi transposable à d'autres conventions fiscales types OCDE, comme la convention fiscale franco-américaine.

Réseau Althémis

Le réseau international du Groupe Althémis change de nom pour s'appeler Lexunion au lieu de Groupe International Patrimoine et Entreprise (GIPE).

Il s'agit d'adopter un nom plus international et plus facilement prononçable dans toutes les langues.

Althémis
est membre
du réseau
international
Lexunion



lexunion
International Legal & Notarial Strategies

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES RÉSIDENTS HORS DE L'UNION EUROPÉENNE

TA Montreuil, 25/02/2011 (résidents saoudiens) ; TA Paris, 20/05/2010 (résidents suisses)

Les plus-values immobilières des résidents de pays de l'Union Européenne sont taxées au taux de 19 %. Celles réa-

lisées par des résidents de pays situés hors de l'Union Européenne sont taxées au taux de 33,33 %. Plusieurs décisions de tribunaux ont considéré que ce taux de prélèvement était contraire au principe de la libre circulation des capitaux prévue par le Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (qui s'applique aussi aux Etats tiers). Concernant plus spécifiquement la Suisse, une autre

décision a considéré que le prélèvement de 33,33 % était contraire à la clause d'égalité de traitement prévue à l'article 15.4 de la convention fiscale du 9 septembre 1966 entre la France et la Suisse. En pratique, on note cependant une réticence des services fiscaux français qui refusent d'appliquer ce taux de 19 %. Chaque cas doit donc être examiné avec attention.

FOCUS : DERNIÈRES LOIS DE FINANCES

Comme à chaque fin d'année, les lois de finances de décembre sont venues aménager la fiscalité pour l'année à venir. Parmi les nombreuses mesures prises, Althémis a sélectionné celles qui impacteront le plus la gestion des patrimoines. On notera que la loi de finances rectificative pour 2012 (parue en mars) a déjà modifié certaines dispositions entrées en vigueur le 1^{er} janvier.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : EXONÉRATIONS

Depuis la réforme de septembre 2011, si la résidence principale du vendeur est encore exonérée de l'impôt de plus-value immobilière, les autres immeubles vendus doivent dorénavant avoir été détenus 30 ans pour que leur plus-value soit totalement exonérée.

Des régimes d'exonération demeurent cependant.

Pour avoir plus d'informations sur la réforme, voir la note rédigée par Althémis et disponible sur notre site Internet www.Althemis.fr.

Cessions de terrains nus constructibles (LFR art. 29)

L'ancien régime qui permettait l'exonération au bout de 15 années de détention est encore en vigueur pour les cessions de terrains nus constructibles si une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et si la vente est réalisée avant le 1^{er} janvier 2013.

Cédant retraité ou invalide (LFR art. 24)

L'exonération joue également lorsque

le vendeur est une personne retraitée ou invalide résidant en maison de retraite et cédant son ancienne résidence principale dans un délai maximal de 2 ans après l'avoir quittée, si elle n'était pas imposable à l'ISF et si son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la cession ne dépassait pas 23.572 €.

Cession d'un immeuble autre que la résidence principale (LF art. 5)

Désormais, la cession d'une résidence autre que sa résidence principale par le vendeur est exonérée à condition qu'il s'agisse de la première cession de cet immeuble, que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 4 ans précédant la vente, et qu'il s'engage à réutiliser les fonds dans les 24 mois de l'opération pour acquérir ou construire sa résidence principale.

Droits de surélévation d'immeubles (LFR art. 42)

De même, les cessions de droits de surélévation d'immeubles réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 sont exonérées de l'impôt

de plus-value immobilière si l'acquéreur prend l'engagement de réaliser des locaux d'habitation dans les 4 ans de la vente. Si l'acquéreur ne respecte pas son engagement, il devra payer une amende. L'exonération de l'impôt de plus-value ne sera en revanche pas remise en cause.

IMPÔTS DES PARTICULIERS

Barème de l'impôt sur le revenu (LFR art. 16)

Le barème de l'IR ne sera pas indexé pendant au moins 2 ans, et tant que le déficit public ne sera pas inférieur à 3 % du PIB. Les tranches d'imposition pour les revenus perçus en 2011 restent donc les mêmes que pour l'imposition des revenus de 2010. Les barèmes et abattements en matière de droits de donation et de succession, indexés habituellement de la même manière que l'IR, sont également inchangés par rapport à 2011.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (LF art. 2)

Il a été créé une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, perçue si le revenu fiscal de référence (RFR) dépasse certains seuils (voir tableau). Ce RFR comprend les revenus professionnels et les revenus du capital (intérêts, dividendes, plus-values immobilières sans abattement), sans tenir compte des crédits et réductions d'impôt. Un mécanisme de lissage a été prévu pour ne pas pénaliser les contribuables dont le RFR des années précédentes n'atteignait pas les seuils d'imposition.

On notera que cette contribution exceptionnelle sur les hauts revenus a un effet rétroactif puisqu'elle s'applique dès les revenus 2011 et inclut les plus-values immobilières, qui ont déjà été taxées au moment de la vente.

Taux de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

| Célibataires, veufs, séparés, divorcés | Couples soumis à imposition commune | Taux de taxation |
|--|-------------------------------------|------------------|
| RFR entre 250.000 et 500.000 € | RFR entre 500.000 et 1.000.000 € | 3 % |
| RFR > 500.000 € | RFR > 1.000.000 € | 4 % |

Pour pouvoir s'assurer que les plus-values immobilières seront bien incluses dans le revenu fiscal de référence, il est instauré une obligation pour les contribuables de faire figurer leur montant dans leur déclaration d'impôt sur le revenu. La plus-value continuera toutefois à être déclarée et payée lors de la publication de l'acte de vente à la Conservation des hypothèques.

Prélèvement forfaitaire libératoire (LFR art. 20)

Les taux du prélèvement forfaitaire libératoire ont augmenté au 1^{er} janvier 2012, passant de 19 à 24 % pour les intérêts (37,5 % en ajoutant les prélèvements sociaux), et de 19 à 21 % pour les dividendes (34,5 % avec les prélèvements sociaux).

DROITS D'ENREGISTREMENT

Hausse du droit de partage (LF art. 4)

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le droit de partage, dû en cas de liquidation de régime matrimonial, d'indivision, de dissolution de société, a été augmenté à 2,5 %. Toutefois, pour les divorces où une convention a été présentée au juge avant le 30 juillet 2011, le taux est maintenu à 1,1 %.

Cessions de parts et actions (LF art. 3 et LFR pour 2012 art. 5)

Deux lois sont venues modifier coup sur coup les droits d'enregistrement sur les cessions d'actions. La loi de finances pour 2012 a d'abord supprimé le plafond de taxation de 5.000 € et a remplacé le taux d'imposition de 3 % par un barème dégressif (voir tableau).

Puis la loi de finances rectificative pour 2012 a supprimé le barème dégressif pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} août 2012, pour le remplacer par une taxation proportionnelle de 0,1 %. Les cessions de parts sociales restent soumises au taux proportionnel unique de 3 %, après application d'un abattement de 23.000 € (réparti au prorata du nombre total de parts de la société). Les opérations suivantes réalisées à compter du 1^{er} janvier 2012 sont toutefois exonérées de droits : acquisitions de droits sociaux réalisées en vue d'un rachat de ses propres titres par une société ou d'une augmentation de capital, acquisitions de droits sociaux de sociétés placées sous une procédure de sauvegarde ou en redressement

judiciaire, acquisitions de droits sociaux lorsque la société cédante est membre du même groupe au sens de l'article 223 A du CGI (régime de l'intégration fiscale) que la société qui les acquiert, et acquisitions de droits sociaux en vue de réaliser un apport partiel d'actif d'une branche complète d'activité bénéficiant du dispositif de l'article 210 B du CGI.

Cession de titres de société à prépondérance immobilière (LF art. 5)

Si les titres cédés sont ceux d'une société à prépondérance immobilière, le taux de taxation aux droits d'enregistrement reste à 5 %. En revanche, l'assiette des droits à payer a été modifiée pour être désormais constituée par les biens et droits immobiliers détenus par la société, directement ou indirectement, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition de ces biens et droits immobiliers. Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012, il n'est donc plus possible de déduire d'autres dettes sociales (comme par exemple le passif afférent à la réalisation de travaux).

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

Suppression de l'abattement sur les cessions de droits sociaux (LF art. 80)

Il avait été prévu en 2005 un régime d'abattement sur la plus-value réalisée lors de la cession de droits sociaux, qui conduisait à une exonération totale de la plus-value après 8 années de détention des titres. Ce régime devait entrer en application le 1^{er} janvier 2012. Il a toutefois été supprimé avant son entrée en vigueur, pour être remplacé par un mécanisme de report de la plus-value sous condition de emploi.

Conditions du report d'imposition de la plus-value de cession

Le report d'imposition peut s'appliquer,

à la demande du contribuable, sous les principales conditions suivantes :

Le cédant ou son groupe familial (conjoint, partenaire pacsé, ascendants, descendants, frères et sœurs notamment) a détenu, de manière continue pendant 8 ans, au moins 10 % des droits (droits de vote ou droits dans les bénéfices) d'une société à l'IS (cotée ou non cotée).

Il remploie le produit de la cession des titres, représentant au moins 80 % du montant de la plus-value nette de prélèvements sociaux, dans un délai de 36 mois, pour souscrire au capital d'une société.

Le report est conditionné à une demande expresse du contribuable et ne porte que sur la taxation proportionnelle à l'impôt sur le revenu de la plus-value. Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) ne sont pas concernés par le report.

La société dont les titres sont cédés doit exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, ou avoir pour objet social exclusif la détention de participations dans des sociétés exerçant les activités précitées. La société doit avoir son siège social dans un état membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'Espace économique européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. La société bénéficiaire de l'apport doit répondre aux mêmes caractéristiques (conditions relatives au siège social, à l'activité exercée et à l'assujettissement à l'IS).

Le report cesse et la plus-value devient immédiatement exigible si l'une des conditions cesse d'être efficace, si le cédant déplace son domicile fiscal hors de France, ou si les titres reçus en contrepartie de l'apport sont cédés.

Droits d'enregistrement sur les cessions d'actions

| Valeur des titres cédés | Taux d'imposition | |
|----------------------------|---|--|
| | Cession réalisée entre le 1 ^{er} janvier et le 31 juillet 2012 | Cession réalisée à partir du 1 ^{er} août 2012 |
| De 0 à 200.000 € | 3 % | 0,1 % |
| De 201.000 à 500.000.000 € | 0,5 % | |
| > 500.000.000 € | 0,25 % | |

La conservation pendant 5 ans des titres souscrits en remploi a pour effet de transformer le report en exonération définitive de la plus-value.

NICHES FISCALES

Un **rabot supplémentaire** de 15 % est instauré sur les plafonds et les taux des niches fiscales. Le **plafonnement global** des niches fiscales pour 2012 a été porté à 18.000 € et 4 % du revenu imposable.

INVESTISSEMENT LOCATIF SCELLIER ET CENSI-BOUVARD

Régime Scellier (LF art. 75)

Le Scellier, qui prendra fin au 31 décembre 2012, est désormais réservé aux logements BBC (à déterminer par décret) et le taux de la réduction est ramené à 16 %, donc 13 % avec l'application du coup de rabot général. Un régime transitoire est toutefois instauré : les anciens taux s'appliquent si un contrat de réservation a été signé avant le 31 décembre 2011 et l'acte authentique avant le 31 mars 2012.

Régime Censi-Bouvard

Le régime Censi-Bouvard, qui bénéficie aux investissements dans des biens immobiliers donnés en location meublée non professionnelle, sera supprimé à partir du 1^{er} janvier 2013, et le taux de la réduction est ramené à 14 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Un régime transitoire permet de garder l'ancien taux de réduction si un contrat de réservation a été signé par l'acquéreur avant le 1^{er} janvier 2012 et l'acte authentique passé avant le 31 mars 2012. Sous conditions, l'avantage est aussi maintenu pour certaines opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2012.

RÉDUCTIONS D'IMPÔT SUR LE REVENU

Réduction au titre des souscriptions en numéraire au capital des PME (LFR art. 18)

Parmi les modifications des régimes de réduction d'impôt sur le revenu, notons que le bénéfice de la réduction au titre des souscriptions en numéraire au capital des PME est renforcé pour les souscriptions au capital des entreprises en phase d'amorçage, de démarrage ou d'expansion, c'est-à-dire les entreprises créées depuis moins de 5 ans et dont le chiffre d'affaires est inférieur à 10 millions € ou le nombre de salariés inférieur à 50. Depuis le 1^{er} janvier 2012, les plafonds de versement ont été augmentés à 50.000 € pour une personne seule et 100.000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Souscription au capital de SOFICA

La réduction d'impôt pour souscription au capital de SOFICA (Société pour le financement du cinéma et de l'audiovisuel) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2014.

Dépenses en faveur du développement durable

La réduction d'impôt accordée au titre de dépenses en faveur du développement durable dans l'habitation principale perdure jusqu'au 31 décembre 2015.

MESURES DIVERSES

Prêt à taux zéro + (LF art. 86)

La loi de finances pour 2012 a restreint les conditions d'octroi d'un prêt à taux zéro pour les primo-accédants. Le PTZ+, mis en place il y a un an, est donc désormais applicable :

- à l'acquisition ou la construction de logements neufs répondant aux conditions de performance énergétique dites norme BBC (bâtiment basse consommation), et à l'acquisition de logements anciens HLM.
- et à la condition que les ressources de l'acquéreur, divisées par son coefficient familial, ne dépassent pas un seuil fixé par décret selon la localisation du logement, qui sera compris entre 26.500 et 43.500 €.

Taxe sur la location de logements de petite surface (LF art. 79)

Afin de lutter contre les loyers excessifs des petits logements, notamment en région parisienne, une taxe sur les loyers des logements de petite surface a été mise en place.

Elle est applicable, principalement à Paris, en Ile-de-France, dans le Var et les Alpes Maritimes sur les loyers perçus depuis le 1^{er} janvier 2012 :

- si la surface du logement est inférieure ou égale à 14 m²,
- si le logement est donné en location pour une durée minimale de 9 mois,
- et si le loyer mensuel hors charges dépasse un seuil, révisable chaque année par décret, de 40 €/m².

Le taux de la taxe est défini en fonction de l'écart entre le loyer pratiqué et la valeur du loyer de référence.

Voir le tableau

Barème de la taxe sur les loyers des logements de petite surface

| Écart entre le loyer pratiqué et le loyer de référence | Taux de la taxe |
|--|-----------------|
| < 15 % | 10 % |
| Compris entre 16 et 30 % | 18 % |
| Compris entre 31 et 55 % | 25 % |
| Compris entre 56 et 90 % | 33 % |
| > 90 % | 40 % |

RÉSEAU NOTARIAL 85 NOTAIRES ET COLLABORATEURS

ANDRÉSY

21, rue de la Gare
78570 ANDRÉSY
Tél. : 01 39 27 10 10
Fax : 01 39 27 10 18
althemis.andresy@paris.notaires.fr

PARIS

79, rue Jouffroy d'Abbans
75017 PARIS
Tél. : 01 44 01 25 00
Fax : 01 44 01 25 40
althemis.paris@paris.notaires.fr

LE VÉSINET

75, rue Henri Cloppet
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 09 42 00
Fax : 01 30 09 42 01
althemis.levésinet@paris.notaires.fr



Althémis

de la stratégie aux actes

www.althemis.fr