

FLASH SPECIAL DU 8 SEPTEMBRE 2013

Mireille Schröder
Avocate à la Cour de Paris
Fiscalité et Patrimoine
Membre de l'Institut des Avocats Conseils fiscaux
Tel : +49 (0) 211 291 46 98 - +49 (0) 179 39 04141 - +33 (0) 6 62 73 22 01
msconseil@web.de - www.schroeder-avocats.fr

**Forum « Retraite & Expatriation »
Le 17 octobre 2013 – 18h00 à Düsseldorf**

PATRIMOINE

✓ **Pourquoi détenir votre bien immobilier par la biais d'une société civile immobilière (SCI) ?**

D'un point de vue civil, la SCI :

- facilite la gestion d'un bien immobilier détenu entre plusieurs personnes,
- évite les situations conflictuelles générées par la détention d'un bien en indivision
- facilite l'acquisition d'un bien par un couple (marié, ou non).
- est une excellente solution pour acheter à deux dans des familles recomposées
- facilite la transmettre du bien à ses enfants,
- permet de placer en attendant l'entrée en vigueur du nouveau règlement européen en août 2015, de placer la transmission de votre bien sous la loi successorale de votre pays de résidence (ex : l'Allemagne) et éviter la réserve héréditaire française.

D'un point de vue fiscal, la SCI :

- permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et de payer moins de droits de donation ou de succession que si l'immeuble avait été transmis directement.
- permet de bénéficier d'une décote de 10 à 15% sur la valeur des parts notamment en matière d'Impôt sur la Fortune

- Permet aux héritiers de bénéficier de l'antériorité fiscale de la SCI. Pour le calcul de la plus-value immobilière en cas de vente de l'immeuble on retiendra la date d'acquisition du bien par la SCI et non la date de la transmission des parts de la SCI aux héritiers, ce qui peut être source d'économies substantielles.

Nous attirons votre attention sur l'importance qu'il convient d'accorder à la rédaction des statuts de toute SCI. Un professionnel du droit peut vous accompagner dans les différentes étapes de création de votre société. Notre cabinet est à votre disposition pour répondre à vos questions sur ce sujet.

✓ **Régime matrimonial franco - allemand : décret du 12 juin 2013**

Un décret, publié au journal officiel du 12 juin 2013, permet aux époux qui souhaitent souscrire un contrat de mariage, ou en changer, d'opter pour un nouveau régime matrimonial : le régime optionnel de la participation aux acquêts. Il s'ajoute à "l'offre" de contrats prévue par le code civil.

Dans le régime optionnel de la participation aux acquêts, le patrimoine des époux reste séparé. Les acquêts sont constitués du montant de la différence entre le patrimoine final d'un époux et son patrimoine originaire. A la dissolution du régime matrimonial, la créance de participation résulte de la comparaison des acquêts de chacun des époux.

Ce nouveau régime se distingue sur certains points du régime "traditionnel" de la participation aux acquêts, sans toutefois remettre en cause les principes fondamentaux de fonctionnement de ce type de contrat.

FISCALITÉ

✓ **Taxation de la plus-value immobilière : modification de l'assiette imposable**

Pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI diffèrent selon que les biens cédés sont ou non des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.

1. Les cessions de biens autres que les terrains à bâtir

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu

L'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème
- 4 % au terme de la 22ème année de détention



Exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà d'un délai de détention de 22ans

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux

L'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème

- 1,60 % pour la 22^{me} année de détention
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}



Exonération totale des prélèvements sociaux au-delà d'un délai de détention de 30 ans



Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront ainsi soumises qu'aux prélèvements sociaux

2. Les cessions de locaux d'habitation : abattement exceptionnel de 25%

Cessions concernées :

- Cession à titre onéreux : on rappelle que la notion de cession à titre onéreux est plus large que celle de vente et comprend notamment les échanges, certains partages (dans la limite des soultes) et les apports en société
- Cessions de locaux d'habitation ou de droits s'y rapportant
- Cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014

L'abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession

Biens concernés :

- Logements ou droits réels démembrés portant sur un logement

Il y a lieu de se placer à la date de la cession de l'immeuble. Ainsi, une cession portant sur un immeuble précédemment affecté à un usage professionnel, puis transformé pour être cédé comme logement entre dans le champ d'application de l'abattement exceptionnel.

Le logement doit en principe être affecté totalement à usage d'habitation. Il est toutefois admis que lorsque le bien cédé est affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel, l'abattement s'applique à la seule fraction de la plus-value afférente à la cession de la partie à usage d'habitation.

Sont exclus : les terrains à bâtir, les parts de sociétés à prépondérance immobilière, de fonds de placement immobilier (FPI) et de droits représentatifs d'un patrimoine fiduciaire, quelle que soit la composition de l'actif ou du patrimoine.

Personnes concernées :

- Personnes physiques ou sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CG
- Contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu

Modalités d'application

L'abattement exceptionnel de 25 % est calculé sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières. Il s'applique donc après l'abattement pour durée de détention.

L'abattement de 25 % est applicable pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières.

Il s'applique également dans les mêmes conditions pour la détermination de l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (la surtaxe).

3. Les cessions de terrains à bâtir

Les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont identiques tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

Jusqu'au 31 décembre 2013 : c'est le régime actuel des abattements et de l'exonération au bout de trente ans qui s'applique pour les terrains à bâtir :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la 17ème
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la 24ème

A compter du 1er janvier 2014 : le régime d'abattement pour durée de détention sur les terrains à bâtir devrait être supprimé. Le gouvernement pourrait même aller plus loin et proposer un abattement dégressif, pénalisant la rétention et incitant à la vente de terrains nus !

✓ **Surtaxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000€ (CGI, 1609 nonies G)**

Cessions concernées :

- Cessions réalisées à compter du 1er janvier 2013, sous réserve des cessions pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012
- Cession générant une plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € imposables soit à l'impôt sur le revenu soit au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La surtaxe ne s'applique pas aux plus-values immobilières bénéficiant d'une exonération en application de l'article 150 U-II du CGI (Résidence principale, résidence secondaire, expropriation...) ou par l'effet de l'abattement pour durée de détention

Le seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et, le cas échéant, de la fraction de la plus-value exonérée en application des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI en cas de emploi

Personnes concernées :

- Les personnes physiques, les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 du CGI . 8 ter du CGI
- Les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

Les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité ne sont pas redevables de cette surtaxe.

En cas de cession par des indivisaires, des partenaires de PACS ou des concubins, le seuil de 50.000 € s'apprécie au niveau de la quote-part de plus-value réalisée par chaque concubin, chaque co-indivisaire, chaque partenaire de PACS

En cas de cession conjointe par un couple marié, les époux sont considérés comme des co-cédants. Toutefois, il est admis d'apprécier le seuil de 50 000 € comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la quote-part du bien, et donc de plus-value, revenant à chacun des époux et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple ;

En cas de cession par une société de personnes (IR) type SCI, la taxe est due par la personne morale et le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la personne morale et non au niveau de chaque associé.

Toutefois, l'administration admet que le seuil de 50 000 € s'apprécie au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le revenu. Dès lors, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € :

- de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés
- de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération liée à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci.

Taux d'imposition :

Montant de la plus-value imposable	Taux applicables
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1 / 20
De 60 001 € à 100 000 €	2% PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1 / 10
De 110 001 € à 150 000 €	3% PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15 / 100
De 160 001 € à 200 000 €	4% PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20 / 100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25 / 100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

Exemple

Un particulier vend le 20 octobre 2013 une résidence secondaire acquise le 1er octobre 2001.

Aucune exonération particulière n'est applicable.

Le prix de vente est de 120 000 € et le prix d'achat de 400 000 F (60 980 €).

a. Calcul de la plus-value

Prix de cession : 120 000 €

Prix d'acquisition : 60 980 €

Frais d'acquisition (forfait de 7,5 %) : 4 574 €

Majoration du prix d'acquisition pour travaux (forfait de 15 %) : 9 147 €

Prix d'acquisition corrigé : 74 701 €

Plus-value: 45 299 €

Pour l'impôt sur le revenu

Abattement pour durée de détention: 7 x 6% soit 45 299 x 42% = 19 026€

Plus-value: 26 273 €

Abattement exceptionnel de 25% : 6 568 €

Plus-value nette imposable : 19 705€

Pour les prélèvements sociaux

Abattement pour durée de détention: 7 x 1.65% soit 45 299 x 11.55% = 5 232€

Plus-value: 40 067 €

Abattement exceptionnel de 25% : 10 017 €

Plus-value nette imposable : 30 050 €

b. Calcul de l'impôt

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value : 19 705 € x 19 % = 3 744 €

Prélèvements sociaux : 30 050 € x 15,5 % = 4 658 €

Imposition globale : 8 402 €

✓ **Les nouveaux formulaires de déclaration des plus-values immobilières sont en ligne**

Afin d'intégrer les nouvelles modalités de calcul des plus-values immobilières en vigueur depuis le 1er septembre 2013 (FR 34/13 inf. 2 p. 5 et FR 35/13 inf. 1 p.3), les déclarations 2048 IMM (cessions d'immeubles) et 2048 M (cessions de droits sociaux) ont été aménagées et un formulaire 2048 TAB (cessions de terrains à bâtir) a été créé. Les trois imprimés sont consultables et imprimables sur le site impots.gouv.fr.

✓ **Plafonnement de l'ISF: les titulaires d'assurance-vie sont invités à régulariser avant le 15 octobre**

Les redevables qui n'ont pas pris en compte les intérêts inscrits sur les fonds euro de leurs contrats d'assurance-vie pour le calcul du plafonnement 2013, comme l'administration l'exige, ont jusqu'au 14 octobre pour déposer, sans pénalités, une déclaration rectificative.

© Editions Francis Lefebvre 2013

✓ **Pas de renonciation à un contrat d'assurance-vie par lettre simple**

La Cour de cassation rappelle que la faculté légale de renonciation dont bénéficie le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie n'est valablement exercée que par lettre recommandée.

Lorsqu'il s'agit d'une personne physique, le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie a 30 jours à compter du moment où il est informé de la conclusion du contrat pour y renoncer (et ainsi obtenir la restitution des primes versées).

L'article L 132-5-1 du Code des assurances prévoit que **la faculté de renonciation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, mais qu'en est-il lorsqu'elle est exercée par lettre simple et que l'assureur admet l'avoir reçue ?

Pour la cour d'appel de Douai, le recommandé a uniquement pour but de permettre de dater l'envoi pour calculer le délai de 30 jours et n'est pas prévu à peine de nullité de la renonciation ; l'assureur ne peut dès lors pas se prévaloir du fait que la lettre de renonciation n'a pas été envoyée en recommandé alors qu'il admet avoir reçu cette lettre.

L'arrêt d'appel est cassé : **pour que la renonciation soit valable, le souscripteur doit démontrer qu'il a exercé sa faculté par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

La Cour de cassation rappelle ici que l'envoi par lettre recommandée n'est pas une simple règle de preuve mais bien une condition de validité de la renonciation.

Cass. 2e civ. 28 février 2013 n° 12-14.385 (n° 335 FS-PB)

© Editions Francis Lefebvre 2013

✓ **« PATRIM Usagers » bientôt en ligne !**

Le nouveau service en ligne « Rechercher des valeurs immobilières » (projet « PATRIM usagers ») de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) sera prochainement mis à disposition des usagers.

Ce nouveau service, **qui sera ouvert sur impots.gouv.fr au cours du dernier trimestre 2013**, mettra à disposition des particuliers les informations relatives aux transactions immobilières dont dispose l'administration fiscale.

Elle permettra aux particuliers de sécuriser l'évaluation de leurs biens dans le cadre d'une obligation déclarative et de renforcer la qualité du dialogue entre les usagers et l'administration dans le cadre de procédures de contrôle ou d'expropriation.

Ce service répond exclusivement à des finalités fiscales (évaluation en vue d'établir une déclaration d'ISF ou de succession, acte de donation, procédure en cours de contrôle) ou à un besoin d'évaluation lié à une procédure d'expropriation.

FISCALITÉ INTERNATIONALE

✓ **Modification de la convention franco-suisse en matière de droits de succession**

Principales modifications concernant les successions de résidents suisses ayant des **héritiers** qui ont résidé **plus de 8 ans sur les 10 dernières années en France** : imposition en France sur les biens français à hauteur d'un taux déterminé en fonction de l'ensemble des actifs français ou non concernés par la succession. Cette imposition est minorée des droits acquittés en Suisse sur ces mêmes biens.

Il s'agit de la 2^{ème} convention signée par la France intégrant ce principe. (Après la convention signée avec l'Allemagne en 2006)

Nous espérons vous retrouver très nombreux lors de notre forum prochain et restons à votre disposition pour vous apporter notre conseil fiscal et patrimonial dans cet environnement en constante évolution fiscale, sociale, juridique et économique.