

Quelles sont les principales mesures contenues dans la loi de finances pour 2010 ayant un impact sur la gestion patrimoniale ?

(Ce commentaire réalisé à chaud, ne présente pas un caractère exhaustif)

I L'impôt sur le revenu des personnes physiques



La loi de finances pour 2010 a simplement revalorisé dans la même proportion que la hausse prévisible des prix hors tabac pour 2009, soit 0,4 %, les limites de chacune des tranches du barème de l'IR. Le barème applicable aux revenus de 2009 sera donc le suivant pour un quotient familial d'une part, avant application du plafonnement des effets du quotient familial :

| Fraction du revenu imposable (une part) | Taux (en pourcentage) |
|--|--------------------------|
| N'excédant pas 5 875 € | 0 |
| De 5 875 € à 11 720 € | 5,5 |
| De 11 720 € à 26 030 € | 14 |
| De 26 030 € à 69 783 € | 30 |
| Supérieure à 69 783 € | 40 |

Comme chaque année, de nombreux seuils et plafonds utiles au calcul de l'impôt sur le revenu ont été revalorisés :

Exemples :

| | |
|---|---------|
| Plafonnement des effets du quotient familial | 2 301 € |
| Décote | 866 € |
| Abattement lié au rattachement d'enfants mariés, liés par un PACS ou chargés de famille | 5 753 € |
| Pensions alimentaires versées à des enfants majeurs | 5 753 € |

Imposition selon le mécanisme du quotient

Le législateur aménage l'application de la règle de l'imposition avec le système du quotient pour l'imposition des revenus différés. (Aucune modification n'est donc apportée pour l'imposition des revenus exceptionnels)

A compter des revenus de 2009, le coefficient à retenir pour le calcul de l'impôt sera égal au nombre d'années civiles correspondant aux échéances normales de versement augmenté de un. (Antérieurement, ce coefficient était de quatre dans tous les cas)

Application :

Un salarié encaisse en 2009 un rappel de salaire relatif à 2006. Le coefficient multiplicateur à utiliser sera de 4.

Adaptation des règles d'assiette

Quelques nouveautés affectent la détermination des revenus catégoriels.

Traitements et salaires

Le minimum et le plafond de déduction forfaitaire pour frais professionnels des salariés ont été revalorisés et portés respectivement à 415 € et 13 848 €.

Indemnité de départ volontaire à la retraite

En application de l'article L 1237-9 du Code du travail, tout salarié quittant volontairement l'entreprise pour bénéficier d'une pension de vieillesse a droit à une indemnité de départ à la retraite.

Jusqu'en 2009, les indemnités de départ volontaire à la retraite versées dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi, étaient exonérées d'impôt sur le revenu pour leur montant total.

Les autres indemnités étaient exonérées à hauteur de 3 050 €.

La loi supprime, à compter de 2010, l'exonération partielle d'impôt sur le revenu applicable aux indemnités perçues par les salariés en cas de départ volontaire en retraite.

Les indemnités de départ volontaire en préretraite « régime conventionnel » s'accompagnant d'une rupture du contrat de travail, seront également taxables dès le premier euro.

En cas d'imposition, le bénéficiaire peut opter pour le système de l'imposition avec la règle du quotient.

Revenus de capitaux mobiliers

L'option pour le prélèvement libératoire sur les dividendes perçus en 2009 pourra être exercée jusqu'au 30 juin 2010. Le législateur accorde donc un droit à l'erreur et permettra les rectifications à posteriori.

La loi sur le financement de la sécurité sociale soumet aux prélèvements sociaux les intérêts et produits des contrats d'assurance-vie dénoués par le décès de l'assuré qui n'ont pas été soumis à ces prélèvements du vivant de l'assuré. Sont ainsi visés, les contrats en multi supports.

Les nouvelles règles d'assujettissement s'appliquent aux contrats d'assurance-vie mentionnés à l'article 125-0 A du CGI dénoués par le décès de l'assuré à compter du 1^{er} janvier 2010, quelle que soit la date de souscription du contrat.

Ces produits sont assujettis aux prélèvements sociaux sur les produits de placement (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et ses contributions additionnelles de 0,3 % et 1,1 %).

Bénéfices agricoles

Le seuil des revenus nets non agricoles au-delà duquel les déficits agricoles ne peuvent plus s'imputer sur les autres revenus catégoriels passe de 104 239 € à 104 648 €, à compter des revenus de 2009.

Revenus fonciers

La loi de finances apporte des retouches aux régimes de défiscalisation immobilière :

- En aménageant le dispositif Scellier : Les taux de réduction d'impôt varient désormais selon que l'immeuble est plus ou moins écologique ;
- En modifiant les dispositifs applicables aux investissements locatifs dans les résidences de tourisme ;
- En élargissant le champ d'application du régime relatif aux monuments historiques.

Plus values des particuliers

A compter de l'imposition des revenus de 2010, le seuil d'imposition des plus values de cessions de valeurs mobilières passera de 25 730 € à 25 830 €.

Le taux d'imposition reste fixé à 18% + prélèvements sociaux au taux de 12,1%.

La loi de financement de la sécurité sociale a supprimé le seuil pour la perception des prélèvements sociaux.



PLUS VALUES DE CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES

| | 2009 | | 2010 | |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| | IMPOT (18%) | PRELEVt SOC 12,1%) | IMPOT (18%) | PRELEVt SOC 12,1%) |
| Seuil d'imposition | 25 730 | 25 730 | 28 730 | NEANT |

CESSION = 20 000
+V = 10 000

| | 2009 | 2010 |
|------------|------|-------|
| IMPOT | 0 | 0 |
| PS (12,1%) | 0 | 1 210 |

Pour l'application du régime d'exonération conditionnelle des plus values sur titres en cas de cessions familiales, le législateur a prévu d'ajouter à la définition du cercle familial, les frères et sœurs.

Le législateur a modifié les modalités d'imposition des plus values sur les cessions de faibles valeurs en cas d'indivision et de démembrement.

Nb : Ce point est traité en annexe de cette newsletter

Réductions et crédits d'impôt

Comme chaque année le législateur nous propose plusieurs mesures relatives aux crédits et réductions d'impôt. Les principales mesures sont résumées dans le tableau ci-dessous.

| CI ou RI | Texte | Objet | Présentation schématique de la mesure |
|----------|-------------|---|---|
| CI | Art. 84 LF | Intérêts d'emprunt pour acquisition d'une résidence principale | Diminution de l'avantage fiscal pour les immeubles ne respectant les normes BBC. |
| CI | Art. 80 LF | Dépenses en faveur de l'aide à la personne | Prorogation du dispositif existant jusqu'au 31 décembre 2010. Modification du mécanisme de prise en compte des plafonds de dépenses. |
| CI | Art. 9 LF | Restitution de la taxe carbone MESURE ANNULEE PAR LES CONSEIL CONSTITUTIONNEL | Création d'un mécanisme de restitution forfaitaire de la taxe carbone qui sera payée à compter de 2010. |
| RI CI | Art. 141 LF | Dépenses d'emploi d'un salarié à domicile | Extension du dispositif existant aux dépenses payées aux régies de quartier. |
| RI | Art. 88 LF | Souscription au capital des PME | Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2012. |
| RI | Art. 20 LF | Souscription de parts de FCPI et de FIP | Durcissement des conditions d'accès au régime. |
| CI | Art. 58 LFR | Mesure en faveur du développement durable | Adaptation des conditions d'application tenant à la nature des dépenses réalisées. Modification de certains taux. |
| RI | Art. 39 LFR | SCPI Malraux | Extension de la RI Malraux aux investissements réalisés au travers de SCPI |
| RI | Art. 39 LFR | Dispositif Scellier | Modification des périodes de conservation de parts de société |
| RI | Art. 95 LFR | Dépenses de préservation du patrimoine naturel | Transformation du régime de déduction des charges au titre des revenus fonciers en réduction d'impôt. |
| RI | Art. 12 LFR | Investissements dans les DOM TOM Logement social | Modifications techniques relatives au champ d'application |
| RI | Art 71 LFR | Etablissements délivrant des soins de longue durée | Extension du champ d'application. |

Le plafonnement des niches fiscales

Le mécanisme du plafonnement global des réductions et crédits d'impôt

Le législateur a procédé à un durcissement du mécanisme de plafonnement des niches fiscales adopté l'an dernier. La loi abaisse, à compte de l'imposition des revenus de 2010, le montant du plafonnement global des avantages fiscaux. Les nouvelles limites concernent les avantages accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le législateur a abaissé les deux chiffres limites du plafond, en fixant son montant à la somme de 20 000 € et d'un montant égal à 8 % du revenu net global imposable.

II Le bouclier fiscal



A compter du bouclier 2011 (revenus 2009, impôts directs et prélèvements sociaux payés en 2009 ou 2010), les revenus nets soumis à l'impôt sur le revenu seront majorés :

- des abattements dont bénéficient les dividendes soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ;
- des déficits et des moins-values de cession de valeurs mobilières des années antérieures à l'année de référence du bouclier.

Cette nouvelle mesure aura donc pour effet de réduire le montant de la créance remboursable.

La loi de finances rectificative a modifié la règle exposée ci-dessus relative aux dividendes. Le législateur a souhaité en atténuer de manière dégressive la rigueur.

Les dividendes seront finalement retenus pour une fraction de leur montant, fixée à 70 % pour les revenus perçus en 2009, 80 % pour ceux de 2010 et 90 % pour ceux de 2011.

A partir des revenus de 2012 (bouclier 2014), les revenus de capitaux mobiliers seront retenus sans tenir compte d'aucun abattement.

III Impôt de solidarité sur la fortune



Barème de l'impôt

Les bornes du barème de l'ISF ont été revalorisées de 0,4%. Le seuil d'imposition reste fixé à 790 000 € pour 2010.

Le barème applicable sera donc le suivant :

| Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine (x) | % |
|---|-------------|
| $X < 790\,000\text{ €}$ | 0 |
| $790\,000\text{ €} > X < 1\,290\,000\text{ €}$ | 0,55 |
| $1\,290\,000\text{ €} > X < 2\,530\,000\text{ €}$ | 0,75 |
| $2\,530\,000\text{ €} > X < 3\,980\,000\text{ €}$ | 1 |
| $3\,980\,000\text{ €} > X < 7\,600\,000\text{ €}$ | 1,3 |
| $7\,600\,000\text{ €} > X < 16\,540\,000\text{ €}$ | 1,65 |
| $X > 16\,540\,000\text{ €}$ | 1,8 |

Exonération

Le législateur a relevé de 100 000 € à 100 393 € le seuil au-delà duquel l'exonération partielle d'ISF des biens ruraux et des parts de GFA non exploitants passe de 75 % à 50 % de leur valeur. Il a en outre prévu par ailleurs une revalorisation annuelle de ce montant.

Réduction pour investissement dans les PME

L'octroi définitif de la réduction d'impôt est subordonné à la conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. Toute cession durant ce délai entraîne donc, en principe, la remise en cause de l'avantage fiscal.

L'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause lorsque le contribuable se trouve dans l'obligation de céder ses titres dans les cinq ans en vertu d'un pacte d'associés ou d'actionnaires et que le prix de vente est intégralement réinvesti dans en souscription de nouveaux titres de PME répondant aux conditions requises.

Le législateur a porté de six à douze mois le délai dont dispose un actionnaire minoritaire contraint de céder ses titres dans le cadre d'un pacte d'associés pour réinvestir la somme correspondante (et ainsi échapper à la remise en cause de la réduction d'ISF-PME).

IV Les droits d'enregistrement



Revalorisation des abattements et barèmes

La loi TEPA a instauré un principe d'actualisation annuelle des barèmes et principaux applicables en cas de mutation à titre gratuit.

La loi de finances pour 2009 a ainsi prévu une revalorisation de 0,4% de ces barèmes et abattements.

Actualisation des barèmes :

Tarif en ligne directe ¹

| Base taxable | | Taux |
|---------------------|--------------------------|------|
| Part inférieure à | 7 953 € | 5 % |
| Part comprise entre | 7 953 € et 11 930 € | 10 % |
| Part comprise entre | 11 930 € et 15 697 € | 15 % |
| Part comprise entre | 15 697 € et 544 173 € | 20 % |
| Part comprise entre | 544 173 € et 889 514 € | 30 % |
| Part comprise entre | 889 514 € et 1 779 029 € | 35 % |
| Part supérieure à | 1 779 029 € | 40 % |

Tarif entre époux et entre partenaires de Pacs ¹

| Base taxable | | Taux |
|---------------------|--------------------------|------|
| Part inférieure à | 7 953 € | 5 % |
| Part comprise entre | 7 953 € et 15 697 € | 10 % |
| Part comprise entre | 15 697 € et 31 395 € | 15 % |
| Part comprise entre | 31 395 € et 544 173 € | 20 % |
| Part comprise entre | 544 173 € et 889 514 € | 30 % |
| Part comprise entre | 889 514 € et 1 779 029 € | 35 % |
| Part supérieure à | 1 779 029 € | 40 % |

Tarif entre frères et sœurs ¹

| Base taxable | | Taux |
|-------------------|----------|------|
| Part inférieure à | 24 069 € | 35 % |
| Part supérieure à | 24 069 € | 45 % |

Tarif entre parents éloignés et étrangers

| Base taxable | Taux |
|---|------|
| Entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré (inclusivement) | 55 % |

| Base taxable | Taux |
|--|------|
| Entre parents au-delà du 4 ^{ème} degré et entre non parents | 60 % |

Actualisation des abattements

- L'abattement applicable sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation est porté à 156 974 euros.
- L'abattement applicable sur la part de tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise est porté à 156 974 euros.
- L'abattement applicable en cas de donation ou, en cas de succession, sur la part de chacun des frères ou sœurs vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation est porté de à 15 697 euros ;
- L'abattement effectué sur la part de chacun des neveux et nièces est porté à 7 849 euros;
- L'abattement applicable à défaut d'un autre abattement sur la part successorale reçue est porté à 1 570 euros;
- L'abattement prévu en faveur de chacun des petits-enfants est porté à 31 395 euros;
- L'abattement prévu en faveur de chacun des arrière-petits-enfants du donateur est porté à 5 232 euros;
- L'abattement applicable sur la part reçue par le conjoint du donateur est porté à 79 533 euros;
- L'abattement prévu en faveur des transmissions à titre gratuit entre vifs réalisées entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité est porté à 79 553 euros.
- L'abattement prévu en faveur de l'exonération des dons de sommes d'argent, sous certaines conditions, est porté à 31 395 euros.

Dons familiaux de sommes d'argent

L'article 35 de la loi de finances pour 2010 élargit, pour les donations réalisées à compter du premier janvier 2010, le champ d'application de dons familiaux de sommes d'argent en franchise de droit en relevant l'âge limite du donateur de soixante-cinq à quatre-vingt ans. L'âge limite reste cependant fixé à soixante-cinq ans en cas de don à un enfant ou à un neveu ou une nièce.

Retour d'un bien dans le patrimoine d'un donateur

La loi de finances pour 2010 indique que le retour de biens dans le patrimoine du donateur en application de l'exercice du droit de retour légal des pères et mères (C. civ art. 738-2) ou du droit de retour conventionnel (C. civ. art. 951 et 952) ouvre droit, sous certaines conditions, à restitution des droits de mutation à titre gratuit.

Cette possibilité s'ajoute à celle déjà prévue par la loi (CGI art. 791 ter, al. 1^{er}) d'obtenir, en cas de nouvelle donation après retour, l'imputation des droits acquittés lors de la première donation sur les droits dus sur la seconde.

La restitution n'est pas ouverte en cas de retour légal en faveur de l'adoptant (C. civ. art. 368-1) ou des frères et sœurs du donataire prédécédé (C. civ. art. 757-3)

La restitution sera applicable sur demande formulée dans le délai légal de réclamation, soit au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle du décès.

Si les biens ayant fait retour font l'objet, durant cette période, d'une nouvelle donation, un choix devra être effectué entre la restitution des droits et l'imputation des droits acquittés lors de la première donation sur ceux dus sur la seconde.

Régime fiscal applicable à la tontine

En cas d'acquisition en commun d'un bien, les parties peuvent stipuler qu'au décès de chacune d'entre elles, sa part reviendra aux survivants, de sorte que le dernier survivant sera réputé propriétaire de la totalité du bien. Ce transfert de propriété est alors en principe, soumis aux droits de succession selon le régime de droit commun sur la valeur de la part transmise à chacun d'eux.

Une exception à ce régime d'imposition est prévue en faveur des immeubles affectés à l'habitation principale commune à deux acquéreurs, lorsque ces immeubles ont une valeur inférieure à 76 000 € au moment du premier décès. Dans cette situation, la part transmise au survivant est passible des droits de vente d'immeubles, soit 5% actuellement.

Il apparaissait que ces droits s'avèrent souvent moins favorables au contribuable que les droits de succession.

La loi a aménagé le régime fiscal des pactes tontiniers, en permettant au bénéficiaire, lorsque la transmission porte sur l'habitation principale et que celle-ci a une valeur inférieure à 76 000 €, d'opter pour l'application des droits de succession.

POUR ALLER PLUS LOIN.....

Afin d'approfondir les conséquences pratiques des réformes fiscales intervenues au cours des derniers mois (Lois de finances, doctrine administrative, jurisprudence..) j'ai le plaisir de vous proposer dans huit villes, à compter de fin janvier 2010 un séminaire d'actualisation des connaissances. Un dossier documentaire complet sera élaboré pour les participants à ces séminaires. (Voir extrait en annexe)

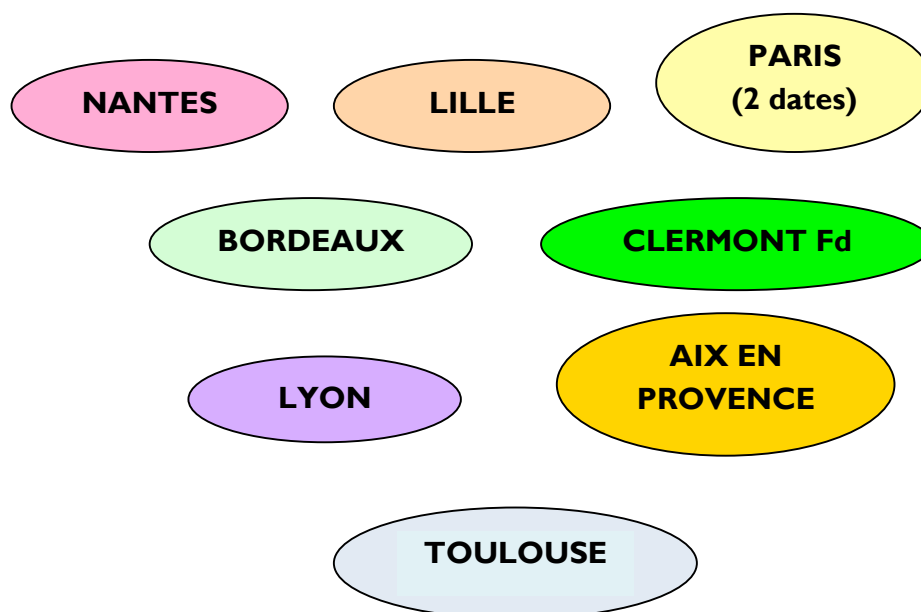
Comment intégrer les nouveautés fiscales dans les stratégies patrimoniales ?

Séminaires animés par Jacques DUHEM

1^{er} trimestre 2010

9 DATES

8 VILLES



Comment intégrer les nouveautés fiscales dans les stratégies patrimoniales ?

Au cours de cette formation seront examinées sous un angle pratique les dispositions des différentes lois fiscales adoptées en 2009.

Seront également examinées les conséquences pratiques de nombreuses positions administratives (BOI et réponses ministérielles) et de décisions jurisprudentielles. Le programme de cette formation figure ci après.

Les participants au séminaire recevront un dossier pédagogique complet, comportant des fiches techniques pour chaque thème traité et des mini cas d'application.

⇒ Cette formation aura lieu à :

- **LYON :** 28 janvier 2010 – 13h30 – 17h30
- **PARIS :** 02 février 2010 – 9h – 13h
- **TOULOUSE :** 03 février 2010 – 9h – 13h
- **NANTES :** 11 février 2010 – 13h30 – 17h30
- **CLERMONT-FERRAND :** 12 février 2010 – 13h30 – 17h30
- **BORDEAUX :** 17 février 2010 – 9h – 13h
- **AIX EN PROVENCE :** 24 février 2009 – 9h – 13h
- **LILLE :** 02 mars 2010 – 14h – 18h
- **PARIS :** 18 mars 2010 – 9h – 13H

➔ **Les lieux d'intervention vous seront précisés lorsque vous recevrez votre confirmation d'inscription.**

Le tarif qui vous est proposé est de **185 €** à Clermont-Ferrand et de **220 €** pour les autres villes. (Ces prestations ne sont pas assujetties à la TVA).

Ce tarif comprend la participation à la formation, la pause, la remise d'une documentation sur support papier.

Les demandes d'inscriptions seront prises en compte au fur et à mesure de leurs arrivées. L'inscription (dans la limite des places disponibles) sera confirmée par e-mail à réception du règlement.

En espérant avoir le plaisir de vous rencontrer prochainement, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre haute considération.

Jacques DUHEM

PLAN INDICATIF DE L'INTERVENTION

Au cours de l'intervention, les points essentiels pour les gestionnaires de patrimoine seront abordés de manière schématique et pratique.

La documentation exhaustive comportera pour chaque point des exposés pratiques et des exemples chiffrés.

La documentation sera bâtie d'une part comme un support d'intervention, mais également comme un outil de travail (base de données)

Objectifs de la formation :

Actualiser les connaissances des participants,

Permettre d'utiliser des compétences techniques dans le cadre de la commercialisation de produits.

🔗 Le calcul de l'impôt sur les revenus de 2009

📖 Nouveautés affectant les revenus catégoriels :

Traitements et salaires –articles 62

Revenus de capitaux mobiliers

BIC

Revenus fonciers

Plus values des particuliers

📖 Nouveautés affectant le calcul de l'impôt

📖 Nouveaux crédits et réduction d'impôt

📖 Nouvelles règles d'imposition des revenus différés

📖 Le plafonnement des niches fiscales

📖 Synthèse des nouveautés jurisprudentielles

🔗 La fiscalité du patrimoine

📖 Nouveautés relatives à l'ISF :

📖 L'application du bouclier fiscal après les réformes législatives et les précisions administratives

📖 L'auto-liquidation du bouclier fiscal

📖 Les règles affectant le calcul des droits de mutation à titre gratuit : nouveautés et difficultés :

Donations indirectes

Abus de droit

Droit de retour

Dons familiaux de sommes d'argent

Régime fiscal de la tontine

📖 Synthèse des nouveautés jurisprudentielles

🔗 La gestion du patrimoine immobilier

📖 Nouvelles règles de détermination des revenus fonciers après le plafonnement des niches fiscales :

- La location en meublé après l'instruction de juillet 2009;

- Le dispositif LMNP Scellier

- Le dispositif Scellier

- Le dispositif Malraux

- Le régime des immeubles historiques

- Les investissements défiscalisant dans les DOM TOM

📖 Revenus fonciers : nouvelles règles en cas de démembrement

📖 Nouvelles règles affectant le calcul des plus values immobilières

📖 Synthèse des nouveautés jurisprudentielles

🔗 La gestion du patrimoine mobilier

- 📖 Nouveautés relatives aux revenus de capitaux mobiliers : imposition des dividendes
- 📖 Nouvelles règles d'imposition des plus values sur valeurs mobilières et titres de sociétés
- 📖 Assurance vie : Nouvelles règles d'imposition, applications jurisprudentielles, précisions administratives.
- 📖 Synthèse des nouveautés jurisprudentielles

🔗 La gestion du patrimoine professionnel

- 📖 Le point sur les pactes Dutreil
- 📖 Transmissions d'entreprises et abus de droit
- 📖 Report et sursis d'imposition
- 📖 Synthèse des nouveautés jurisprudentielles
- 📖 Nouvelles règles applicables aux plus values réalisées en cas de départ à la retraite

🔗 La gestion du risque fiscal

- 📖 Analyse du dernier rapport du comité consultatif de répression des abus de droit
- 📖 Le contrôle fiscal : nouvelles tendances

Bulletin d'inscription (à remplir intégralement)

Nom, prénom :

Société :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Syndicat professionnel : CIP ANACOFI¹

Désire s'inscrire à la formation à :

- LYON :** **28 janvier 2010** – 13h30 – 17h30 *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- PARIS :** **02 février 2010** – 9h – 13h *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- TOULOUSE :** **03 février 2010**– 9h – 13h *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- NANTES :** **11 février 2010** – 13h30 – 17h30 *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- CLERMONT-FD :** **12 février 2010** – 13h30 – 17h30 *et vous adresse un chèque de 185 euros*
- BORDEAUX :** **17 février 2010** – 9h – 13h *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- AIX EN PVCE :** **24 février 2010** – 9h – 13h *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- LILLE :** **02 mars 2010** – 14h – 18h *et vous adresse un chèque de 220 euros*
- PARIS :** **18 mars 2010** – 9h – 13h *et vous adresse un chèque de 220 euros*

Les chèques sont à libeller à l'ordre de l'AUREP

☞ **Adresse de facturation* :**

Nom :

Adresse :

Une attestation de présence et une facture valant convention simplifiée vous seront remises en fin de formation.

Merci d'adresser ce bulletin de participation à :

AUREP - Laetitia Gallon

63, Boulevard François Mitterrand 63 000 Clermont-Ferrand

contact@arep.com Tél : 04 73 17 15 10 Fax : 04 73 29 11 96

Votre inscription ne sera effective que si elle est accompagnée du règlement
Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par e-mail.

1. Afin de valider vos heures de formation

ANNEXE
EXTRAIT DU SUPPORT DOCUMENTAIRE

Pour chaque point traité, le support comporte, l'exposé de la nouveauté et nos commentaires, une présentation schématique et des exemples chiffrés

Ventes d'immeubles dont la valeur n'excède pas 15 000 €

LF, art. 30

Remarque:

Les nouvelles dispositions qui suivent sont applicables aux plus-values réalisées à compter de 2009. L'impôt sur le revenu ayant étant prélevé à la source par le notaire, les contribuables devront le cas échéant réclamer un dégrèvement par voie de réclamation contentieuse.

Les plus values réalisées lors de la cession de biens immobiliers d'une valeur inférieure à 15 000 € sont en principe exonérées. L'application de ce principe est complexe en situation de démembrement ou d'indivision. Dans le silence des textes, c'est essentiellement la doctrine administrative qui a, jusqu'à ce jour fournit des solutions parfois critiquables.

Le législateur clarifie la situation en fixant expressément les modalités d'application de l'exonération des plus-values de cession d'immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15 000 € en cas de cession de biens indivis ou de droits démembrés détenus en indivision.

Il supprime l'inégalité de traitement qui existe actuellement pour l'appréciation du seuil entre l'indivisaire d'une quote-part détenue en pleine propriété et l'indivisaire d'un droit démembré de la propriété.

Cession d'un bien détenu en indivision

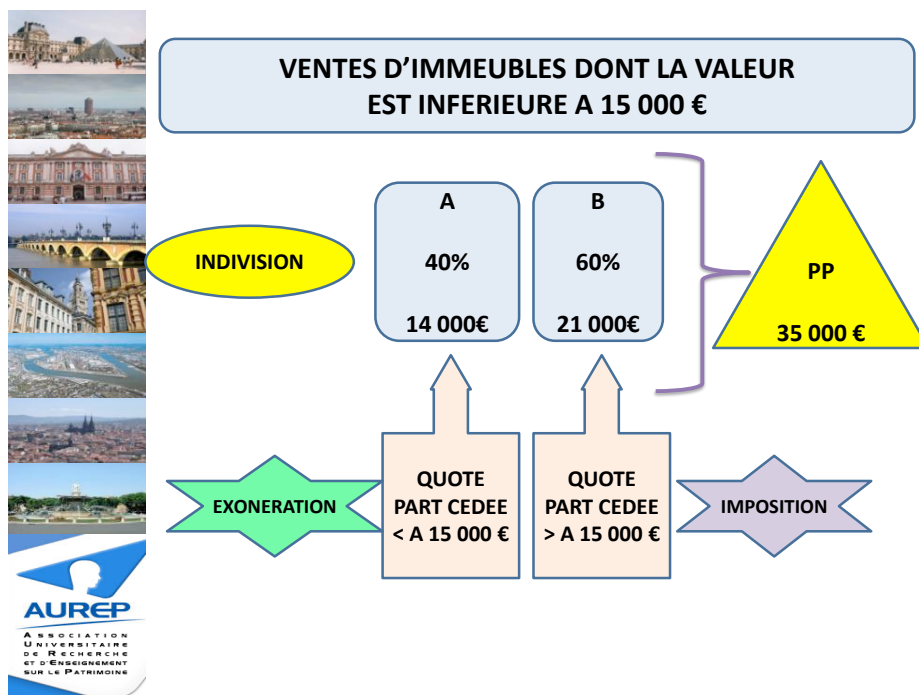
En cas de cession d'un bien détenu en indivision : le seuil de 15 000 € doit s'apprécier au regard de chaque quote-part indivise.

Application:

Un immeuble est détenu en indivision à hauteur de 40 % par A et 60 % par B. Cet immeuble est cédé pour un montant total de 35 000 €.

L'indivisaire A est exonéré, le prix de cession correspondant à sa quote-part indivise (14 000 € = 35 000 € x 40 %) étant inférieur au seuil d'imposition.

L'indivisaire B est imposable, le prix de cession correspondant à sa quote-part indivise (21 000 € = 35 000 € x 60 %) étant supérieur au seuil d'imposition.



Cette règle s'applique également lorsque la quote-part indivise est démembrée.

Application: Un immeuble est détenu en indivision à hauteur de 60 % par A et C (respectivement usufruitier et nu-propiétaire de cette quote-part indivise) et à hauteur de 40 % par B. Cet immeuble est cédé pour un montant total de 35 000 €. Par hypothèse, l'usufruit vaut 40 %.

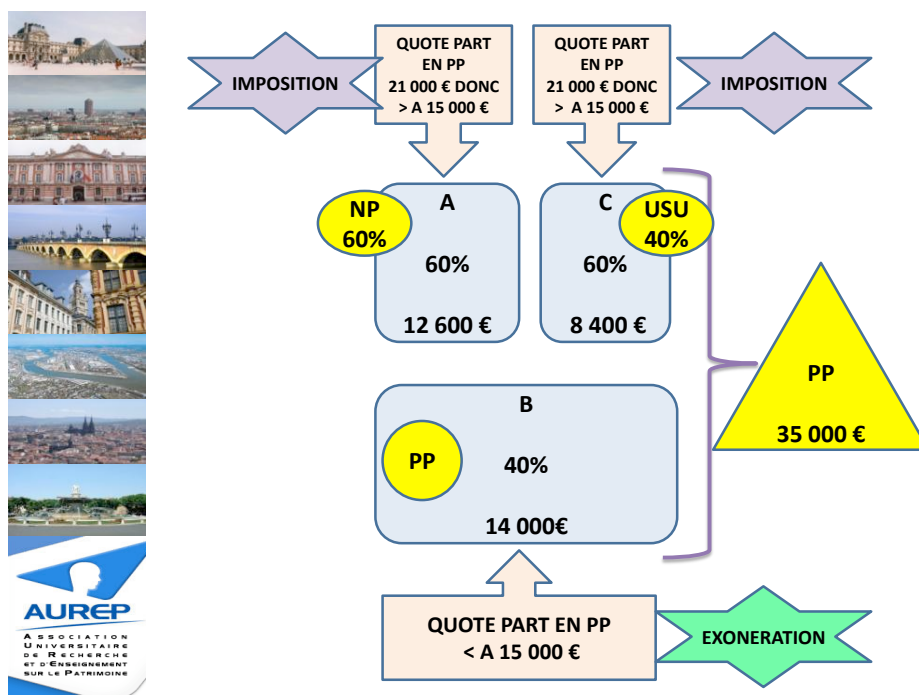
A est donc indivisaire à 60 % en usufruit

B est donc indivisaire à 40 % en pleine propriété

C est donc indivisaire à 60 % en nue-propiété

A et C sont imposables, la valeur de leur quote-part indivise étant de 21 000 € (35 000 € x 60 %).

En revanche, B est exonéré, la valeur de sa quote-part indivise étant de 14 000 € (35 000 € x 40 %)



Cession d'un droit démembrement détenu en indivision

La loi indique les modalités d'appréciation du seuil de 15 000 € lorsque la cession porte sur un droit démembrement détenu en indivision.

Dans cette situation, le seuil est apprécié au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété. Il convient donc de prendre en compte la valeur en pleine propriété de chaque quote-part indivise cédée pour apprécier si le seuil est dépassé ou non.

Le législateur censure ainsi la doctrine administrative selon laquelle le seuil s'appréciait par rapport à la valeur totale du bien cédé, sans considération de l'indivision (Inst. 4 août 2005, 8 M-1-05 n° 15 ; Rép. Le Nay : AN 17 juin 2008 p. 5149 n° 7879)

Application:

Un immeuble est cédé pour un montant total de 35 000 €.

La nue-propiété de cet immeuble est détenue en indivision par A (70 %) et B (30 %).

C en est usufruitier.

Le nu-propiétaire à 30 % est donc exonéré, la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise étant inférieure au seuil d'imposition ($35\,000\text{ €} \times 30\% = 10\,500\text{ €}$).

En revanche, le nu-propiétaire à 70 % est imposable. La valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise est supérieure au seuil d'imposition ($35\,000\text{ €} \times 70\% = 24\,500\text{ €}$).

Auparavant, l'administration retenait la valeur en pleine propriété du bien cédé (35 000 €), sans considération de l'indivision, ce qui conduisait, à l'imposition des détenteurs de chacune des quotes-parts indivises de la nue-propiété.

L'usufruitier est imposable, la valeur totale du bien étant supérieure à 15 000 €.

