



## ACTUALITÉ

### LA NOUVELLE DONNE FISCALE POUR 2013...



Un astéroïde fiscal vient de percuter la planète France... Il convient d'évaluer toutes les conséquences des mesures adoptées pour adapter vos choix patrimoniaux. Il se peut même que quelques rares bonnes surprises vous attendent, selon votre Revenu Fiscal de Référence (RFR)...

#### I - Taxation au barème progressif de l'impôt sur le revenu de la quasi-totalité des revenus de placement dès 2012... et corrélativement gel du barème...

- Le **gel du barème** augmente mécaniquement l'impôt de tous. Une petite décote est prévue pour neutraliser ces effets sur la première tranche à 5,5 %.

- La **nouvelle tranche à 45 %** concerne les revenus supérieurs à 150 000 € par part. Compte tenu du plafonnement du quotient familial diminué à 2 000 € par demi-part supplémentaire, les enfants à charge ou rattachés auront peu d'impact sur ce seuil.

De plus, la baisse du plafond de la déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels dans la catégorie des traitements et salaires (12 000 € maximum au lieu de 14 157 € pour les revenus 2011) aggravent les conséquences de cette nouvelle tranche.

**Une contribution exceptionnelle « de solidarité » de 18 % sur les revenus d'activités professionnelles supérieurs à 1 000 000 €** devait être instaurée, portant le taux marginal d'imposition des revenus d'activité à 75 %. Le Conseil Constitutionnel a annulé cette disposition. Cette nouvelle taxe pourrait bien réapparaître sous une nouvelle forme dans les mois à venir... mais les revenus de 2012 auront échappés à cette mesure.

Attention, **la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** (au taux de 3 % ou 4 %, applicable au-delà de 250 000 €, 500 000 € ou 1 000 000 € de RFR par contribuable) est maintenue et concerne aussi les revenus (et plus-values) issus du patrimoine.

- **Les prélèvements libératoires sur dividendes et sur revenus de placement** (livrets, comptes à terme...) sont supprimés à compter de 2013. Tous ces revenus sont alors imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un acompte, prélevé à la source et imputable sur l'impôt à payer, est mis en place au taux de 21 % sur les dividendes et de 24 % sur les intérêts. Il faut rajouter les prélèvements sociaux de 15,50 %. Cet acompte est restituable si l'imposition effective est plus faible que la retenue à la source.

**Seuls l'assurance-vie et les contrats de capitalisation continuent à bénéficier de prélèvements libératoires optionnels** déterminés en fonction de la durée du contrat. Le taux de 7,5 % applicable après 8 ans et après un abattement de 4 600 € ou 9 200 € apparaît désormais **très favorable**.

#### Pour les produits de placement à revenu fixe :

Les ménages dont le RFR de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 € (personnes seules) ou 50 000 € (couples soumis à imposition commune), peuvent être dispensés de la retenue à la source.

Sur demande, seuls les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts de placement dans l'année pourraient conserver le prélèvement libératoire à 24 %.

#### Pour les dividendes :

- Les ménages dont le RFR de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (personnes seules) ou 75 000 € (couples soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensés de la retenue à la source.

- L'abattement de 40 % sur les dividendes est maintenu mais l'abattement fixe de 1 525 € ou 3 050 € est supprimé à compter de 2012.

**Les dividendes sont aujourd'hui taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu sur 54,90 % de leur montant (abattement de 40 % et 5,1 % de CSG déductible). Les prélèvements sociaux sont dus à 15,50 % sur 100 % de leur montant.**

Pour être dispensé de retenu à la source, il faut adresser à votre intermédiaire une attestation sur l'honneur indiquant que votre RFR de l'avant-dernière année (2011) est inférieur aux montants mentionnés, avant le 30 novembre de chaque année...

**Remarque :** pour 2013, cette attestation devra être déposée avant le 31 mars 2013.



## II - Les plus-values de cession de valeurs mobilières

• Jusqu'alors imposées à 19 %, ces plus-values sont taxables à 24 % pour les cessions réalisées en 2012 (+ prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %).

• Pour les cessions réalisées en 2013, elles sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR) après application d'un abattement de :

- 20 % lorsque les titres sont détenus depuis au moins 2 ans,
- 30 % lorsque les titres sont détenus depuis au moins 4 ans,
- 40 % lorsque les titres sont détenus depuis au moins 6 ans.

• Les prélèvements sociaux (PS) et le Revenu Fiscal de Référence (RFR) sont calculés sur le montant de la plus-value nette, sans abattement.

• Les moins-values restent reportables pendant 10 ans.

Les entrepreneurs restent imposés au taux de **19 %** (+ prélèvements sociaux), sur option, sous réserve de remplir certaines conditions (durée et pourcentage de détention des titres, exercice d'une activité salariée ou dirigeante dans la société dont les titres ont été cédés...).

Le tableau ci-dessous indique les taux de taxation effectifs de la plus-value (IR + PS) selon votre TMI, en prenant en compte la durée de détention et la CSG déductible à 5,1 %, hors taxe sur les hauts revenus.

TMI	Durée < 2 ans	Durée > 2 ans	Durée > 4 ans	Durée > 6 ans
45%	58,2	49,2	44,7	40,2
41%	54,4	46,2	42,1	38
30%	44	38	35	32
14%	28,8	26	24,6	23,2
5,50%	20,7	19,6	19,1	18,5

Les contribuables au TMI inférieur à 30 % seront « mieux traités » qu'auparavant (19 % d'IR + 15,50 % de PS = 34,5 %) et que les entrepreneurs.

## III - Les plus-values immobilières restent taxables à 19 % et sont exonérées après 30 ans de détention

• Un abattement exceptionnel de 20 % sur la plus-value immobilière nette, c'est-à-dire après abattement pour durée de détention, était prévu pour les cessions réalisées en 2013. Cette mesure favorable a été annulée par le Conseil Constitutionnel.

• En même temps, une taxe supplémentaire sur les plus-values immobilières nettes d'abattement (sauf terrains à bâtir) est instituée dès 2013, sauf si la promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012. Cette taxe est de 2 à 6 % lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €. Un retraitement est appliqué afin d'éviter les effets de seuils.

## IV - Aménagement de l'ISF

• Le seuil de taxation reste fixé à 1 300 000 € et le barème est légèrement allégé par rapport à 2011 (taux maximum de 1,5 % au lieu de 1,8 %).

• Les redevables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1 300 000 € mais inférieur à 2 570 000 € (auparavant 3 000 000 €) doivent porter la valeur de leur actif net taxable sur la déclaration annuelle de leurs revenus (n° 2042), les autres doivent déposer une déclaration d'ISF avant le 15 juin.

• **Nouveauté** : Les dettes contractées pour l'acquisition ou dans l'intérêt de biens qui ne sont pas pris en compte pour l'assiette de l'ISF ou qui en sont exonérés ne sont pas imputables sur la valeur des biens taxables.

Exemple : acquisition à crédit de nue-propriété...

Un plafonnement de l'ISF est remis en place (appliqué jusqu'en 2011 et supprimé en 2012). Il vise à éviter que le montant total de l'ISF, de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux excède 75 % des revenus de l'année précédente du redevable. En cas d'excédent, le surplus vient diminuer l'ISF à payer.

Ce nouveau plafonnement s'avère très intéressant et surtout plus intéressant qu'en 2011 :

- Le seuil est de 75 % au lieu de 85 %,
- Contrairement au projet de loi initial, les revenus « non réalisés » (intérêts et produits capitalisés, plus-values ou gains ayant fait l'objet d'un sursis ou d'un report d'imposition...) ne sont pas pris en compte,
- Ce plafonnement n'est pas lui-même plafonné, comme il l'était encore en 2011.

## V - Limitation des « niches fiscales »

• Le plafond des « niches fiscales » est ramené à 10 000 € en 2013, contre 18 000 € + 4 % du revenu net global imposable en 2012. Ainsi, un foyer fiscal ne pourra plus réduire ses impositions au delà de 10 000 € par des investissements ou dépenses « défiscalisantes » initiées en 2013.

**Remarque** : le dispositif « Malraux » n'est pas soumis au plafonnement alors que les investissements outre-mer (« Girardin ») et dans le cinéma (« Sofica ») sont soumis à un plafond de 18 000 € déduit des autres avantages plafonnés à 10 000 €... (Pourquoi faire simple ?)

• La réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de TPE est prorogée jusqu'au 31 décembre 2016. Elle génère un avantage maximum de 9 000 € par an pour un célibataire, veuf ou divorcé et 18 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Pour respecter les contraintes du plafonnement à 10 000 €, la réduction d'impôt excédant le montant du plafonnement global est reportable, sous conditions, sur les cinq années suivantes.

• Un nouveau régime de défiscalisation « Duflot » en immobilier neuf est instauré, reprenant de nombreuses caractéristiques du « Scellier intermédiaire » et notamment le respect d'un plafond de ressources du locataire. Il génère une seule réduction d'impôt, étalée sur 9 ans, égale à 18 % du prix de revient du logement (avec un prix plafond au m<sup>2</sup>), dans la limite de 300 000 € pour deux logements par an et par contribuable.

Nous annonçons un « petit âge glaciaire fiscal », nous y sommes. La mise en adéquation de votre patrimoine avec ces nouvelles règles est nécessaire pour le traverser sans « prendre froid ». Il est utile de vous rapprocher de votre conseiller pour déterminer les mesures à prendre dès ce début d'année 2013.

Si vous souhaitez limiter vos impositions (IR et ISF), il est aujourd'hui primordial :

- de limiter vos revenus apparents (RFR) en privilégiant les revenus avec une faible base taxable (rachat assurance-vie, location meublée...),
- d'opter pour des systèmes de capitalisation (assurance-vie, PEA, sociétés à l'IS...),

- de remplacer des réductions d'impôt par des déductions du revenu global avec, par exemple, PERP, « Madelin » ou certaines grosses réparations réalisées par un nu-propriétaire...



**Autres mesures :** les Loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2013 et la troisième Loi de finances rectificative pour 2012 apportent d'autres contraintes, notamment :

- pour limiter l'optimisation des plus-values lors de cessions d'entreprises,
- pour limiter l'intérêt des cessions d'usufruit temporaire,
- l'augmentation des cotisations dues par les non salariés

pour leurs cotisations maladie-maternité avec la suppression de leur plafonnement et un t aux unique à 6,5 %,

- la suppression de l'option de déduction forfaitaire de 10 % sur les frais professionnels pour les gérants majoritaires (sociétés à l'IS),

• **l'assujettissement des dividendes aux charges sociales pour les non salariés.**

## Retraites : à quoi s'attendre ?



### L'instauration d'une Contribution Additionnelle de Solidarité pour l'Autonomie (CASA)

Afin de financer la dépendance, un nouveau prélèvement sera institué sur les pensions de retraite à compter de 2013. Initialement annoncée à 0,15 % pour cette année, la CASA sera finalement due au taux de 0,30 % à compter du 1<sup>er</sup> avril prochain pour tous les retraités acquittant plus de 61 € d'impôt.



L'objectif annoncé : restaurer l'équité entre salariés et retraités quant au financement de la dépendance... mais surtout trouver de nouvelles ressources (estimées à 500 000 000 €) pour la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.

### Et demain ?

Pour limiter l'hémorragie des régimes complémentaires ARCCO et AGIRC qui pourrait atteindre 10 milliards d'euros en 2017, les partenaires sociaux s'orientent vers

une limitation de la revalorisation des pensions des régimes complémentaires. Ainsi, au 1<sup>er</sup> avril 2013, la revalorisation annuelle ne pourrait être que de 0,8 % alors que l'inflation est estimée à 1,8 %.

Les retraités verront, en 2013, leur pouvoir d'achat diminuer... et malheureusement il ne s'agit là que d'un début.

En effet, le Conseil d'Orientation des Retraites annonce un déficit prévisionnel des régimes de retraites (de base et complémentaires) supérieur à 21 milliards d'euros pour 2017. Il va donc falloir trouver des solutions, à court terme, pour sauver notre système de retraite.

Des pistes de réflexion sont d'ores et déjà avancées :

- baisse du rapport entre la pension moyenne et le revenu moyen en période d'activité ;
- augmentation des prélèvements destinés à financer les retraites ;
- nouveau recul de l'âge effectif de départ à la retraite.

Mais nul doute que l'on s'oriente, là encore, vers un « petit âge glaciaire au plan social » !

## Déjouer les risques de la vente en viager



**Même s'il constitue un marché de niche, le viager connaît, ces dernières années, une nouvelle jeunesse tant auprès des vendeurs que des acheteurs.**

Le viager est une vente qui se caractérise par des modalités de règlement spécifiques : tout ou partie du prix étant versé sous forme de rente jusqu'au décès du vendeur. Par ailleurs, dans ce type d'opération, le vendeur peut se réserver la faculté de vivre au sein du bien cédé.

Pour le vendeur, c'est le moyen de répondre à l'augmentation de ses besoins de financement tout en préservant son cadre de vie. Pour l'acheteur, celui d'acquérir un bien en espérant un prix plus intéressant que celui du marché, sans avoir recours au prêt bancaire.

Le viager immobilier peut séduire mais l'opération présente des risques qu'il vaut mieux connaître avant de s'engager.

Il existe 2 types de vente en viager :

- **Le viager occupé** est le système le plus répandu en pratique puisqu'il permet au créancier de se réserver un droit d'usage et d'habitation sur le bien. En contrepartie, c'est à lui qu'incombera l'ensemble des charges locatives (dépenses d'entretien du bien, taxe d'habitation ...).

- **Le viager libre** permet au débirentier de disposer, dès la vente, de la faculté d'occuper le bien ou de le louer. Mais, dans ce cas, le vendeur n'est plus tenu à aucune charge.

Comme dans toute vente, le prix de cession est déterminé en fonction de la valeur du logement. Cependant, dans le cadre d'une vente en viager, cette valeur est affectée d'une décote dépendant du type de viager, de l'espérance de vie du vendeur et de l'éventuelle réversibilité de la rente au profit du conjoint.

Par ailleurs, le vendeur pourra, en fonction de ses besoins, moduler librement la répartition du prix de vente entre un «bouquet » et une rente viagère.

Le prix définitif de la transaction ne sera donc connu qu'au décès du survivant des crédientiers... ce qui rend difficilement mesurable, de prime abord, la rentabilité d'une telle opération.

#### Exemple de calcul pour un viager occupé

Un homme de 80 ans possède un appartement estimé à 175 000 €. Le loyer moyen pour un bien similaire est de 600 €/mois.

Selon les tables de mortalité, le crédientier dispose d'une espérance de vie de 7 ans. La valeur de l'occupation du bien peut donc être estimée à 50 400 € (600 x 12 x 7).

La valeur du bien après décote pour occupation peut donc être estimée à 124 600 € (175 000 - 50 400 €).

Si l'acheteur verse un bouquet de 40 000 €, la rente sera calculée sur la base de 84 600 € (124 600 - 40 000), soit un montant mensuel d'environ 1 000 € (84 600 / 7 / 12).

#### Quelles précautions à prendre au moment de la vente ?

Pour le vendeur, le plus grand risque lié à la vente en viager est l'absence de paiement de la rente. Il est toutefois possible d'assortir le contrat de garanties qui permettront au crédientier :

- soit de faire saisir le bien afin qu'il soit vendu aux enchères à son profit (privilège du vendeur)
- soit de le faire revenir, en pleine propriété, dans son patrimoine (clause résolutoire).

#### Une fiscalité pas si favorable qu'il n'y paraît ...

##### - La fiscalité de la rente

Du côté du crédientier, la rente perçue sera soumise à l'impôt sur le revenu sur une fraction de son montant



calculée en fonction de son âge au moment de la cession (40% entre 60 et 69 ans et seulement 30% à compter de 70 ans). La fiscalité peut donc paraître avantageuse de prime abord mais ce serait sans compter l'imposition de la plus-value au moment de la cession (sauf résidence principale) !

Du côté du débirentier, il n'existe aucun avantage fiscal particulier à contracter un viager car aucune déduction ne peut être opérée sur ses revenus au titre de la rente servie.

##### - Les conséquences sur l'ISF...

La fiscalité peut, là encore, s'avérer lourde.

Pour le crédientier, l'intégralité du capital représentatif de la rente viagère, mais également la valeur de son droit d'usage s'il continue à occuper le bien seront intégrés à son assiette taxable.

Pour l'acheteur, il devra déclarer la valeur de l'immeuble (après déduction de la valeur de l'éventuel droit d'usage) diminuée du montant du capital représentatif de la rente.

##### La nécessité d'anticiper la fin du contrat

Pour éviter les mauvaises surprises, il convient également d'anticiper la fin du contrat. A ce niveau, trois situations peuvent se présenter :

##### Le départ anticipé du crédientier :

Dans le cas d'un viager occupé, même si le crédientier quitte les lieux, l'acquéreur ne pourra pas disposer du bien, sauf à trouver un accord avec ce dernier. Il convient de prévoir au sein même du contrat de vente une clause d'abandon de jouissance définissant la contrepartie financière de cette libération anticipée (la majoration peut osciller entre 20 et 40 % en fonction de la durée d'occupation effective du bien).

##### La revente du viager :

L'acheteur peut, à tout moment, décider de revendre le bien acquis en viager. Dans la pratique, on constate d'ailleurs que près du quart des viagers sont ainsi cédés à des sous-acquéreurs. Pour le crédientier, la revente ne change rien : le nouvel acheteur étant tenu de reprendre les conditions initiales du viager. En cas de défaillance, l'ancien débirentier peut même être tenu d'acquitter la rente sauf à ce que le crédientier ait accepté une substitution de débiteur...

##### Le décès du débirentier :

Le viager et ses charges seront transmis aux ayants-droits du débirentier. Là encore, pour le crédientier, aucun changement si ce n'est un nouveau débiteur de la rente... qui pourra s'avérer en définitive plus ou moins solvable !

## Petit lexique du viager

**Crédientier** : nom donné au vendeur en viager en sa qualité de bénéficiaire de la rente.

**Débirentier** : nom donné à l'acheteur en viager en sa qualité de redevable de la rente.

**Bouquet** : partie du prix payé comptant à la signature du contrat.

**Capital représentatif de la rente viagère** : capital nécessaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour constituer la rente viagère souhaitée.

**Droit d'usage et d'habitation** : droit que se réserve le vendeur de conserver sa vie durant ou pour une durée limitée la jouissance du bien vendu. Plus restrictif que l'usufruit, il ne permet pas la location du bien vendu à des tiers.