

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2004 ■ 17^{ème} ANNÉE

➤ PLUS-VALUES ET DONATIONS

Peu de réformes ont vu le jour au cours des derniers mois sans susciter de nombreuses discussions ou contestations. Deux textes importants concernant le domaine pourtant très peu consensuel de la fiscalité du patrimoine ont été récemment mis en œuvre sans vague et sans heurt. Nous abordons ce trimestre ces deux modifications relatives à la fiscalité des ventes et des donations immobilières.

GESTION LOCATIVE : un développement significatif...

Outre le développement interne (mandats en hausse de 15 % sur le dernier exercice), Loiselet & Daigremont poursuit son développement en matière de gestion locative. Le cabinet Pichard, installé à Asnières (92), rejoint en ce début d'été nos équipes dans ce secteur d'activité. Les compétences de cet administrateur de biens d'implantation locale se joindront à celles de nos spécialistes installés à Neuilly.

La loi de finances pour 2004 a radicalement transformé le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers depuis le 1^{er} janvier dernier. Les modifications intervenues concernent autant les modalités de calcul que celles du paiement de l'impôt lui-même.

Rappelons tout d'abord qu'une plus-value immobilière est la différence existant entre le prix de vente d'un bien et son prix d'achat. La taxation concerne uniquement les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux (principalement une vente).

■ PLUS-VALUE : LA SIMPLIFICATION

Pour procéder au calcul de la plus-value, le prix de vente et le prix d'achat peuvent être corrigés de différents éléments, dont certains ont été introduits par le nouveau texte.

Désormais, le vendeur peut déduire du prix de vente les frais exposés à l'occasion de cette vente, tels que la T.V.A. (dans la mesure où il en est redevable), la rémunération versée à un intermédiaire, les éventuelles indemnités d'éviction, le coût des diagnostics obligatoires pour la cession, ou encore les frais de mainlevée pour une hypothèque grevant le bien.

Le prix d'achat peut, quant à lui, être majoré forfaitairement de 7,50 % (au lieu de 10 % précédemment) pour les frais afférents à l'acquisition, à défaut de pouvoir justifier des frais réels.

Les dépenses de travaux, si elles n'ont pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu, peuvent également majorer le prix d'acquisition, tout comme les honoraires versés par le vendeur pour une consultation fiscale concernant la cession, les frais de voirie, de réseaux ou de distribution imposés par la commune lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir, ainsi que les honoraires d'architecte exposés pour réaliser des travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire. Si la cession du bien intervient plus de cinq ans après son acquisition, le contribuable a le choix entre l'application d'une majoration forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition, au titre des travaux réalisés pendant la période de détention, ou leur prise en compte pour leur montant réel justifié. Dans le dispositif précédent, le vendeur pouvait, à défaut de pouvoir justifier de leur montant réel, évaluer l'ensemble des travaux, soit forfaitairement à 15% du prix d'acquisition (en prouvant la réalité des travaux), soit à dire d'expert.

Les durées de détention

Dans le nouveau régime, les cessions sont exonérées au-delà de la quinzième année de détention du bien, contre

vingt-deux années auparavant.

Le nouveau dispositif a également simplifié le calcul de l'abattement lié à la durée de détention. Un abattement sur la plus-value de 10 % par an au-delà de la cinquième année de détention du bien remplace la revalorisation par la difficile application d'un coefficient d'érosion monétaire, et l'abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième.

➤ UNE INITIATIVE EN FAVEUR DES PERSONNES ISOLÉES

Les événements dramatiques de l'été dernier ont montré à quel point il était nécessaire de briser l'isolement des personnes seules et plus particulièrement celui des plus fragiles d'entre elles : les personnes âgées ou handicapées.

Loiselet & Daigremont, en partenariat avec Asfalia et Europ Assistance, propose une offre de télé-assistance à toutes les personnes qui, pour des raisons médicales ou d'isolement, souhaitent être reliées à une équipe d'assistance médicale susceptible de leur venir en aide 24 heures sur 24, 365 jours sur 365.

D'utilisation simple et conviviale, l'installation ne nécessite pas de travaux. Une prise électrique et une prise de téléphone suffisent à raccorder le domicile à la centrale d'écoute médicalisée.

Ce service est proposé au prix de 37 € par mois, moyennant une participation de 39 € aux frais d'installation, frais comprenant la mise à disposition des équipements nécessaires et leur entretien.

Pour recevoir une documentation, complétez et renvoyez le coupon ci-dessous à :

ASFALIA

15, avenue Mac-Mahon - 75017 PARIS
Téléphone : 0821 805 500

NOM : _____

PRENOM : _____

ADRESSE : _____

TELEPHONE : _____

Je vous remercie de me faire parvenir, sans engagement de ma part, un dossier de souscription au service de télé assistance Asfalia - Europe Assistance.

Date : _____ Signature : _____

La loi n° 78-17 du 06/01/78, relative à l'informatique et aux libertés s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle vous garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès du service clients d'Asfalia.

Un abattement forfaitaire de 1 000 € est par ailleurs déduit de la plus-value brute. Remarquons que lorsque la cession intervient moins de cinq ans après l'acquisition, la nouvelle méthode de calcul sera généralement moins favorable au contribuable que l'ancienne, et le restera jusqu'à environ sept ans. Les délais de détention sont calculés en partant de la date d'acquisition jusqu'à la date de cession, par période de douze mois.

Les exonérations

Outre celles tenant à la durée de détention, plusieurs possibilités d'exonérations sont prévues :

- Pour la résidence principale du contribuable (y compris les chambres de service dans le même immeuble, et le garage situé à moins d'un kilomètre).
- Lorsque le prix de cession ne dépasse pas 15 000 € (au lieu de 4 600 € dans l'ancien dispositif).
- En faveur des titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité (sous certaines réserves : revenu fiscal limité, ne pas être passible de l'I.S.F. l'avant-dernière année précédant la cession par exemple).
- Pour les logements constituant l'habitation en France de personnes physiques, ressortissants d'un Etat membre de la Communauté Européenne dans la limite d'une résidence par contribuable, et sous réserve d'être domicilié fiscalement en France de manière continue et pendant au moins deux ans.
- Pour les logements objet d'une expropriation, sous réserve que le propriétaire procède au emploi de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation, dans un délai de douze mois, pour l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles.

Par contre, plusieurs cas d'exonération, prévus par l'ancien régime, disparaissent dans le nouveau. On notera ainsi la première cession d'une résidence secondaire lorsque le contribuable n'est pas propriétaire de sa résidence principale.

Le calcul de l'impôt

Le paiement de l'impôt sur les plus-values n'est plus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. C'est le notaire qui se charge désormais de la déclaration et du paiement de l'impôt lors des formalités de publicité foncière.

Cet impôt est calculé au taux forfaitaire de 16% de la plus-value nette, auquel il faut ajouter, pour les contribuables domiciliés en France, 10% de prélèvements sociaux (CSG + CRDS). La déclaration est remise lors de la formalité de publication sous peine de refus.

Exemple de calcul de taxation de plus-value :

Nous retiendrons l'hypothèse d'un achat en février 1995 d'un appartement au prix de 655 957 F (100 000 €), et revendu en mars 2004, soit 9 ans plus tard, au prix de 180 000 €, cession non éligible à l'exonération.

Prix d'achat : 100 000 €
 Frais d'acquisition : 7 500 €
(évaluation forfaitaire 7,5%)
 Travaux réalisés : 15 000 €
(évaluation forfaitaire 15%)
 Prix d'achat corrigé : 122 500 €
 Prix de vente : 180 000 €
 Plus-value brute : **57 500 €**

Abattement annuel de 10% après cinq années de détention : 4 ans x 10% = 40%,
 soit 57 500 € x 40% = 23 000 €
 Plus-value restante :
 57 500 € - 23 000 € = 34 500 €
 Abattement forfaitaire : 1 000 €
 Plus-value imposable : 33 500 €
 Impôt sur la plus-value :
 33 500 € x 16% = 5 360 €
 Contributions sociales :
 33 500 € x 10% = 3 350 €
Coût total de la cession :
 5 360 € + 3 350 € = **8 710 €**

Ce nouveau régime présente indiscutablement une nette amélioration par rapport à l'ancien système. Sur le strict plan du coût, l'avantage dépend évidemment du taux personnel d'imposition à l'impôt sur le revenu, le seuil de 26 % indiquant le taux critique.

Trois idées principales ont guidé les travaux du législateur : la simplification du calcul de la plus-value, la perception plus rapide de l'impôt à la source, et en conséquence l'augmentation du nombre des transactions. On peut penser que les buts recherchés seront atteints. Encore une preuve que la simplification administrative de notre pays est possible pour autant que la volonté politique soit forte...

■ DONATIONS ET USUFRUIT...

Autres nouveautés importantes de la loi de finances pour 2004, la révision du régime de la taxation des donations et un nouveau barème depuis le 1er janvier 2004.

Taxation des donations : changement de régime

- Pour les donations en pleine propriété réalisées entre le 25 septembre 2003 et le 30 juin 2005, la réduction des droits est de 50 %, quel que soit l'âge du donateur.

Jusqu'alors, la réduction de 50 % ne bénéficiait qu'aux donations réalisées par des personnes de moins de 65 ans, et n'était plus que de 30 % si le donateur avait entre 65 et 75 ans. Elle disparaissait au-delà.

Cette mesure vise à encourager les donations en pleine propriété qui valorisent immédiatement le patrimoine des héritiers, et ce jusqu'au 30 juin 2005.

Cette donation diminue par ailleurs le patrimoine du donateur, ce qui aura pour conséquence directe de réduire son impôt sur la fortune, s'il y est assujéti.

- Les donations en nue-propriété (avec réserve d'usufruit ou réserve du droit d'usage ou d'habitation) bénéficient d'une réduction des droits de mutation à titre gratuit. Le taux de taxation est désormais de 35 % (au lieu de 50 %) si le donateur a moins de 65 ans, 10 % (au lieu de 30 %) si le donateur a entre 65 et 75 ans à compter du 1^{er} janvier 2004.

L'évaluation de la nue-propriété est ainsi revue à la baisse, pour prendre en compte l'allongement de la durée de vie du parent qui conserve l'usufruit.

Pas de changement par contre dans le cas de donation d'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation. La réduction des droits reste de 50 % si le

donateur a moins de 65 ans, et de 30 % si le donateur a entre 65 et 75 ans.

L'usufruit à durée fixe est évalué à 23 % (au lieu de 20 %) de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction, et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

Les usufruits constitués au profit d'une personne morale ne peuvent avoir une durée supérieure à trente ans (soit 69% au lieu de 60% précédemment).

L'âge du donateur s'apprécie à la date de l'acte pour les actes notariés, à la date d'enregistrement de l'acte ou de la déclaration pour les actes sous seing privé et les dons manuels.

Comme auparavant, ces réductions de droits se cumulent avec la réduction pour charges de famille prévue à l'article 780 du Code Général des Impôts, et avec les autres exonérations partielles et abattements accordés en cas de donation. Ces réductions de droits de donation s'appliquent quelle que soit la forme de la donation, qu'elle soit sous forme notariée ou sous seing privé.

Rappelons que dans le cas d'une donation consentie par les grands-parents au bénéfice des petits-enfants, un abattement de 30 000 € sur la part de chacun des petits-enfants a été institué par la loi de finances pour 2003.

Usufruit et nue-propriété : nouvelle répartition

Le nouveau barème définissant les valeurs fiscales de l'usufruit et de la nue-propriété pour les mutations à titre gratuit n'avait pas été revu depuis 1901! Il est pourtant évident que l'allongement de l'espérance de vie a modifié la valeur de l'usufruit par rapport au début du siècle dernier.

Trois modifications sont apportées dans le nouveau barème: revalorisation de la valeur de l'usufruit, création de tranches supplémentaires, et modification des tranches d'âge.

Dorénavant, ce barème s'applique non seulement aux dispositions à titre gratuit mais également aux mutations à titre onéreux.

Nouveau barème (CGI art.669)			Ancien barème (CGI art.762)		
Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété	Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %	Jusqu'à 19 ans	70 %	30 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %	De 20 à 29 ans	60 %	40 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %	De 30 à 39 ans	50 %	50 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %	De 40 à 49 ans	40 %	60 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %	De 50 à 59 ans	30 %	70 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %	De 60 à 69 ans	20 %	80 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %	À partir de 70 ans	10 %	90 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %			
À partir de 91 ans	10 %	90 %			

La réforme du barème conduit à réduire la taxation des transmissions avec réserve d'usufruit (ou du droit d'usage et d'habitation) mais pénalise les transmissions d'usufruit (ou du droit d'usage et d'habitation). Elle augmente donc la base légale d'évaluation des droits d'habitation et d'usage du conjoint survivant.