



LA LETTRE

Notaires à Rueil-Malmaison

EDITORIAL



François Gaillot

C'est un fait, la fiscalité change de plus en plus vite et devient de plus en plus technique. Un nombre considérable de modifications ont été apportées dans bien des domaines au Code général des impôts entre 2011 et 2013, et il semble bien que ce mouvement va continuer. Si bien que les contribuables vont devoir modifier leurs habitudes. Ainsi, par exemple le prélèvement libératoire de 21 % sur les dividendes ou 24 % sur les revenus fixes de l'épargne reste applicable par les établissements financiers, mais comme acompte sur la taxation, effectuée selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ce durcissement s'exerce dès lors que les revenus en question sont supérieurs à 2 000 euros. Mais au-delà des nouvelles règles qu'il faut assimiler, il est surtout nécessaire de faire un point sur son patrimoine, sa composition et sa pérennité. Peut-être est-ce le moment de modifier le poids des différents placements, ou de faire une donation à ses enfants, même si là aussi les avantages sont moindres. Cette question se pose avec plus d'acuité encore aux chefs d'entreprise, dont la société constitue bien souvent l'essentiel du patrimoine familial. Un bilan et une réflexion approfondie sont nécessaires en ce début d'année. En gardant à l'esprit que le durcissement de la fiscalité est sans doute là pour durer, voire s'accroître...

ENQUÊTE

TRANSMISSION D'ENTREPRISE : ANTICIPER ET VALORISER SON PATRIMOINE

Parce que la fiscalité de 2013 change partiellement la donne en matière de transmission d'entreprise, le moment est venu de se poser les bonnes questions sur ce qu'il va advenir de ses biens professionnels et d'anticiper celle-ci.

La transmission d'entreprises a perdu, avec la nouvelle loi de finances, une partie de ses attraits fiscaux. La révolte des "Pigeons", ces chefs d'entreprise qui ont manifesté contre les projets de taxation des entreprises fin 2012 a cependant limité les dégâts. Et l'évolution de la fiscalité peut être l'occasion de revoir les fondamentaux de la transmission d'entreprise. Car céder ou donner son entreprise à ses descendants n'est pas seulement l'occasion d'un montage fiscal "optimisant". Au contraire, il s'agit

d'un véritable acte patrimonial familial qui ne s'improvise pas, ne se précipite pas mais nécessite d'anticiper et bien en amont cette étape capitale. Une transmission se prépare en effet plusieurs années à l'avance. En sachant valoriser son entreprise afin de la transmettre au mieux. Que peuvent faire aujourd'hui les chefs d'entreprise qui souhaitent passer la main – et ils sont nombreux, puisque la génération du baby boom arrive à l'âge de la retraite. Ils peuvent céder leur entreprise à un repreneur extérieur, ou la transmettre à leurs descendants.



Cession de l'entreprise

La loi de finances 2013 a accru la taxation des plus-values mobilières, en les soumettant au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement en fonction de la durée de détention (20 % entre deux et quatre ans, 30 % entre quatre et six ans, 40 % au-delà de six ans). A cette taxation s'ajoutent les prélèvements sociaux et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus qui sont calculés avant abattement.

Cependant, sous certaines conditions, les entrepreneurs "développeurs" qui cèdent leurs titres peuvent opter pour une taxation forfaitaire de 19 % (hors prélèvements sociaux qui restent dus) et sans abattement pour durée de détention.

Il faut pour cela que :

- La société exerce une activité opérationnelle industrielle, artisanale, commerciale, libérale ou agricole depuis dix ans, ou au moins depuis sa création.
- Les titres ou droits détenus par le cédant, directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire du groupe familial, aient été détenus de manière continue au cours des cinq années précédant la cession et représentent une part significative des droits de vote ou des droits aux bénéfices.
- Le cédant doit, soit être salarié de la société, soit avoir exercé une fonction de direction ouvrant droit à l'exonération des biens professionnels en matière d'ISF, de façon continue pen-

dant les cinq ans précédant la cession.

La fonction doit avoir été réellement exercée et la rémunération doit avoir représenté au moins la moitié des revenus professionnels de l'intéressé.

Si le chef d'entreprise prend sa retraite dans les deux ans qui suivent ou précèdent la cession, il peut être exonéré de la taxe de 19 %. Ce dispositif a été reconduit jusqu'en 2017. Mais dans ce cas, les prélèvements sociaux restent, eux, toujours dus.

Céder et transmettre son entreprise

- Après la décision du Conseil constitutionnel qui a censuré les projets du gouvernement, les donations-cessions restent possibles mais avec précautions. Le chef d'entreprise peut donc faire donation des titres de son entreprise à ses enfants et ceux-ci pourront céder rapidement ces titres à un repreneur. Ce dispositif est très avantageux puisque les donations ne sont pas soumises à l'impôt sur les plus-values. Ainsi, l'entrepreneur n'aura pas à s'acquitter de l'impôt sur les parts données, tandis que les donataires n'en seront pas non plus redevables, puisque les parts auront été déclarées au même prix dans la donation et dans l'acte de cession.

L'administration fiscale est cependant rigoureuse sur deux points : la donation doit être préalable à la vente et irrévocable, pas question que les biens donnés puissent revenir au donataire...

Transmettre

- Le dispositif Dutreil, dont l'intérêt s'était quelque peu estompé au cours de ces dernières années, retrouve, aujourd'hui, tout son attrait. Le dispositif Dutreil permet, sous certaines conditions, d'obtenir 75 % de réduction de la base taxable soumise aux droits de mutation à titre gratuit. Il s'agit tout d'abord de conserver les titres (au moins 34 % du capital) deux ans collectivement, puis quatre ans à titre individuel. En outre l'un des signataires du pacte doit exercer une fonction dirigeante au sein de l'entreprise pendant la durée de l'engagement collectif et durant les trois ans qui suivent. Même avec un durcissement de la taxation, la transmission de l'entreprise reste une opération qui peut s'effectuer avantageusement et permettre de valoriser au mieux son actif. A deux conditions : tout d'abord anticiper, puis se poser les bonnes questions. Y compris celle de savoir s'il n'est pas préférable de payer un peu d'impôt plutôt que de rechercher à tout prix l'évasion fiscale, et de se retrouver dans un montage défavorable. C'est en anticipant que l'on pourra, par exemple, choisir s'il faut ou non dissocier l'immobilier d'entreprise de celle-ci. Cette solution peut permettre de mieux répartir les biens entre les héritiers, ou encore de dégager un revenu locatif pour le chef d'entreprise qui transmet son affaire. Dans tous les cas, c'est en interrogeant votre notaire en amont que le problème pourra se résoudre dans des conditions optimales.



IMMOBILIER LOCATIF : LE DISPOSITIF DUFLOT REMPLACE LE SCCELLIER

Après cinq années d'existence, le dispositif fiscal Scellier laisse la place à un nouveau mécanisme, très proche, voulu par la ministre Cécile Duflot. Radiographie de la nouvelle formule.

Le Duflot ressemble d'assez près au Scellier, mais avec une différence de taille : l'abattement fiscal atteint 18 % contre 13 % pour le Scellier. L'investisseur qui acquiert un logement neuf de 300 000 euros maximum (dans la limite de 5 500 euros par mètre carré) selon ce régime peut ainsi économiser jusqu'à 6 000 euros par an durant neuf ans.

Attention cependant, l'abattement fait partie des "niches fiscales" qui sont désormais plafonnées à 10 000 euros par an. Il ne sera donc pas toujours possible au contribuable de profiter pleinement de l'abattement.

En contrepartie, les conditions de location sont plus contraignantes, tant en ce qui concerne les plafonds des loyers que ceux des ressources des locataires. La durée de location réglementée est de 9 ans. Le logement doit être la résidence principale du locataire et celui-ci ne peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire. Autre contrainte pour l'acquéreur : le logement doit obéir à des normes strictes en

matière d'énergie (basse consommation ou réglementation thermique 2012).

Les plafonds de ressources varient à la fois en fonction de la localisation du logement et de la composition du foyer du locataire : ils démarrent à 26 776 euros annuels pour une personne seule dans un logement en zone B2, c'est-à-dire un secteur moyennement tendu comme Besançon, Vichy, Troyes ou Gap. A l'opposé, le maximum s'élève à 114 315 euros pour un foyer fiscal ayant 4 personnes à charge en zone très tendue, baptisée A bis (Paris et 68 communes proches). Pour une personne seule ou un couple avec 2 personnes à charge, le plafond de revenu va de 51 913 euros en zone B2 à 85 384 euros en zone A bis.

C'est le revenu fiscal de référence du locataire qui est pris en compte.

Le coût maximal des loyers autorisé dépend pour sa part de la localisation et de la taille du logement. Ainsi, le maximum autorisé atteint 16,52 euros à 19,82 euros le mètre

carré en zone A bis, 12,27 à 14,72 euros en zone A (secteur tendu avec des villes telles que Cannes, Antibes, Divonne-les-Bains, Ramatuelle et une grande partie de l'Île-de-France) et 9,88 à 11,86 euros en zone B1 (Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg...). Pendant six mois, la zone B2 est admise dans le dispositif, puis au-delà de cette phase d'essai, la classification des communes concernées sera revue.

Plafonds de loyers 2013

| | |
|--------------|------------------------|
| Zone A bis : | 16,52 €/m ² |
| Zone A : | 12,27 €/m ² |
| Zone B1 : | 9,88 €/m ² |
| Zone B2 : | 8,59 €/m ² |

(source : ministère du Logement)

Comme l'investissement Scellier, le nouveau dispositif exige de l'investisseur un examen attentif de l'emplacement et de la qualité du bien. Même avec un avantage fiscal important, ce critère est primordial. Votre notaire pourra vous conseiller.

BRÈVES

Loyers : revalorisation de 1,88%

L'indice INSEE des loyers a enregistré une hausse de 1,88 % au quatrième trimestre 2012. C'est donc le chiffre maximum que peuvent appliquer aux loyers les propriétaires bailleurs sur les baux des locaux d'habitation dont la date anniversaire se situe au cours du premier trimestre 2013.

La TVA ne s'applique plus sur les biens immobiliers vendus par les particuliers

Afin d'être en conformité avec les règles

européennes, la France a supprimé à compter du 1^{er} janvier 2013 l'application de la TVA sur les ventes de biens acquis en état futur d'achèvement (sur plans) qui seraient cédés dans les cinq ans suivant leur achèvement. Désormais, la TVA sur ce type de bien ne doit plus être acquittée que si ce bien est vendu par un professionnel, donc un promoteur. En contrepartie, les frais d'enregistrement réduits sont eux aussi supprimés et remplacés par les frais au taux plein.



SURTAXE, ABATTEMENT : LES NOUVELLES RÈGLES DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Christelle Marlière-Pradines



Déjà alourdie au cours des projets de loi de finances des années précédentes, la taxation des plus-values immobilières vient de subir de nouvelles modifications.

Quel est l'état des lieux de la fiscalité des plus-values immobilières ?

En 2012, les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien (hors résidence principale) étaient taxées au taux de 19 %, auquel s'ajoutent 15,5 % de prélèvements sociaux, soit 34,5 % maximum. Rappelons que la taxation des plus-values ne concerne pas la résidence principale, et que pour les autres biens immobiliers, les plus-values subissent un abattement pour durée de détention de 2 % par an entre la 6^e et la 17^e année de détention, puis de 4 % jusqu'à 24 ans de détention et 8 % au-delà, pour aboutir à une exonération au bout de 30 ans.

Quel est le dispositif pour 2013 ?

Pour 2013, une surtaxe s'appliquera sur les plus-values supérieures à 50 000 euros. Cette surtaxe est progressive, le barème

prévoit dix tranches d'imposition permettant un lissage et s'élève à 2 % à partir de 50 000 euros, puis à 3 % à partir de 100 000 euros, 4 % à partir de 150 000 euros, à raison de 1 % de plus par tranche de 50 000 euros. Le taux maximal sera de 6 % au-delà de 260 000 euros de plus-values. Le gouvernement prévoyait d'instaurer cette surtaxe en 2014, mais les députés en ont avancé l'application dès cette année, tout en durcissant le barème. Cette taxe additionnelle concerne tous les biens vendus en 2013, sauf ceux pour lesquels une promesse de vente avait été signée avant le 7 décembre 2012.

Ce dispositif aboutit donc à une taxation des plus-values nettes de 34,5 % minimum, au-dessous de 50 000 euros de plus-value, et de 40,5 % maximum, si la plus-value nette dépasse 250 000 euros. Selon le rapporteur du budget, cet alourdissement de la fiscalité concerne environ 32 %

des transactions, les autres générant des plus-values inférieures à 50 000 euros.

Mais un abattement est prévu ?

L'abattement exceptionnel de 20 % prévu par le gouvernement, qui voulait encourager un choc d'offre grâce à ce mécanisme, a été supprimé par décision du Conseil constitutionnel, en même temps que l'alourdissement de la fiscalité sur les terrains à bâtir.

Justement, que se passe-t-il pour les terrains à bâtir ?

Le durcissement de la fiscalité sur ces terrains prévu par la loi de finances a donc été censuré par le Conseil constitutionnel, et la fiscalité des plus-values sur les terrains à bâtir reste ce qu'elle était : l'abattement annuel aboutit à une exonération au bout de 30 ans, et le taux maximum reste de 34,5 %. La surtaxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir. On peut supposer que le gouvernement voudra de nouveau durcir cette fiscalité. Aussi est-il judicieux de s'interroger sur l'opportunité de vendre cette année, tant que la fiscalité reste inchangée.

Abattement pour durée de détention :

| | |
|-------------|-------------|
| 0-5 ans : | 0 % |
| 6-17 ans : | 2 % / an |
| 18-24 ans : | 4 % / an |
| 25-30 ans : | 8 % / an |
| Au-delà : | exonération |

La Lettre de Rueil-Malmaison

Directeur de la publication : Bertrand Guilbert
Directeur de la rédaction : Guy Bigot
N° ISSN : 1957-4851
Les conseils de cette lettre doivent être mis en perspective avec votre Notaire.



Bertrand Guilbert
Guy Bigot
François Gallot
Thomas Wuhmann
Anne-Sophie Aguessy

123, avenue Paul-Doumer
92500 Rueil-Malmaison
Tél.: 01 47 32 37 37
Fax : 01 47 51 97 19

