



ACTUALITÉ

"En trayant sans cesse la vache à lait, on tue la poule aux œufs d'or"¹



C'est clair, les recettes fiscales en 2014 sont bien plus faibles que prévu. L'homo-sapiens-contribuable adapterait-il son comportement à son environnement fiscal ? En réaction, notre législateur essaie de relancer la machine avec principalement des mesures ciblées sur le logement. Outre les donations d'immeubles d'habitation neufs ou de terrains à bâtir (cf. "Dossier"), la loi prévoit une série d'ajustements.

Côté réductions d'impôts

Le nouveau dispositif "Pinel" succède au "Duflo" controversé : l'acquisition d'un immeuble locatif intermédiaire neuf pe

Le crédit d'impôt développement durable est transformé en "crédit d'impôt pour la transition énergétique". Le taux de l'avantage fiscal passe à 30 % pour des dépenses éligibles plus nombreuses ; la notion de bouquet de travaux disparaît.

Côté travaux

Quelques "désagréments" tout de même

La taxe foncière sur terrains constructibles augmente, voire explose dans certaines zones dites tendues : une multiplication par 2,5 voire 10 ! La taxe d'habitation sur résidences secondaires progresse aussi jusqu'à 20 % dans ces mêmes zones.

Il est possible de choisir la durée d'engagement et de louer le bien à un ascendant ou un descendant pour les investissements réalisés à compter de 2015.

Ex : un achat de 300 000 € en métropole peut générer une réduction d'impôt de 6 000 € pendant 9 ans, puis 3 000 € pendant 3 ans. On peut y loger un enfant, s'il verse un loyer normal et respecte les conditions de ressources.

Niches fiscales : le dispositif "Pinel" outre-mer intègre le plafonnement majoré = avantage fiscal annuel maximum de 18 000 € contre 10 000 € pour les investissements classiques.

Côté emprunts

Les prêts à taux zéro sont simplifiés et élargis aux logements à réhabiliter en zone rurale et aux départements ultramarins.

Côté plus-values

Le régime des plus-values immobilières des terrains à bâtir est aligné sur celui des immeubles bâtis : elles bénéficient d'une exonération progressive pour l'impôt (22 ans) et les prélèvements sociaux (30 ans).

En outre, il est prévu un abattement spécifique de 30 % pour les cessions de terrains à bâtir réalisées avant fin 2015.

¹Henri Jeanson

Baisse de l'IR ?

Ainsi, un couple avec deux enfants sera exonéré d'impôt si son revenu fiscal de référence est inférieur à 35 363 €. Avec moins de 15 508 € de RFR, un célibataire sera également exonéré.

La loi vise à réduire ou supprimer l'impôt sur le revenu de 9 millions de foyers. Pour cela, la tranche à 5,5 % disparaît et le plafond de la décote est relevé.

Le coin de l'entreprise en bref : bonnes nouvelles

Le projet de soumettre aux cotisations sociales les dividendes de SAS est abandonné.

Certaines réductions de capital seront moins taxées pour les sociétés à l'IS.

On constate moins de "créativité" fiscale cette année, mais l'homo-sapiens-contribuable doit en permanence adapter sa situation à son environnement. Vigilance et veille sont donc de mise...

Fiscalité : optimisez vos donations en 2015 !

Certaines règles fiscales concernant les donations ont récemment changé... en votre faveur ! Ce début d'année est donc l'occasion de faire le point sur ces nouveaux avantages fiscaux, mais également de rappeler des dispositifs auxquels on ne pense pas toujours...

Les nouveaux dispositifs en faveur du logement

Votre donataire (celui à qui vous consentez la donation) peut désormais bénéficier d'un abattement fiscal de **100 000 €** s'il est votre **descendant (enfant, petit-enfant...), ascendant, conjoint (marié) ou partenaire (PACS)**, de **45 000 €** si c'est votre **frère** ou votre **sœur**, ou de **35 000 €** dans tous les autres cas.

Concrètement, il ne paiera pas de droit de donation dans ces limites, à condition que vous lui donniez, en pleine propriété, un **terrain à bâtir** sur lequel il devra construire, dans un délai de 4 ans, des locaux neufs destinés à l'habitation. La donation doit impérativement avoir lieu entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015.

En outre, un autre **abattement**, de **même montant** mais distinct, porte dorénavant sur la donation d'un **logement neuf** (jamais utilisé) pour lequel un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, à condition que la donation intervienne dans les trois ans suivant l'obtention de ce permis.

 L'ensemble des donations consenties par un même donateur, pour chacun de ces deux dispositifs, ne peut être exonéré qu'à hauteur de 100 000 € maximum.

Ainsi, si vous donnez un terrain à bâtir à chacun de vos deux frères, il ne vous restera plus que 10 000 € d'abattement utilisable à ce titre... mais l'abattement "logement neuf" sera intact.

Et si je veux transmettre mon entreprise ?

Le dispositif "Dutreil" permet à votre donataire, **quel que soit son lien de parenté** avec vous, de bénéficier d'un **abattement de 75 %** sur la valeur de l'**entreprise** individuelle ou société transmise, voire même de l'**immobilier** d'entreprise, **sans limitation de montant**, sous certaines conditions : engagement collectif de conserver les titres pendant 2 ans (si société), puis engagement individuel de conserver les actifs donnés pendant 4 ans, poursuite de l'activité pendant 3 ans, etc.

Votre donataire peut, cumulativement avec le Dutreil, bénéficier d'une réduction de droits de 50 % si la donation est réalisée en pleine propriété et si vous avez moins de 70 ans !

Autre dispositif permettant de diminuer l'assiette taxable lors de la transmission d'une entreprise : un **abattement** spécifique de **300 000 €** lorsque la donation est réalisée en faveur d'un **salarié en CDI** ou d'un **apprenti**. Cet abattement est cumulable avec le dispositif Dutreil et la réduction de droits de 50 %...

Un monument historique ?

Les donations d'immeubles classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ainsi que des meubles qui en constituent le complément historique ou artistique) sont **totalelement exonérées** de droits de donation, **quel que soit le lien de parenté** existant entre vous et votre donataire, à condition que ce dernier conclut avec l'État une convention qui précise notamment les modalités d'accès au public ainsi que les conditions d'entretien.

Des biens ruraux ?

Sous certaines conditions, **peu importe votre lien de parenté** avec votre donataire, sont exonérées de droits de donation à concurrence des **3/4, sans limite de montant**, les donations portant sur les bois et forêts, les parts de groupements forestiers, certaines propriétés incluses dans les espaces naturels "sites Natura 2000", les parts de groupements fonciers ruraux (GFR), les biens loués à long terme (18 ans au moins), et les parts des groupements fonciers agricoles (GFA). Dans ce dernier cas, l'exonération est ramenée à 50 % au-delà d'un certain montant.

Un logement acquis dans les années 90' ?

Quel que soit votre lien de parenté avec votre donataire, il peut potentiellement bénéficier d'un **abattement de 46 000 €** concernant la première donation d'un bien immobilier que vous avez acquis neuf ou "sur plan" entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994, et dont la déclaration d'achèvement des travaux a été déposée avant le 1^{er} juillet 1994, ou d'un bien immobilier que vous avez acquis neuf entre le 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1995, et dont la déclaration de l'achèvement des travaux a été déposée avant le 31 décembre 1994.

En outre, est en principe exonérée de droits de donation, à hauteur de **3/4 de sa valeur** dans la limite de 46 000 €, la première donation d'un bien immobilier acquis entre le 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1996 et pour lequel vous aviez bénéficié à l'époque d'un taux réduit de taxe de publicité foncière (hors TVA).

Ou une somme d'argent ?

Les "dons familiaux de **sommes d'argent**" consentis au profit d'un **enfant**, d'un **petit-enfant** ou d'un **arrière-petit-enfant** (ou, si vous n'avez pas une telle descendance, d'un **neveu** ou d'une **nièce** ou, s'ils sont décédés, d'un **petit-neveu** ou d'une **petite-nièce**) sont **exonérés** de droits de mutation dans la limite de **31 865 €**, **renouvelable tous les 15 ans**.

 Le donataire doit en principe avoir plus de 18 ans, et vous devez avoir moins de 80 ans...

Au-delà de ces actifs "particuliers", comment avantager mes proches ?

Tous les régimes de faveur que nous venons de voir se cumulent avec les abattements suivants... En combinant plusieurs dispositifs, vous pouvez ainsi réaliser des donations au profit de vos proches en limitant significativement la fiscalité.

Je peux transmettre combien et à qui ?

- **Vos enfants** : chacun bénéficie, vis-à-vis de chacun de ses parents, d'un abattement de **100 000 €** qui se renouvelle tous les 15 ans. Un enfant peut donc potentiellement recevoir 200 000 € tous les 15 ans sans aucun droit de donation !

EXEMPLE Tous avantages cumulés, si vous êtes marié et que vous avez 3 enfants, vous pouvez leur transmettre des actifs de communauté valant jusqu'à 1 191 190 € sans aucun droit de donation, dont au moins 31 865 € de numéraire chacun, 200 000 € de terrain à bâtir et 200 000 € de logement neuf (aucune donation antérieure).

- **Vos petits-enfants** : chacun des grands-parents peut donner jusqu'à **31 865 €** à chacun des petits-enfants sans droit de donation. Si votre enfant est décédé, alors ses propres enfants bénéficient, **en plus**, de l'abattement de ce dernier (100 000 €) qu'ils se partagent alors entre eux (par exemple, 25 000 € par petit-enfant, si votre enfant décédé avait 4 enfants).

Attention à ne pas confondre avec les "dons familiaux de sommes d'argent" de même montant... et dont les petits-enfants peuvent bénéficier *cumulativement* !

- **Vos arrière-petits-enfants** : vos arrière-petits-enfants bénéficient d'un abattement de **5 310 €** chacun, auquel s'ajoute également leur part d'abattement de la génération antérieure si elle est prédécédée.

Si votre donataire est atteint d'un handicap, quel que soit son lien de parenté avec vous, il peut bénéficier d'un abattement supplémentaire de 159 325 €.

- **Votre conjoint/partenaire** : il est exonéré de droits de succession, mais pas de droits de donation ! Vous pouvez quand même lui donner, de votre vivant, jusqu'à **80 724 €** sans droit de donation.

Au-delà de ces abattements, la donation réalisée au profit d'un descendant ou du conjoint/partenaire est taxée à un taux variant de 5 % à 45 % selon les montants en jeu.

- **Vos frères et sœurs** : que vous ayez ou pas des descendants, l'abattement fiscal applicable entre frères et sœurs pour les donations est de **15 932 €**.

La donation est ensuite taxée à 35 % ou 45 %.

L'exonération de droits entre frères et sœurs célibataires qui vivent ensemble et ont plus de 50 ans ou sont infirmes, n'existe que pour les successions, pas pour les donations !

- **Vos neveux et nièces, petits-neveux et petites-nièces** : si l'un de vos frères ou sœurs est prédécédé, son abattement (15 932 €) ne profite pas aux autres membres de la fratrie... mais à ses propres **descendants**, qui se le partagent. Cette donation est ensuite taxée à un taux variant de 35 % à 45 %.

En revanche, si vos frères et sœurs sont en vie : l'abattement en faveur de vos neveux et nièces passe à **7 967 €** chacun ! Mais la donation est taxée à 55 % ...

Il n'existe aucun abattement en faveur des petits-neveux ou petites-nièces dans ce cas précis, et la donation est également taxée à 55 %.

EXEMPLE

Si vous n'avez pas de descendant et que vos frères et sœurs sont toujours en vie, alors vous pouvez donner à chacun de vos neveux et nièces jusqu'à 39 832 €, dont au moins 31 865 € de numéraire.

- **Autres membres de la famille et tierces personnes** : pour toutes les autres donations, il n'y a aucun abattement, et la donation est taxée à 55 % jusqu'à 4 degrés de parenté (par exemple entre cousins), à défaut 60 % (par exemple entre concubins, ou au profit des enfants de vos cousins)...

CONSEIL

POUR TRANSMETTRE A VOTRE CONCUBIN

Privilégiez les donations d'actifs qui bénéficient de régime de faveur. Par exemple, mieux vaut acheter un terrain à bâtir et le lui donner, plutôt que lui offrir les capitaux pour qu'il acquiert lui-même le terrain... en revanche, la taxe de publicité foncière sera due 2 fois !

C'est au donataire de payer les droits de donation. Si vous les prenez à votre charge, alors il s'agit d'une donation supplémentaire réalisée à son profit... mais qui est exonérée de droits de donation !

Et n'oubliez pas le **présent d'usage** !

Je ne veux pas me déposséder immédiatement : quelles solutions ?

Si vous souhaitez conserver l'usage des actifs que vous envisagez de transmettre, alors vous pouvez n'en donner que la **nue-propriété**, en vous en réservant l'**usufruit**. Ainsi, vous continuerez à percevoir les loyers versés par les locataires si le bien est loué, ou à habiter chez vous si le bien donné est votre logement.

Autre avantage : votre donataire ne paie des droits de donation que sur cette seule nue-propriété, ce qui réduit le coût de la donation ! Par exemple, si vous avez 55 ans, la fiscalité est calculée sur 50 % de la valeur des biens donnés...

Si vous souhaitez commencer à organiser votre succession sans vous dessaisir sur-le-champ, vous pouvez envisager de réaliser un **testament** (vous répartissez vos biens pour après votre décès) ou investir en **assurance-vie** (vous restez maître de vos placements, et à votre décès vos bénéficiaires appréhenderont les capitaux avec une fiscalité adoucie).

FOCUS

Les pièges à éviter

Que faut-il savoir quand on détient sa résidence principale sur les parts sociales...

Vous envisagez d'acquérir votre logement par l'intermédiaire d'une société civile ? Une bonne idée qui peut, parfois, cacher quelques déconvenues... Tour d'horizon des éléments à ne pas négliger avant de s'engager.

Quid du régime fiscal ?

Il est en général préférable que la société soit "**semi-transparente**" c'est-à-dire non soumise à l'impôt sur les sociétés. En effet, lorsque tel est le cas, non seulement vous devez verser un loyer à la société, mais en plus il est taxable pour elle ! A défaut de loyer, cette mise à disposition gratuite constitue un avantage en nature, taxable et cotisable pour le gérant associé...

En outre, les abattements concernant la résidence principale à l'**ISF** (30 %) et aux **droits de succession** (20 %) ne sont en principe pas applicables... ce qui peut considérablement alourdir la facture fiscale.

Quels droits pour le conjoint ?

En cas de **décès**, votre conjoint survivant ne bénéficie pas, ni du droit de jouissance temporaire (droit lui permettant d'habiter le logement l'année qui suit le décès), ni du droit viager d'usage et d'habitation (possibilité d'y rester habiter sa vie durant), ces droits portant uniquement sur un bien immobilier détenu en direct.

CONSEIL

Si vous souhaitez protéger votre conjoint, assurez-vous qu'il bénéficie au moins d'un usufruit portant sur les parts sociales... en particulier si certains de vos enfants ne sont pas communs avec votre conjoint (legs d'usufruit ou donation au dernier vivant).

En revanche, que le logement de la famille soit détenu en direct ou *via* une société, votre conjoint doit donner son accord pour que vous puissiez **vendre, donner en garantie**, etc. et même si cet actif vous appartient exclusivement, y compris en séparation de biens...

Mais aussi...

En tant qu'acquéreur de votre résidence principale, sachez que la société civile ne bénéficie pas, ni du **prêt à taux zéro**, ni du **délai de rétractation** accordé aux particuliers.

En outre, si vous êtes entrepreneur individuel, la possibilité de mettre vos biens immobiliers à l'abri des saisies de vos créanciers, grâce à une "**déclaration d'insaisissabilité**", ne s'applique pas aux actifs détenus sous forme de société.

EN BREF...

La détention de la résidence principale par l'intermédiaire d'une société présente un certain nombre d'inconvénients... qui peuvent souvent être contrebalancés par ses avantages : protection du concubin/partenaire, transmission aux enfants, etc. Tout dépend de vos objectifs, et de votre situation familiale et patrimoniale !

Le saviez-vous ?

La clause bénéficiaire de votre assurance-vie ne s'adapte pas automatiquement aux nouvelles législations.

L'assurance-vie vous permet de vous constituer un patrimoine, qui reviendra, à votre décès, à vos bénéficiaires. Que vous ayez opté pour une clause bénéficiaire sur-mesure, ou pour la clause bénéficiaire-type proposée par la Compagnie, attention aux changements de législation...

EXEMPLE

Vous avez souscrit votre contrat d'assurance-vie en 1997 et la clause bénéficiaire-type désigne le conjoint à défaut les enfants. Vous vous pacsez en 2013... votre partenaire n'est pas bénéficiaire de votre assurance-vie : en effet, un "partenaire" (PACS) n'est pas un "conjoint" (mariage) ! Or votre clause bénéficiaire ne s'est pas automatiquement modifiée pour prendre en compte la loi de 1999 créant le PACS...

CONSEIL

Vérifiez régulièrement les clauses bénéficiaires de vos contrats d'assurances-vie, afin de vous assurer qu'elles correspondent toujours à vos objectifs de transmission ! Et si besoin, prenez l'initiative de les modifier.

Nouveauté

Que reste-t-il du cumul emploi-retraite en 2015 ?

Même à la retraite, vous pouvez, sous certaines conditions, continuer à exercer une activité professionnelle. Jusqu'à présent, vous pouviez liquider votre retraite dans un régime, mais continuer votre activité relevant d'un autre régime : par exemple, travailler en tant que commerçant et percevoir votre retraite de salarié.

Or depuis le 1^{er} janvier 2015, si vous souhaitez faire valoir vos droits à retraite dans un régime, vous devez cesser en même temps toutes vos activités professionnelles relevant des autres régimes : rien ne vous empêche de reprendre une activité professionnelle, mais vous ne pourrez plus vous constituer de nouveaux droits à retraite, et **vous cotiserez à fonds perdus...**

Autre changement : jusqu'alors, dans le cadre d'un cumul emploi-retraite partiel, si votre salaire dépassait un certain montant, votre retraite était purement et simplement suspendue. Désormais, elle est **réduite** à due concurrence, ce qui est moins pénalisant !

