



Sommaire

Le patrimoine privé

- Budget-Vie économique ➔ p. 2
- Secteur de l'assurance ➔ p. 2
- Banque & crédit ➔ p. 3
- Assurance-vie & capi ➔ p. 5
- Immobilier ➔ p. 7
- Bourse ➔ p. 9
- Fiscalité ➔ p. 11

Le patrimoine professionnel

- Social ➔ p. 12
- Retraite ➔ p. 13
- Professions ➔ p. 14
- Epargne salariale ➔ p. 14

Les autres rubriques

- Les Produits ➔ p. 15
- Questions/Réponses ➔ p. 16
- Agenda ➔ p. 16

Éditions
Francis Lefebvre

Toute l'équipe de Patrimoine
actualités vous invite à découvrir
Solution CGP

www.efl.fr
01 41 05 22 22

ZOOM

ELECTIONS PRÉSIDENTIELLES 2012

Des hausses d'impôts au programme des candidats

La fiscalité a toujours été un enjeu majeur de la campagne pour l'élection présidentielle. Cette année encore, les annonces de mesures fiscales se succèdent à un rythme très soutenu avec des propositions très variées.

Si l'objectif de rétablissement des finances publiques à court terme par une hausse des impôts figure au programme des principaux candidats, les moyens proposés et l'ampleur de la hausse divergent selon la conception de chacun de la "justice fiscale".

Sont proposées ci-dessous les seules dispositions fiscales des deux candidats ayant le plus de chances d'être au 2^e tour, concernant la fiscalité du patrimoine.

Les propositions concernant la taxation des hauts revenus, l'éventuelle modification du quotient familial, la taxation des exilés fiscaux, les modifications touchant la TVA, la fiscalité des entreprises ne sont pas présentées.

Revenus du capital

François Hollande propose de taxer les revenus du capital (plus-values, dividendes, intérêts, etc.) comme ceux du travail, c'est-à-dire de les soumettre au barème de l'impôt sur le revenu. Cela reviendrait, en pratique, à supprimer les différents prélèvements forfaitaires libératoires associés à ces catégories de revenus (aux taux de 19 %, 21 % et 24 %).

Une exception toutefois : pas de modification des modalités d'imposition des contrats d'assurance-vie détenus depuis plus de 8 ans. Seuls les produits des contrats d'assurance-vie de moins de 8 ans seraient soumis au barème de l'impôt sur

le revenu (au lieu d'un prélèvement forfaitaire de 15 % ou 35 % actuellement).

Nicolas Sarkozy défend un durcissement de la seule taxation des dividendes pour la mettre "au même niveau" que celle des revenus du travail. Le système des abattements (abattement de 40 % et abattement fixe annuel) serait modifié sans pour autant que soit supprimée l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

ISF

François Hollande affirme qu'il reviendra sur les allègements d'ISF institués en 2011 en "relevant les taux d'imposition des plus gros patrimoines" et en supprimant immédiatement le bouclier fiscal (au lieu d'une suppression en 2013). Il a toutefois précisé que le mécanisme de réduction d'impôt qui permet de "moins payer d'ISF en investissant dans les PME" serait conservé.

Nicolas Sarkozy n'a pas fait de proposition concernant l'ISF.

Droits de succession

François Hollande propose d'abaisser à 100 000 € par enfant (au lieu de 159 325 € actuellement) l'abattement sur les successions. Il souhaite également "rétablir les droits sur les très grandes successions" tout en précisant que l'exonération en faveur des conjoints survivants serait conservée. La fiscalité de l'assurance-vie en cas de décès resterait également inchangée.

Nicolas Sarkozy ne souhaite pas revenir sur la réforme des droits de succession qu'il a menée au cours de son 1^{er} mandat. ●

Source : sites et discours des candidats.



01 41 05 22 22
 www.eft.fr

VIE ÉCONOMIQUE

Grands équilibres

	Derniers chiffres connus		
	au 30.03.2012	au 29.02.2012	
Indice mensuel des prix à la consommation (base 100 en 1998)			
• ensemble des ménages	125,16 (fév. 12)	124,65 (janv. 12)	+ 0,41
• ensemble des ménages hors tabac	123,58 (fév. 12)	123,06 (janv. 12)	+ 0,42
• ménages urbains hors tabac	123,42 (fév. 12)	122,94 (janv. 12)	+ 0,39
Emploi (Demandes de catégorie A)			
• demandeurs (en milliers)	2 867,90 (fév. 12)	2 861,70 (janv. 12)	+ 0,22
SMIC			
• mensuel (151,67 heures)	1 398,37 €	1 398,37 €	-
• horaire	9,22 €	9,22 €	-

Les prévisions de croissance revues légèrement à la hausse par l'INSEE

L'INSEE revoit légèrement à la hausse ses prévisions de croissance pour le 1^{er} semestre 2012.

“Le commerce mondial serait plus dynamique et la demande intérieure en légère progression, alors que nous anticipions une stagnation”, indique l'INSEE.

L'activité de l'économie française, marquée notamment par un recul de l'activité industrielle, devrait donc être stable au 1^{er} trimestre 2012 (au lieu de -0,1 % initialement anticipé). Le 2^e trimestre devrait enregistrer une croissance de 0,2 %, contre +0,1 % prévu en décembre dernier.

Dans ces conditions, François Baroin, le ministre de l'Économie, a fait savoir que les prévisions de croissance du gouvernement sont actualisées à +0,7 % pour 2012 et +1,75 % pour 2013. ●

REMARQUE

Selon l'INSEE, le chômage devrait poursuivre sa hausse au 1^{er} semestre 2012, notamment dans les secteurs marchands, avec près de 50 000 pertes d'emplois durant cette période.

Source : note de conjoncture INSEE, mars 2012.

Réf. tome 1 - F. 01.02.

SECTEUR DE L'ASSURANCE

La réforme du régime “catastrophes naturelles” prochainement examinée par le Parlement ?

Les grandes lignes de la réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles ont été présentées lors d'un colloque par l'Association française pour la prévention des catastrophes naturelles (AFPCN) et le Conseil général de l'économie, de l'industrie et des technologies (CGEJET).

Le projet de réforme devrait être prochainement examiné par le Conseil des ministres, puis être déposé devant le Parlement.

Le texte vise en premier lieu à **fixer une liste des phénomènes naturels** éligibles au régime d'indemnisation. Il propose également que soient fixés **les paramètres et les seuils** à partir desquels il serait possible d'évaluer l'intensité normale ou anormale de ces phénomènes.

Une modulation de la prime catastrophes naturelles pourrait être envisagée en fonction du risque encouru et des mesures de prévention mises en œuvre. Cette modulation ne concernerait toutefois **que les biens assurés par les collectivités locales et les entreprises** d'une certaine taille.

Enfin, concernant la prise en charge des dégâts provoqués par la sécheresse sur les bâtiments (fissures, par exemple), le projet de réforme prévoit de transférer ce risque actuellement couvert par le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles vers l'assurance décennale souscrite par les constructeurs. ●

REMARQUE

La réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles annoncée depuis plusieurs années a été reportée de nombreuses fois. En 2006, une vaste réforme du régime avait ainsi été envisagée avant d'être finalement abandonnée peu avant la dernière élection présidentielle.

Réf. tome 1 - F. 02.19.

Les résultats de l'assurance habitation en 2010

La FFSA et le GEMA viennent de publier une étude sur les résultats de l'assurance habitation en 2010. Les cotisations de l'assurance multirisques habitation (MRH) et immeubles ont augmenté de 4,9 % par rapport à 2009 pour atteindre **9,1 milliards d'€**.

La cotisation moyenne s'élève à **329 €**, soit une hausse de près de 4 % sur 1 an. ●

Source : étude FFSA-GEMA, mars 2012. Réf. tome 1 - F. 02.10.

Sommaire

Page
avant

Page
arrière

Les propositions du CCSF pour tenter de réduire la multi-assurance

En novembre dernier, le ministre de l'Économie et des Finances a confié au Comité consultatif du secteur financier (CCSF) une mission relative à la question de la multi-assurance, "afin de permettre aux consommateurs d'éviter de souscrire des contrats d'assurance portant sur des risques pour lesquels ils sont déjà couverts par ailleurs".

REMARQUE

Le CCSF a identifié les garanties d'assurance les plus fréquemment souscrites par les ménages et susceptibles de constituer des doublons : assistance et assurance voyage, assurance location de véhicules, assurance dommages aux biens, assurance scolaire et extension de garanties du fabricant.

Ces garanties sont principalement proposées par les contrats multirisques habitation (MRH), par les assurances liées aux cartes de paiement et par les assurances dites affinitaires, commercialisées à l'occasion de l'acquisition d'un bien ou d'un service et accessoirement à celui-ci.

Le CCSF constate qu'il existe effectivement des cas de doublons dans le domaine des contrats d'assurance souscrits par les particuliers.

EXEMPLE

En matière d'assistance ou d'assurance voyage, le CCSF note l'existence de recouvrements au niveau des garanties proposées par les opérateurs de voyages et celles offertes par les réseaux de cartes bancaires.

Il existe également des doublons entre les garanties proposées par les assurances scolaires et celles proposées par les contrats multirisques habitation.

Le Comité estime toutefois que ces cas sont limités "du fait que les recouvrements d'assurance sont souvent partiels et concernent plus fréquemment des garanties optionnelles". Pour éviter ces doublons, le Comité propose des solutions concrètes.

Le CCSF recommande ainsi les bonnes pratiques suivantes :

- remettre à l'assuré, au moment de la souscription du contrat, une synthèse facilement compréhensible des garanties souscrites, présentée par exemple sous forme de tableau récapitulatif,
- rappeler en cours de vie du contrat, les principales garanties souscrites, par exemple lors d'une échéance annuelle ou du renouvellement d'une carte,
- communiquer aux assurés, par exemple, des numéros uniques ou facilement identifiables ou accessibles, renvoyant vers une plate-forme téléphonique ou vers un conseiller répondant aux questions posées par un assuré sur les garanties qu'il a déjà souscrites et sur leurs limites.

Afin de contribuer à éviter les doublons d'assurance, le Comité se propose d'élaborer, dans un délai de 6 mois, "un dépliant sur les bonnes questions" à se poser avant de souscrire un contrat d'assurance ou de changer d'assureur". ●

Source : avis du Comité consultatif du secteur financier.
Réf. tome 1 - C. 02.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 30.03.2012	au 29.02.2012	
Taux de l'intérêt légal	0,71 %	0,71 %	-
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	0,25 %	0,25 %	-
• taux Refi	1,00 %	1,00 %	-
• taux plafond	1,75 %	1,75 %	-

Seuils de l'usure

Crédits immobiliers aux particuliers	Seuils de l'usure au		Taux effectifs moyens au
	2 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2012	
• prêts à taux fixe	6,32 %	6,24 %	4,74 %
• prêts à taux variable	5,88 %	5,83 %	4,41 %
• prêts relais	6,48 %	6,43 %	4,86 %

Crédits à la consommation aux particuliers	Seuils de l'usure au	
	2 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2012
• prêts d'un montant ≤ à 1 524 €	20,56 %	20,65 %
• découverts en compte, crédits renouvelables, financement d'achats ou de ventes à tempérament et prêts viagers hypothécaires d'un montant :		
> à 1 524 € et ≤ à 3 000 €	19,15 %	19,15 %
> à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	17,15 %	17,69 %
> à 6 000 €	14,81 %	15,78 %
• prêts personnels et autres prêts d'un montant :		
> à 1 524 € et ≤ à 3 000 €	15,27 %	13,98 %
> à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	13,27 %	12,51 %
> à 6 000 €	10,93 %	10,60 %

Assurance emprunteur : les recommandations du CCSF

Le Comité consultatif du secteur financier vient de formuler diverses recommandations et voies d'amélioration possibles concernant la réforme de l'assurance emprunteur opérée par la loi Lagarde et entrée en vigueur le 01.09.2010.

REMARQUE

Cette réforme permet "à tout demandeur d'un prêt immobilier d'opter pour l'assurance emprunteur de son choix sous réserve que les garanties proposées par le contrat d'assurance individuelle soient d'un niveau équivalent à celles du contrat de groupe souscrit par l'établissement de crédit".

S'il constate que l'obligation de remise au candidat à l'emprunt de la fiche standardisée d'information pour l'aider à choisir son assurance emprunteur est globalement respectée, le CCSF estime toutefois que "la remise de cette fiche peut s'avérer tardive dans le montage du dossier de prêt".

Il recommande qu'elle puisse être remise "le plus en amont des discussions, par exemple dès que le projet aura pu être précisé, pour permettre à l'assuré de comparer les différentes offres d'assurance".

Par ailleurs, sans pour autant émettre des avertissements, le CCSF rappelle quelques principes aux établissements de crédit.

Ainsi, pour ceux qui facturent des frais de délégation, il recommande que "le niveau de ces frais ne conduise pas à dissuader l'emprunteur de recourir à une assurance alternative".

Le Comité demande également que les établissements de crédit communiquent le refus de l'acceptation de l'assurance déléguée "dans un délai le plus bref possible, dès lors qu'ils disposent de tous les éléments nécessaires à l'analyse, de façon à permettre à leurs clients de rechercher, le cas échéant, une autre proposition d'assurance".

Enfin, le Comité recommande que "les motivations des refus de délégation d'assurance soient bien explicites et conformes aux meilleures pratiques constatées en la matière". ●

Source : avis du Comité consultatif du secteur financier.

Réf. tome 1 - F. 03.10.

Précisions sur le cumul entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt en faveur du développement durable

Dans une récente instruction, l'administration fiscale rappelle que les dépenses de travaux financées par un éco-prêt à taux zéro peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu au titre du développement durable dès lors :

- que le revenu fiscal de référence du foyer concerné n'excède pas 30 000 €,
- et que "les travaux réalisés satisfont aux conditions d'éligibilité de **chacun des deux dispositifs**, notamment en ce qui concerne les critères de performances requis".

Ce cumul vaut pour les offres de prêt émises à compter du **01.01.2012**.

REMARQUE

Ce cumul s'applique également lorsque le propriétaire du logement est une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Dans ce cas, l'administration fiscale précise que "le revenu fiscal de référence à prendre en compte correspond à celui du foyer fiscal de l'associé de la société civile qui demande le bénéfice du crédit d'impôt".

La durée de remboursement de l'éco-prêt 0% est **allongée à 15 ans**, contre 10 ans normalement, pour **les rénovations les plus lourdes** (au moins 3 des 6 catégories de travaux prévues dans le dispositif) ou lorsque les travaux permettent au logement d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Cette disposition est, elle, applicable aux offres de prêt émises à compter du **01.04.2012**. ●

Source : instruction n° 36 du 23.03.2012, BOI 4 A-5-12. Réf. : tome 1 - F. 03.16.

La caution solidaire a droit "à un reste à vivre"

L'article 2301 du Code civil prévoit que "le montant des dettes résultant du cautionnement ne peut avoir pour effet de priver la personne physique qui s'est portée caution d'un minimum de ressources" (ce qu'on appelle en matière de surendettement le "reste à vivre").

REMARQUE

Selon le Code de la consommation, le montant insaisissable des ressources du débiteur (également appelé "reste à vivre") doit être au moins égal au RSA (revenu de solidarité active) pour une personne seule, sans majoration pour charge de famille, soit 474,93 € par mois au 01.01.2012.

Jusqu'à présent, on considérait que cette solution n'était applicable qu'à la caution simple.

La Cour de cassation vient d'indiquer dans un arrêt du 31.01.2012 que cette disposition bénéficie à **l'ensemble des cautions personnes physiques**. Elle s'applique donc à la caution simple, **mais également à la caution solidaire**. ●

Source : cass. com. 31.01.2012 n° 10-28.236.

Réf. : tome 1 - F. 06.24.

Un décret modifie certaines dispositions du 1% logement

Les salariés qui désirent acquérir ou louer un logement ou encore y effectuer des travaux peuvent bénéficier, en complément d'autres financements, de prêts ou d'aides au titre du 1% logement.

Un décret modifie plusieurs règles de ce dispositif.

Les subventions "Mobili-Pass", destinées à faciliter notamment le changement de logement des salariés ou des jeunes de moins de 30 ans, sont désormais soumises à des **conditions de ressources**. Les plafonds seront fixés dans la limite de ceux applicables aux prêts locatifs intermédiaires (PLI).

Le prêt "Loca-Pass", destiné à financer le dépôt de garantie des locataires, peut désormais se voir appliquer **un taux réduit** alors qu'il s'agissait jusqu'à présent d'un prêt sans intérêt.

S'agissant des **opérations d'accession à la propriété dans le neuf et dans l'ancien avec ou sans travaux d'amélioration**, la **durée maximale** du prêt peut désormais atteindre **30 ans**.

Le taux d'intérêt du prêt est celui du livret A au 31 décembre de l'année précédente. Il est de 1 %, si le taux du livret A est lui-même inférieur à 1 %.

Jusqu'à présent, les prêts accordés pour le **financement des travaux d'amélioration** étaient réservés en priorité à certaines personnes ou à certains logements relevant de situations particulières :

- personnes en situation de handicap,
- propriétaires occupants effectuant des travaux subventionnés par l'Anah,
- logements situés dans une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde,
- amélioration de la performance énergétique, etc.

Désormais, son montant est **majoré** lorsque l'aide est attribuée au titre de l'un de ces cas.

Le montant du prêt accordé pour les travaux d'amélioration, majoration comprise, peut financer **la totalité du coût prévisionnel de l'opération**, dans la limite de **20 000 € par logement**.

La durée maximale du remboursement reste fixée à 15 ans. Le taux d'intérêt plafond est désormais celui du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédente (avec un minimum de 1 %). Jusqu'à présent, le taux était plafonné à 1,5 %.

Source : décret n° 2012-352 du 12.03.2012, JO du 14.03.2012.

Réf. : tome 1 - F. 03.17.

Rapport 2011 de la FBF : les banques se sont mobilisées pour financer l'économie

La FBF (Fédération bancaire française) vient de publier son rapport d'activité annuel.

Il rappelle que les banques françaises "**se sont mobilisées dans un contexte difficile** pour continuer à financer l'économie française".

En 2011, **l'encours du crédit à l'économie française a augmenté de 5,3 %**, "soit une augmentation supérieure à la moyenne de la zone euro".

La FBF s'engage à ce que les banques en 2012 continuent, "au travers de leurs réseaux, à faire du crédit aux particuliers et aux entreprises, notamment les PME/TPE".

Le rapport précise également que les banques françaises sont suffisamment "solides" pour faire **face aux importants bouleversements liés aux réformes prudentielles**. Les banques françaises devront "s'adapter à ce nouveau contexte, en particulier dans les activités de banque de financement et de marché".

Il souligne toutefois que **les ratios de liquidités devront être revus** "faute de quoi les banques françaises ne pourront plus jouer pleinement leur rôle de collecteurs de dépôts et de prêteur à long terme."

Source : rapport d'activité de la FBF pour 2011.

Réf. : tome 1 - C. 03.

Reproduction strictement interdite

ASSURANCE-VIE & CAPI

Prélèvement forfaitaire sur les capitaux décès en cas de démembrement

La 1^{re} loi de finances rectificative pour 2011 a apporté plusieurs modifications au prélèvement forfaitaire sur les capitaux décès prévu à l'article 990 I du CGI :

- augmentation du taux du prélèvement forfaitaire de 20 à 25 % au-delà d'un certain montant de part taxable (autrement dit, après abattement de 152 500 €) fixé à 902 838 € pour 2012,
- assujettissement au prélèvement forfaitaire des sommes versées au titre de contrats souscrits par un non-résident lorsque l'assuré ou, sous certaines conditions, le bénéficiaire résident fiscalement en France au moment du décès de l'assuré,
- nouvelles modalités d'imposition en cas de démembrement de la clause bénéficiaire.

Applicables aux sommes versées au titre de **décès survenus à compter du 31.07.2012**, ces nouvelles mesures viennent d'être commentées par l'administration dans une instruction fiscale très attendue au regard du démembrement de la clause bénéficiaire (voir Patrimoine actualités n° 233 - janvier 2012).

Seuls les aménagements apportés en cas de **démembrement de la clause bénéficiaire** sont ci-après indiqués.

Dispositif antérieur

La doctrine administrative considérait auparavant que l'usufruitier était le bénéficiaire exclusif du capital décès et donc le seul redevable du prélèvement forfaitaire. A ce titre, il bénéficiait de l'abattement de 152 500 €.

En présence de plusieurs usufruitiers désignés comme bénéficiaires, chacun d'entre eux bénéficiait d'un abattement de 152 500 €.

Nouveau dispositif

Désormais, le **nu-proprétaire** et l'**usufruitier** sont considérés, pour l'application du prélèvement de 152 500 €, comme **bénéficiaires au prorata de la part leur revenant** dans les sommes, rentes ou valeurs versées par l'organisme d'assurance, déterminée **selon le barème prévu à l'article 669 du CGI** (qui permet de déterminer la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété, selon l'âge de l'usufruitier).

L'abattement de 152 500 € est réparti entre les personnes concernées, usufruitier et nu-proprétaire, dans les mêmes proportions, précise l'administration. Il convient donc d'appliquer **autant d'abattements qu'il y a de couples "usufruitier/nu-proprétaire"**.

Par ailleurs, en présence d'une **pluralité de nus-proprétaires**, chaque nu-proprétaire partage un abattement avec l'usufruitier en fonction des droits revenant à chacun en application du barème prévu à l'article 669. Dans cette situation, l'usufruitier ne peut cependant bénéficier au total que d'un abattement maximal de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès reçus à raison de contrats d'assurance-vie dénoués par le décès d'un même assuré.

Autre précision apportée par l'administration, moins favorable pour les contribuables : lorsque l'un des bénéficiaires mentionnés au contrat est

Sommaire

**Page
avant**

**Page
arrière**

exonéré (par exemple, le conjoint ou partenaire pacsé survivant), la fraction d'abattement non utilisée par le bénéficiaire exonéré ne bénéficie pas aux autres bénéficiaires désignés au contrat.

EXEMPLE

M. X était âgé de 67 ans lorsqu'il a souscrit en novembre 2010 un contrat d'assurance-vie rachetable moyennant le versement d'une prime unique de 800 000 €. Les bénéficiaires désignés sont :

- pour l'usufruit, Mme X, âgée de 73 ans au jour du décès,
- pour la nue-propriété, leurs deux filles, Mme Y et Mme Z.

M. X décède en mars 2012. Le capital décès dû par l'assureur s'élève à 1 200 000 € ; la valeur de rachat du contrat est de 1 000 000 €.

Le contrat d'assurance ayant été souscrit et la prime payée après le 13.10.1998, les sommes dues aux bénéficiaires désignés au contrat n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 757 B (imposition aux droits de succession de la fraction des primes versées avant le 70^e anniversaire de l'assuré qui excède 30 500 € s'agissant de contrats souscrits depuis le 20.11.1991), mais bien dans celui de l'article 990 I (imposition au prélèvement forfaitaire).

S'agissant d'un contrat rachetable, l'assiette du prélèvement est constituée par la valeur de rachat du contrat.

Compte tenu de l'âge de Mme X, usufruitière, la valeur de l'usufruit est estimée à 30 % de la valeur en pleine propriété et celle de la nue-propriété à 70 % par application du barème de l'article 669.

Assiette du prélèvement forfaitaire : 1 000 000 €.

Abattements :

- abattement (théorique) pour Mme X (usufruit à 30 %) : $2 \times [(152\,500 \text{ €} \times 30\%)] = 91\,500 \text{ €}$,
- abattement pour Mme Y (valeur de la nue-propriété 70 %) : $(152\,500 \text{ €} \times 70\%) = 106\,750 \text{ €}$,
- abattement pour Mme Z (valeur de la nue-propriété 70 %) : $(152\,500 \text{ €} \times 70\%) = 106\,750 \text{ €}$.

Montant du prélèvement dû :

- pour Mme X : le conjoint survivant bénéficie d'une exonération totale de prélèvement forfaitaire et la fraction d'abattement non utilisée ne bénéficie pas aux autres bénéficiaires désignés au contrat,
- pour Mme Y :
 - somme soumise au prélèvement : $[(1\,000\,000 \times 70\%) \times \frac{1}{2}] = 350\,000 \text{ €}$,
 - abattement disponible : 106 750 €,
 - prélèvement dû : $243\,250 \times 20\% = 48\,650 \text{ €}$.
- pour Mme Z :
 - somme soumise au prélèvement : $[(1\,000\,000 \times 70\%) \times \frac{1}{2}] = 350\,000 \text{ €}$,
 - abattement disponible : 106 750 €,
 - prélèvement dû : $243\,250 \times 20\% = 48\,650 \text{ €}$.

Enfin, précise l'administration fiscale, si l'usufruitier ou le nu-propriétaire sont également bénéficiaires d'autres contrats d'assurance-vie souscrits par le même assuré, ils ne pourront bénéficier chacun que d'un abattement maximal de 152 500 € sur l'ensemble des capitaux décès, incluant leur quote-part de l'abattement réparti selon le barème de l'article 669.

Il en va de même lorsque les capitaux d'un même contrat sont répartis, d'une part, en pleine propriété, d'autre part, en démembrement de propriété. ●

Source : instruction du 07.03.2012, BOI 7 G-2-12 du 20.03.2012.

Réf. : tome 1 - F. 05.18, tome 2 - F. 11.12, Aide-mémoire du patrimoine p. 108.

Prélèvements sociaux sur les produits de contrats souscrits hors de France

L'administration fiscale vient de préciser que la règle d'imposition aux prélèvements sociaux "au fil de l'eau", autrement dit dès leur inscription, des produits des **contrats monosupports libellés en euros** et des **produits du compartiment euro des contrats multisupports** s'applique que le contrat ait été souscrit auprès d'une entreprise d'assurance établie en France ou hors de France. Peu importe également la date de souscription du contrat.

Les personnes fiscalement domiciliées hors de France sont cependant exonérées de prélèvements sociaux.

REMARQUE

Cette précision a été apportée dans le cadre de la procédure de rescrit fiscal qui permet aux contribuables de consulter l'administration fiscale sur l'application des règles fiscales.

Lorsque l'**entreprise d'assurance est établie hors de France**, deux situations peuvent se présenter s'agissant des modalités déclaratives et de paiement des prélèvements sociaux. Déclaration et paiement sont en effet effectués :

- soit par le contribuable lui-même ;
- soit par l'établissement payeur établi à l'étranger, mandaté par le contribuable. Cet établissement payeur peut d'ailleurs conclure une convention avec l'administration fiscale française pour effectuer les formalités déclaratives et de paiement du prélèvement pour l'ensemble de ses clients français l'ayant mandaté à cet effet. ●

Source : rescrit RES n° 2012/18 (FP). Réf. : tome 1 - F. 05.15.

Baisse des cotisations, mais collecte nette à l'équilibre en février 2012

Le montant des cotisations collectées par les sociétés d'assurances en février 2012 s'élève à 10,2 milliards d'€, contre 11,9 milliards le mois précédent, d'après les dernières estimations de la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) et du GEMA (Groupement des entreprises mutuelles d'assurances). Les prestations en février 2012 ont atteint 9,9 milliards d'€, contre 13 milliards d'€ au mois de janvier 2012.

La collecte nette (cotisations-prestations) s'établit donc à +0,3 milliard d'€ pour ce mois. Cette **amélioration de la collecte nette**, par rapport à celle des derniers mois, est **essentiellement due à la baisse du montant des prestations** versées par les assureurs.

Enfin, l'encours des contrats d'assurance-vie (provisions mathématiques + provisions pour participation aux bénéficiaires) s'élève à 1 377,9 milliards d'€, contre 1 369 milliards d'€ en janvier 2012. ●

Source : communiqués FFSA / GEMA du 23.03.2012. Réf. : tome 1 - C. 05.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.03.2012		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	121,68 (4 ^e trim. 11)	120,95 (3 ^e trim. 11)	+ 2,11 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1624 (3 ^e trim. 11)	1593 (2 ^e trim. 11)	+ 6,84 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	863,60 (déc. 11)	862,70 (nov. 11)	+ 3,47 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	879,80 (4 ^e trim. 11)	879,70 (3 ^e trim. 11)	+ 3,36 %

Scellier : publication des plafonds de prix de revient par m² de surface habitable

La réduction d'impôt sur le revenu Scellier était jusqu'à présent calculée sur le prix de revient du logement sans pouvoir dépasser 300 000 € par logement et par an.

Pour les seuls investissements Scellier réalisés en 2012, le prix de revient du logement est désormais également soumis à des plafonds de prix par m² de surface habitable variant en fonction de la localisation géographique du logement.

Les modalités de ce plafonnement viennent d'être fixées par décret. ●

Situation de l'immeuble	Plafonds de prix de revient par m ²
Zone A	5 000 €
Zone B1, départements d'outre-mer, collectivités d'outre-mer et Nouvelle-Calédonie	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €

Source : décret n° 2012-305 du 05.03.2012, JO du 07.03.2012.
Réf. : tome 1 - F. 06.24.

Scellier : niveau de performance énergétique globale exigé en 2012

Les investissements Scellier réalisés en 2012 doivent respecter un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur.

Un décret et un arrêté viennent de préciser ce niveau de performance énergétique. Il s'agit :

- pour les constructions neuves, de l'obtention du label "bâtiment basse consommation énergétique, **BBC 2005**",
- pour les bâtiments existants, le niveau de performance énergétique globale exigé consiste soit en l'obtention des labels "HPE rénovation" (haute performance énergétique) ou "BBC rénovation 2009", soit au

respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments (isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire). ●

Source : décret n° 2012-305 et arrêté du 05.03.2012, JO du 07.03.2012.
Réf. : tome 1 - F. 06.24.

Les loyers diminuent légèrement depuis le début de l'année

Selon L'Observatoire CLAMEUR, les loyers ont reculé en France de 0,1 % depuis le début de l'année après avoir augmenté de 1,6% en 2011.

Le loyer moyen s'établit désormais à **12,40 € le m²**. Les loyers des petits logements sont ceux qui baissent le plus (-1,5% pour les studios, -0,4% pour les 2 pièces) tandis que les loyers des logements de plus grande surface augmentent en raison de leur rareté (+1,7% pour les 4 pièces et +3,8% pour les 5 pièces).

REMARQUE

En 2011, le loyer moyen mensuel d'un logement privé s'est établi en France à :

- 444 € pour un studio,
- 566 € pour un 2 pièces,
- 677 € pour un 3 pièces,
- 798 € pour un 4 pièces,
- 1 086 € pour un 5 pièces ou plus.

La "hiérarchie des régions" en 2011 demeure identique à celle observée les années précédentes :

- **l'Île-de-France demeure la région la plus chère de France avec un prix au m² de 18,1 €** tandis que la Franche-Comté et le Limousin enregistrent les loyers les moins chers (8,6 €/m²),
- puis viennent la Champagne-Ardenne, la Lorraine et l'Auvergne avec une moyenne de loyers de **9 €/m²**,
- la Bretagne, la Bourgogne, le Midi-Pyrénées, les Pays-de-la-Loire et le Centre entre **9 et 10 €/m²**,
- la Picardie, l'Aquitaine et le Poitou-Charentes entre **10 et 10,5 €/m²**,
- l'Alsace, la Haute et la Basse-Normandie, le Languedoc-Roussillon et la région Rhône-Alpes entre **11,5 et 11,5 €/m²**,
- et enfin le Nord-pas-de-Calais et la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+2,8%) avec une moyenne **supérieure à 11,5 €/m²**. ●

Source : observatoire CLAMEUR, mars 2012. Réf. tome 1 - F. 06.09.

Adoption de la loi majorant les droits à construire

Les députés ont adopté définitivement la loi relative à la majoration des droits à construire. La loi a été publiée au Journal officiel du 21.03.2012.

Le texte est destiné à encourager l'agrandissement ou la construction de logements en autorisant **une majoration de 30 %** des droits à construire fixés par les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation

des sols ou les plans d'aménagement de zone, sauf avis contraire du conseil municipal ou de l'organe compétent en matière de plan local d'urbanisme.

REMARQUE

Avant la fin du mois de septembre 2012, une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % sur le territoire de la ou des communes concernées devra être mise à la disposition du public.

Le public disposera de 1 mois pour faire d'éventuelles observations. Une synthèse des observations du public sera alors présentée au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération municipale (EPCI).

La majoration sera applicable 8 jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public aura été présentée et au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 mois à compter de la promulgation de la loi.

Toutefois l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal pourra décider, à l'issue de la présentation de la synthèse, que la majoration ne s'appliquera pas sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées.

Les zones A, B et C prévues dans les plans d'exposition au bruit et les secteurs sauvegardés sont exclus de cette mesure qui s'appliquera pendant 3 ans, **soit jusqu'à la fin de l'année 2015.** ●

Source : loi n° 2012-376 du 20.03.2012 relative à la majoration des droits à construire, JO du 21.03.2012. Réf. : tome 1 - F. 06.02.

Les conditions de déduction des intérêts d'un emprunt substitutif précisées

Un propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers le montant des intérêts d'emprunts contractés :

- pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ses propriétés,
- ou pour leur conservation (dans le cadre d'une succession, par exemple).

Lorsque le contribuable contracte un emprunt destiné au remboursement d'un emprunt antérieur (emprunt dit "substitutif") dont les intérêts ont été admis en déduction des revenus fonciers, la déduction des intérêts versés au titre du nouvel emprunt n'est admise qu'à la condition qu'il y ait, entre l'emprunt initial et le nouvel emprunt, une continuité de l'objet de l'endettement.

Cette condition doit être regardée comme satisfaite si le produit du nouvel emprunt est utilisé, immédiatement (autrement dit, dès la mise à disposition des fonds correspondants) et dans son intégralité, par le contribuable pour rembourser l'emprunt antérieur et désintéresser ainsi le créancier initial.

Il en va également ainsi alors même que le nouvel emprunt, dont le montant est inférieur à celui des sommes restant à rembourser au titre de l'emprunt initial, n'opère qu'un remboursement partiel de l'emprunt initial dont une partie se poursuit et fait ultérieurement l'objet d'un rééchelonnement.

Selon le Conseil d'État, la déduction des intérêts doit, en revanche, être refusée si les fonds sont, même partiellement, utilisés par l'emprunteur à d'autres fins que le remboursement du premier emprunt. ●

Source : arrêt du Conseil d'État du 01.02.2012 n° 336 469. Réf. tome 1 - F. 06.19.

Taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles : précisions

La loi du 27.07.2010 a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13.01.2010, par un plan local d'urbanisme (PLU) ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu.

L'administration fiscale vient de commenter cette disposition.

La taxe est exigible lors de la 1^{re} cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible postérieurement au 13.01.2010. Elle est due par le cédant.

La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession diminué du prix d'acquisition ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE.

Cette assiette est réduite de 1/10^e par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la 8^e année.

La taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation,
- aux terrains dont le prix de cession est inférieur à 15 000 €,
- ou lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est inférieur à 10. ●

Source : instruction n° 31 du 14.03.2012, BOI 8 M-2-12. Réf. : tome 1 - F. 06.05

Plus-values immobilières : application de l'ancien régime aux cessions de terrains nus constructibles

La 4^e loi de finances rectificative pour 2011 a maintenu, sous conditions, l'ancien abattement lié à la durée de détention en cas de cession d'un terrain nu constructible.

L'administration précise dans un rescrit que sont visés les terrains à bâtir définis comme tels pour l'application de la TVA immobilière. Ce qui inclut donc les terrains supportant une construction inutilisable en l'état.

L'abattement est réservé aux ventes conclues avant le 01.01.2013 si la promesse de vente a été enregistrée avant le 25.08.2011. Est assimilée à une promesse enregistrée celle passée en la forme authentique ou qui a acquis date certaine avant le 25 août dernier. Le fisc accepte même l'application de l'abattement lorsqu'est seulement justifié le versement, avant cette date et en la comptabilité d'un tiers (notaire, agent immobilier...), d'une somme afférente à la promesse de vente invoquée. ●

Source : rescrit n° 2012/14 du 13.03.2012 (FI). Réf. tome 1 - F. 06.20.

BOURSE

Capitalisation boursière et marchés

Principaux indicateurs	Derniers chiffres connus au 30.03.2012		Variation (en %)
Capitalisation boursière en M€ (valeurs françaises à revenu variable)	1 321,73 (fév. 12)	1 264,34 (janv. 12)	+ 4,54
Marché monétaire :			
• Euribor - 3 mois	1,049 % (fév. 12)	1,223 % (janv. 12)	-14,23
• Eonia	0,3662 % (fév. 12)	0,3877 % (janv. 12)	- 5,55

Indices Europerformance (1)

Indices de performance des gestions de portefeuille	Valeur de l'indice au 23.03.2012	Variations	
		depuis 1 an	fin 2011
Indice EP de Trésorerie	217,44	+ 1,06 %	+ 0,24 %
Indice EP Obligations	292,29	+ 3,78 %	+ 3,73 %
Indice EP Actions	252,28	- 4,12 %	+ 10,24 %
Indice EP Diversifiés	233,01	- 1,33 %	+ 5,64 %
Indice Fonds Alternatifs	226,72	- 0,18 %	+ 1,07 %

(1) Europerformance-Gruppe Fininfo, tél. : 01 70 72 44 00.

Indices boursiers

Principaux indicateurs français et étrangers	Valeur de l'indice au 30.03.2012	Variations	
		fin fév. 12	fin déc. 11
FRANCE			
CAC 40 (base 1 000 au 31.12.87)	3 423,81	- 0,83 %	+ 8,35 %
• CAC Next 20	6 579,03	+ 3,41 %	+ 17,12 %
• CAC Large 60	3 748,17	- 0,44 %	+ 9,13 %
• CAC Mid 60	6 594,33	+ 1,68 %	+ 16,24 %
• CAC All-Share	3 750,61	- 0,15 %	+ 10,13 %
• CAC Small	6 235,22	+ 1,05 %	+ 16,32 %
• CAC All-Tradable	2 573,29	- 0,25 %	+ 9,76 %
SBF (base 1 000 au 31.12.90)			
• SBF 120	2 628,97	- 0,28 %	+ 9,66 %
EUROPE			
• Euronext 100	642,31	+ 0,25 %	+ 8,34 %
• DJ Stoxx 50	2 458,62	- 0,72 %	+ 6,13 %
• DJ Euro Stoxx 50	2 477,28	- 1,39 %	+ 4,55 %
• DJ Stoxx 600	263,32	- 0,38 %	+ 7,68 %
• Eurotop 100	2 209,30	- 1,10 %	+ 5,05 %
• Amsterdam (AEX)	323,51	- 0,23 %	+ 3,53 %
• Bruxelles (BEL20)	2 324,05	+ 2,12 %	+ 11,55 %
• Francfort (XDax)	6 946,83	+ 1,32 %	+ 17,78 %
• Londres (FT 100)	5 768,45	- 1,76 %	+ 3,52 %
• Madrid (IBEX 35)	8 008,00	- 5,41 %	- 6,52 %
• Milan (S&B MIB)	15 980,07	- 2,27 %	+ 5,90 %
• Zurich (SMI)	6 235,51	+ 2,06 %	+ 5,04 %
HORS EUROPE			
• New York (DJ Industriel)	13 212,04	+ 2,01 %	+ 8,14 %
• New York (NASDAQ)	3 091,57	+ 4,20 %	+ 18,67 %
• Tokyo (Nikkei 225)	10 083,56	+ 3,71 %	+ 19,26 %
• Hong Kong (Hang Seng)	20 555,58	- 5,19 %	+ 11,51 %

Inscription dans un PEA de titres acquis par cessions croisées : abus de droit

Le dernier rapport du Comité de l'abus de droit fiscal relatif aux séances du 2^e semestre 2011 comporte des indications intéressantes sur les abus d'inscription de titres non cotés dans un PEA.

Le Comité a en effet rendu plusieurs avis condamnant des montages visant à inscrire abusivement des **titres non cotés** dans un PEA afin de bénéficier du régime d'exonération des produits procurés par les placements du PEA (plafonné à 10 % du montant des placements) et des plus-values de cession prévu par le législateur.

Les affaires soumises au Comité

Dans ces différentes affaires, les contribuables avaient procédé à des **mouvements croisés** de vente et d'acquisition à quelques jours d'intervalle d'un même nombre de titres pour un même montant entre membres d'une même famille. Ces opérations de cession-acquisition entre 3 ou 5 personnes avaient permis :

- l'inscription des titres acquis dans le PEA de chacun des intéressés,
- puis leur cession ultérieure quelques années plus tard à un tiers en franchise d'imposition sur la plus-value.

Dans l'une de ces affaires, l'un des contribuables avait également bénéficié de l'exonération partielle d'imposition de revenus de capitaux mobiliers à hauteur de 10 % du montant des placements réalisés, les dispositions propres aux titres non cotés ayant été appliquées à une des opérations. Dans les autres opérations, la valorisation des titres pour un montant quasi équivalent au plafond légal de 132 000 € dans le cadre de cessions familiales laissait présumer que ces titres n'étaient pas admis aux négociations sur un marché réglementé.

L'avis du Comité

Selon le Comité, l'ensemble de ces cessions croisées constitue une **opération unique** présentant un caractère **circulaire** ayant eu pour effet de replacer chacune des parties dans la même situation que celle dans laquelle elle se trouvait antérieurement. A supposer même que ces opérations ne soient pas regardées comme fictives, elles sont constitutives d'une **fraude à la loi**.

En effet, dénuées de toute substance économique, financière et ou patrimoniale, elles présentent un caractère artificiel et n'ont été réalisées que dans un but exclusivement fiscal visant à bénéficier du régime de faveur du PEA.

Par ailleurs, le législateur a expressément entendu réserver ce régime aux opérations portant sur des titres souscrits lors d'une constitution de société, d'une augmentation de capital ou d'une acquisition de titres grâce à un apport en numéraire sur ce plan. Il a en revanche entendu exclure de ce régime les opérations portant sur des titres transférés depuis le patrimoine préexistant du contribuable vers ce plan. Ces opérations ont ainsi recherché l'application littérale des dispositions régissant le PEA à l'encontre des objectifs poursuivis par le législateur. L'administration était donc fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit, a conclu le Comité. ●

Source : instruction du 23.01.2012, BOI 13 L-1-12.
Réf. : tome 1 - F. 07.34 et F. 09.10.

Le transfert d'un PEA hors de l'Union européenne n'entraîne plus sa clôture

Le transfert de son domicile fiscal hors de France par le titulaire d'un plan d'épargne en actions n'entraîne désormais plus la clôture du plan, **sauf si ce transfert s'effectue dans un État ou un territoire "non coopératif"**.

Dans ce dernier cas, le plan est automatiquement clos et s'accompagne de l'imposition du gain net réalisé :

- à l'impôt sur le revenu, si le plan est ouvert depuis moins de 5 ans,
- et aux prélèvements sociaux, quelle que soit la date d'ouverture du plan.

L'administration fiscale expose ces aménagements au fonctionnement du PEA dans une récente instruction fiscale. Les nouvelles dispositions s'appliquent aux transferts de domicile hors de France effectués **à compter du 20.03.2012**.

Jusqu'à présent, l'administration fiscale considérait que le transfert du domicile fiscal hors de France entraînait la clôture du PEA :

- si celle-ci intervenait avant les 5 ans d'existence du PEA, la clôture était sans conséquence fiscale au regard de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux,
- en revanche, la clôture du PEA après les 5 ans entraînait l'imposition des gains réalisés aux prélèvements sociaux.

Dans un arrêt du 02.06.2006 (voir Patrimoine actualités n° 174 - septembre 2006), le Conseil d'Etat avait annulé cette disposition lorsqu'elle visait des contribuables qui, exerçant leur liberté d'établissement, transféraient leur domicile fiscal dans un autre État membre de l'Union européenne :

- l'annulation était cependant limitée au cas où le domicile fiscal était transféré dans un autre État membre de la Communauté européenne pour des raisons professionnelles,
- elle ne concernait pas le transfert de domicile fiscal effectué soit à l'étranger hors Communauté européenne, soit pour des raisons purement privées.

L'administration fiscale tient donc compte de cet arrêt dans cette nouvelle instruction. ●

Source : instruction du 08.03.2012, BOI 5 I-3-12. Réf. : tome 1 - F. 07.34 et Aide-mémoire du patrimoine p. 131.

Fin de l'interdiction des ventes à découvert portant sur certaines valeurs

Le dispositif visant à interdire toute prise de position courte nette ou tout accroissement d'une telle position sur des titres de capital d'une liste définie de valeurs financières françaises a pris fin le samedi 11.02.2012, a annoncé l'Autorité des marchés financiers. En conséquence, l'interdiction des ventes à découvert sur les titres de capital ou donnant accès au capital des établissements de crédit et entreprises d'assurances suivants est levée :

- April Group,
- Axa,
- BNP Paribas,
- CIC,
- CNP Assurances,
- Crédit Agricole,
- Euler Hermes,
- Natixis,
- Scor,
- Société Générale. ●

Source : AMF, communiqué de presse du 13.02.2012. Réf. : tome 1 - C. 07.

Règlement-livraison : la Commission européenne propose un délai de 2 jours

Comme prévu, la Commission européenne a proposé la mise en place d'un cadre réglementaire européen pour les établissements chargés du règlement-livraison des titres, les dépositaires centraux de titres (CSD, Central Securities Depositories). Cette proposition vise à rendre les opérations de règlement-livraison plus sûres et plus performantes en Europe, à les accélérer et à réduire les cas de défaut de règlement.

Le délai de règlement serait harmonisé et limité à 2 jours au maximum après la date de transaction pour les titres échangés sur une bourse ou un autre marché réglementé (à l'heure actuelle, ce délai est de 2 à 3 jours pour la plupart des transactions sur titres en Europe : 3 jours en France, notamment).

Les autres principaux éléments de la proposition de la Commission sont les suivants :

- les participants au marché qui ne livrent pas leurs titres à la date convenue seraient pénalisés et devraient acheter ces titres sur le marché et les fournir à leurs contreparties ;
- les émetteurs et les investisseurs devraient maintenir un enregistrement électronique pour pratiquement tous les types de titres, et les enregistrer auprès d'un CSD s'ils sont échangés sur une bourse ou un autre marché réglementé ;
- les CSD seraient tenus de respecter des exigences strictes en matière organisationnelle, professionnelle et prudentielle afin de garantir leur viabilité et la protection de leurs utilisateurs. Ils devront en outre être agréés et surveillés par leurs autorités nationales compétentes ;
- les CSD agréés bénéficieraient d'un "passeport" leur permettant de fournir leurs services dans d'autres pays de l'Union européenne ;
- les utilisateurs pourraient faire leur choix parmi les 30 CSD existant en Europe ;
- enfin, les CSD de l'Union européenne, quel que soit le pays où ils sont basés, auraient accès à tous les autres CSD ainsi qu'aux infrastructures de marché des autres pays de l'UE, et notamment aux plate-formes de négociation et aux contreparties centrales.

La proposition a été transmise au Parlement européen et au Conseil (autrement dit, aux États membres) pour négociation et adoption. ●

Source : Commission européenne, communiqué de presse du 07.03.2012. Réf. : tome 1 - F. 07.08. et Aide-mémoire du patrimoine p. 129.

Évolution des placements financiers des ménages en 2011

L'ACP (Autorité de contrôle prudentiel) et la direction générale de la Banque de France ont réalisé une étude conjointe pour analyser la répartition des placements et leur évolution chez les principaux acteurs du marché.

Aux termes de cette étude, l'année 2011 aura été marquée par une évolution des placements financiers des ménages : **fléchissement de la collecte de l'assurance-vie, importants retraits sur les OPCVM et sensible progression des produits bancaires les plus liquides.**

L'ACP et la Banque de France constatent également un **relatif regain d'intérêt pour la détention directe de titres de créance et d'actions cotées.** "Les ménages ont notamment acheté pour 3,4 milliards d'€ de titres de créance (c'est-à-dire d'obligations pour l'essentiel) sur l'année après avoir fortement réduit leur flux de souscriptions nettes en 2010 (-5,7 milliards sur l'année) et avoir opéré notamment des retraits nets aux 3^e et 4^e trimestres de cette même année." ●

Source : Bulletin de la Banque de France n° 187 - 1^{er} trimestre 2012.
Réf. : tome 1 - C. 07.

Régime fiscal des titres de SIIC et SPPICAV : rappel des nouvelles dispositions

La loi de finances pour 2012 a modifié le régime fiscal applicable à certains revenus distribués par les SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) et les SPPICAV (sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable). Une instruction de l'administration fiscale précise ces nouvelles mesures.

En premier lieu, les modalités d'imposition des **revenus distribués** par les SIIC et les SPPICAV à compter du 01.01.2011 aux actionnaires personnes physiques, fiscalement domiciliés en France, sont modifiées.

Ces revenus sont désormais exclus du champ d'application de l'abattement de 40 % et de l'abattement forfaitaire de 1 525 € ou 3 050 € selon la situation familiale, et ne peuvent plus, par conséquent, bénéficier de l'option pour le prélèvement libératoire d'IR, **lorsqu'ils proviennent de bénéficiaires qui n'ont pas été soumis à l'impôt sur les sociétés.**

Par ailleurs, les titres de SIIC et de sociétés foncières européennes comparables **cessent d'être éligibles au PEA** (plan d'épargne en actions) à compter du 21.10.2011. Les actions de ces sociétés déjà inscrites sur un PEA à cette date peuvent continuer à y demeurer. ●

Source : instruction du 08.03.2012, BOI 5 I-4-12. Réf. : tome 1 - F. 07.32 et F. 07.34, tome 2 - F. 04.07 et Aide-mémoire du patrimoine p. 131 et 142.

FISCALITÉ

Fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiement d'intérêts : bilan de la directive de 2003

La Commission européenne a publié son 2^e rapport relatif au fonctionnement de la directive européenne du 03.06.2003 sur la fiscalité de l'épargne sous forme de paiement d'intérêts.

REMARQUE

La directive de 2003 a pour objectif de permettre que les revenus de l'épargne, versés sous forme d'intérêts aux personnes physiques ayant leur résidence dans un autre État, soient imposés selon la législation de ce dernier. À cet effet, elle prévoit un échange automatique d'informations entre les États membres.

Sont visés :

- les intérêts de titres de créance de toute nature courus et capitalisés (y compris les intérêts courus à la date de cession ou de rachat d'une obligation "à coupon zéro"),
- et les intérêts provenant d'organismes de placement collectifs.

Les principaux constats de ce rapport ont conduit la Commission à se prononcer pour une **extension du champ d'application de la directive** et des accords correspondants en ce qui concerne les produits, ainsi que les transactions et les opérateurs économiques couverts, afin de supprimer les possibilités de contournement.

Pour la Commission, ces conclusions sont également conformes à l'engagement politique manifesté par le G20 :

- de favoriser le respect des normes internationales en matière d'échange d'informations fiscales et financières,
- et mettre en œuvre toutes les mesures de rétorsion disponibles pour **lutter contre les paradis fiscaux et les juridictions non coopératives** qui ne respectent pas ces normes. ●

Source : Commission européenne, rapport publié le 02.03.2012.

Comptes courants d'associés : taux maximal d'intérêts déductibles

Pour le 1^{er} trimestre 2012, le taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à 2 ans, à taux variable, d'un montant inférieur ou égal à 152 449 a s'élève à 4,01 %.

Ce taux est utilisé par la direction générale des finances publiques pour le calcul du taux maximum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés. ●

Source : avis du 20.03.2012, JO du 24.03.2012. Réf. : tome 2 - F. 04.11.



SOCIAL

Dépassement d'honoraires : conditions de prise en charge dans les contrats responsables

Un récent décret définit les conditions de prise en charge, par les contrats d'assurance maladie complémentaire dits "contrats responsables", des dépassements d'honoraires encadrés et autorisés pour certaines spécialités.

Il précise que, pour bénéficier des aides fiscales et sociales afférentes aux contrats responsables, **les contrats d'assurance maladie complémentaire doivent prendre en charge l'intégralité des dépassements d'honoraires encadrés des médecins exerçant à titre libéral une spécialité chirurgicale, obstétricale ou d'anesthésie-réanimation** ayant opté pour l'option de coordination prévue par la convention nationale des médecins généralistes et spécialistes conclue le 26.07.2011 (dans sa version résultant de l'arrêté du 21.03.2012) **ayant porté à 150 % du tarif opposable** de Sécurité sociale le montant des dépassements autorisés pour ces 3 spécialités.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 23.03.2012. ●

Source : décret n° 2012-386 du 21.03.2012, JO du 22.03.2012.
Réf. : tome 2 - F. 08.06.

Abattement pour frais professionnels : nouvelles règles pour la CSG-CRDS

L'ACOSS vient de publier une circulaire sous forme de questions/réponses sur les règles à appliquer concernant l'abattement représentatif de frais professionnels pour le calcul de la CSG et de la CRDS.

Cette circulaire commente les conséquences de deux dispositions législatives :

- l'article 20 de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2011 qui plafonne l'abattement représentatif de frais professionnels à 4 fois le plafond annuel de la Sécurité sociale,

- et l'article 17 de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2012 qui fixe le taux de l'abattement à 1,75 % et "recentre l'abattement sur les revenus susceptibles d'engager des frais professionnels de la part du salarié".

À propos de l'article 20, l'ACOSS précise **certaines modalités en cas de dépassement du plafond sur certaines périodes de l'année**, en cas de travail à temps partiel (proratisation du plafond), etc. Elle indique que le plafond à retenir est celui en vigueur à la date du versement des sommes.

Concernant l'article 17, l'ACOSS précise le champ d'application de l'abattement de 1,75 % à compter du 01.01.2012. Désormais, il ne concerne que les salaires et primes attachés aux salaires, les revenus des artistes auteurs assimilés fiscalement à des salaires, les allocations de chômage et la prime de partage des profits. ●

Source : circ. ACOSS n° 2012-000032 du 19.03.2012.
Réf. : tome 1 - F. 09.14 et tome 2 - F. 09.18.

Montants des prestations familiales revalorisés au 01.04.2012

Les prestations familiales sont revalorisées de 1 % au 01.04.2012. Elles ne sont plus revalorisées en fonction de l'inflation mais de la croissance. ●

Montants des prestations familiales au 01.04.2012	
Prestations	Montants en € (1)
Allocations familiales	
2 enfants à charge	127,05
3 enfants à charge	289,82
par enfant supplémentaire	162,78
Complément familial	165,35
Allocation d'éducation de l'enfant handicapé	127,68
Allocation de soutien familial	119,11
Allocation de rentrée scolaire	
6-10 ans	287,84
11-14 ans	303,68
15-18 ans	314,24
Allocation journalière de présence parentale	42,20 : couple 50,14 : personne seule
PAJE	
- prime à la naissance	912,12
- prime à l'adoption	1824,25
- allocation de base	182,43
- complément de libre choix d'activité	566,01 (2)
- complément de libre choix du mode de garde	
enfant - de 3 ans	de 171,27 à 452,75
enfant de 3 à 6 ans	de 85,63 à 226,38

Source : Caisse des allocations familiales. Réf. : tome 2 - F. 06.06 et Aide-mémoire du patrimoine, p. 77.

Conditions d'attribution de l'allocation spécifique de chômage partiel

Un récent décret supprime la demande d'indemnisation que devait faire l'employeur auprès du préfet préalablement à la mise au chômage partiel de ses salariés. Désormais, les employeurs adresseront leur demande d'allocation spécifique après la mise au chômage partiel.

En revanche, l'avis préalable des instances représentatives du personnel continuera à devoir être transmis sans délai, par l'employeur au préfet. En cas d'avis défavorable de ces instances, l'employeur joindra les éléments qui leur ont été présentés retraçant les motifs de la réduction ou de la suspension temporaire d'activité.

Le décret précise par ailleurs que les salariés dont la durée du travail est fixée en forfait heures ou en jours sur l'année peuvent bénéficier de l'allocation spécifique de chômage partiel en cas de fermeture temporaire de tout ou partie de l'établissement. ●

**Source : décret n° 2012-341 du 09.03.2012, JO du 10.03.2012.
Réf. : tome 2 - F. 06.10.**

RETRAITE

Retraites complémentaires revalorisées de 2,3 % au 01.04.2012

La valeur des points AGIRC et ARRCO et le prix d'achat de ces points (salaires de référence) ont été fixés le 20.03.2012. Conformément aux engagements pris lors de la signature de l'accord du 18.03.2011, la valeur des points est revalorisée de 2,3 % au 01.04.2012.

Valeur des points

Les allocations de retraite complémentaire ARRCO et AGIRC seront revalorisées de 2,3 % au 01.04.2012. Les commissions paritaires de l'AGIRC et de l'ARRCO ont en effet retenu une augmentation de 2,3 % des valeurs des points à compter de cette date, soit :

- valeur point AGIRC : 0,4330 €,
- valeur point ARRCO : 1,2414 €.

Salaires de référence

Concernant les salaires de référence ou prix d'achat du point, ils sont augmentés de 2,25 % pour 2012, soit un montant :

- pour l'AGIRC de 5,2509 €,
- pour l'ARRCO de 15,0528 €. ●

**Source : circ. AGIRC-ARRCO 2012-9 DT du 20.03.2012.
Réf. : tome 2 - F. 06.15 et 06.16.**

Le montant de la cotisation GMP est fixé pour 2012

La cotisation GMP (Garantie Minimale de Points) du régime de retraite complémentaire AGIRC est fixée à :

- 787,68 € pour l'année 2012,
- soit 65,64 € par mois (dont part patronale : 40,74 € et part salariale : 24,90 €).

En 2012, le salaire charnière annuel au-dessous duquel les cotisations GMP sont susceptibles d'être appelées est de 40 251,98 € (soit 3 354,33 € par mois).

Depuis le 01.01.2012, la cotisation GMP restait provisoirement calculée sur la base de son montant 2011. Il y a donc désormais lieu de la régulariser en fonction de sa valeur 2012. ●

**Source : circ. AGIRC-ARRCO 2012-9 DT du 20.03.2012.
Réf. : tome 2 - F. 06.16.**

Déductibilité des dépenses faites pour la liquidation d'une pension de retraite

La question suivante a fait l'objet d'un rescrit fiscal : **Les frais correspondant aux prestations de conseil ou d'assistance en matière de liquidation des droits à la retraite sont-ils déductibles des revenus imposables à l'impôt sur le revenu ?**

Selon l'article 13 al.1 du CGI, sont admises en déduction, pour la détermination du revenu imposable à l'IR, les dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation dudit revenu. Pour le calcul de l'IR, la doctrine administrative n'admet en déduction des retraites que certaines menues dépenses payées pour l'encaissement des arrérages : frais de certificat de vie, frais de procès engagés pour obtenir le paiement ou la revalorisation d'une pension alimentaire, par exemple.

En fait, l'administration fiscale opère une distinction entre :

- les frais correspondant aux prestations de conseil en matière de retraite,
- et les prestations d'assistance rendues aux assurés.

Frais correspondant aux prestations de conseil

L'administration fiscale considère que ces frais, qui peuvent d'ailleurs être engagés très en amont de la liquidation des droits à la retraite, ne peuvent pas être regardés comme directement liés à l'acquisition ou la conservation du revenu. Ils ne sont donc pas déductibles.

Prestations d'assistance rendues aux assurés

Ces prestations rendues aux assurés sociaux en vue de les aider à accomplir les démarches qu'ils sont tenus d'effectuer auprès des différents organismes de retraite pour obtenir la liquidation de leurs droits à pension contribuent à l'acquisition effective de ces derniers. À condition d'être dûment individualisés et justifiés, les frais afférents sont donc déductibles des pensions et rentes viagères à titre gratuit pour leur montant total.

Pour être admises en déduction du revenu imposable au titre d'une année, les dépenses doivent être payées au cours de la même année, ajoute l'administration. Par conséquent, les honoraires versés en contrepartie de ces prestations d'assistance doivent être déduits l'année de leur paiement.

Enfin, aucun déficit ne pouvant être porté sur la déclaration annuelle d'ensemble des revenus pour la catégorie des pensions et rentes viagères à titre gratuit, **peut, à titre de règle pratique, être déclaré l'année du paiement en "déductions diverses" du revenu global :**

- la part de ces dépenses excédant le montant des pensions et retraites perçues au titre de l'année considérée,
- ou le montant total de ces dépenses si aucune pension ou retraite n'est encore perçue. ●

Source : RES ° 2012/13 (FP) du 06.03.2012.

Réf. : tome 1 - F. 09.17 et tome 2 - F. 09.21.

Pensions de retraite : revalorisation de 2,1 % au 01.04.2012

Selon un communiqué commun du ministre de l'Economie, François Baroin et du ministre du Travail, Xavier Bertrand :

- les pensions de retraite seront revalorisées de 2,1 % à compter du 01.04.2012,
- et le minimum vieillesse de 4,7 % passant à 777,16 € par mois pour les personnes seules et à 1 237 € pour les couples. ●

Source : communiqués de presse du 28.03.2012. Réf. : tome 2 - C. 02, C. 03, C. 05 et C. 06.

PROFESSIONS

EIRL : l'assimilation au régime fiscal de l'EURL n'est plus automatique

Pour le paiement de l'impôt sur les sociétés, l'assimilation des entreprises individuelles à responsabilité limitée (EIRL) à des entreprises unipersonnelles à responsabilité limitée (EURL) ou, lorsque l'activité est de nature agricole, à des exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) n'est plus automatique du fait d'une disposition de la loi de finances rectificative du 29.07.2011.

Elle résulte désormais d'un choix, à caractère irrévocable, de l'entrepreneur individuel.

L'option doit être notifiée avant la fin du 3^e mois de l'exercice au titre duquel l'entrepreneur individuel, qui exerce son activité dans le cadre d'une EIRL, souhaite être assimilé à une EURL ou, le cas échéant, à une EARL.

En cas de transformation d'une entreprise individuelle en une EIRL, l'option est notifiée dans les 3 mois suivant cette transformation.

L'entrepreneur individuel exerçant son activité dans le cadre d'une EIRL créée ou résultant d'une transformation d'une entreprise individuelle intervenue entre le 30.07.2011 et le 25.03.2012 (date d'entrée en vigueur du décret d'application) dispose de 3 mois pour formuler son option. ●

Source : décret n° 2012-398 du 22.03.2012, JO du 24.03.2012.

Réf. : tome 2 - F. 01.09.

ÉPARGNE SALARIALE

Alimentation d'un PEE l'année de suspension du contrat de travail

Parmi les nombreuses dispositions de la loi relative à la simplification du droit (voir aussi Patrimoine actualités n°235 - mars 2012), l'une d'elles modifie les modalités de versement sur un plan d'épargne salariale dans certains cas.

RAPPEL

Jusqu'à présent, le deuxième alinéa de l'article L 3332-10 du Code du travail retenait un plafond indépendant de la rémunération, égal au quart du plafond annuel de Sécurité sociale (PASS), lorsque le conjoint collaborateur ou associé du chef d'entreprise et le salarié dont le contrat de travail est suspendu n'avaient perçu aucune rémunération l'année précédente.

L'article 52 de la loi relative à la simplification du droit modifie ce texte en remplaçant la référence à l'année précédente par une référence à l'année de versement. Cette mesure permet :

- d'unifier la situation des salariés, l'année de référence pour la fixation du plafond étant l'année de versement, qu'ils aient ou non perçu une rémunération ;
- et de remédier à l'inconvénient résultant de la rédaction antérieure de l'article L 3332-10, al. 2 qui empêchait les salariés d'effectuer un versement l'année où ils ne percevaient aucune rémunération, cette faculté étant reportée à l'année suivante.

La modification apportée par la loi permet en effet aux salariés dont le contrat de travail est suspendu sans rémunération d'effectuer au cours de la même année un versement dans la limite du quart du PASS.

Pour les conjoints des chefs d'entreprise, il convient de se placer en début d'année pour apprécier leur qualité de conjoint rémunéré ou non. S'ils ne le sont pas, les versements sont limités au quart du PASS. Lorsque le cas échéant ils deviennent rémunérés, le plafond de versement reste fixé au quart du PASS pour l'année au cours de laquelle cette modification intervient. L'année suivante, le plafond sera apprécié par référence à cette rémunération. ●

Source : Loi relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives n° 2012-387 du 22.03.2012, JO du 23.03.2012

LES PRODUITS

Flash info... Flash info... Flash

PATRIMENTOR®

ACTUALITÉ DES PRODUITS (extraits)

Chaque mois, Patrimoine actualités extrait de Patrimentor® (1), de façon aléatoire, quelques données sur les produits nouveaux sur le marché. Cette rubrique ne saurait, en aucune façon, impliquer un jugement de valeur.

ASSURANCE & RETRAITE



Le Groupe Vaillance commercialise le nouveau contrat en ligne : e-Novline produit par e-Cie vie

Le groupe Vaillance commercialisera le contrat multisupports en ligne e-novline. Un site Internet lui sera prochainement dédié. En collaborant avec e-Cie Vie, Vaillance vise ainsi une clientèle sur la France entière. Principales caractéristiques du contrat e-novline : Versement initial : minimum 1 500 € à l'entrée ; par la suite, minimum, 1 000 €. Versements libres programmés : minimum 75 € par mois. Supports : Fonds en euros EUROSSIMA ; supports en unités de compte : plus de 120 dont 1 SCPI. 2 modes de gestion : Libre ou sous mandat. Option d'arbitrage : sécurisation des plus-values. Frais d'entrée : néant. Frais de gestion annuels : 0,76 % sur les supports en unités de compte ; 0,60 % pour le fonds en euros. Frais d'arbitrage : gratuit.

BANQUE



ING Direct : Livret Epargne Orange à 4,5 % garantis pendant 3 mois

ING Direct rémunère son Livret Epargne Orange au taux nominal annuel brut de 4,5 % garanti pendant 3 mois et jusqu'à 150 000 € de dépôt. Au delà, les dépôts sont rémunérés au taux nominal annuel brut de 1,75 %, susceptible de variations. Les intérêts sont calculés à partir de la 1^{re} quinzaine suivant la date du 1^{er} dépôt. Une prime de 60 € est également offerte 4 mois après la prise en compte du 1^{er} dépôt sous réserve que celui-ci soit égal ou supérieur à 1 000 €, que le livret soit toujours ouvert à l'issue de ces 4 mois et que son encours, lors du versement de la prime, soit égal ou supérieur à 1 000 €.

BOURSE



UFF lance UFF Obli Context Août 2015

L'UFF lance UFF Obli Context Août 2015, un fonds à échéance d'obligations d'entreprises et d'obligations convertibles. La stratégie adoptée par le fonds consiste à construire un portefeuille d'obligations d'entreprises et d'obligations convertibles internationales notées en moyenne "investment grade" (> BBB-). Le fonds a une durée de vie fixée à l'avance, échéance fin août 2015. Le souscripteur connaît à l'avance le rendement moyen attendu du portefeuille, sous réserve qu'aucune des entreprises dont les titres ont été sélectionnés ne fasse effectivement défaut. La gestion financière de ce fonds a été confiée à Acropole Asset Management, spécialiste de la gestion des obligations privées et convertibles.

➡ Dans le cadre de son offre de fonds sur mesure pour accompagner les CGPI dans la gestion de leur allocation actifs, **Turgot Asset Management** a signé des accords avec plusieurs cabinets de conseil en gestion de patrimoine indépendants. Turgot Asset Management lance pour commencer 8 fonds sur mesure et 3 parts dédiées "en demi-mesure" avec des profils de risque très variés dont un fonds ISR (investissement socialement responsable). Enfin, 6 nouveaux produits sont en cours d'agrément et devraient voir le jour avant l'été et plus de 15 autres produits sont en cours de négociation avancée. L'ensemble des fonds sont automatiquement référencés chez **Antin Epargne Pension, Spirica, La Mondiale, Fund Channel** et des accords de principe sont établis avec les principales plates-formes du marché.

➡ Jusqu'au 30.04.2012 inclus, Allianz propose un taux annuel net garanti jusqu'à 3,37 % en 2012 et 2013, sur la part des versements investie sur le support en euros **Allianz Fonds Euros**.

➡ La SCPI Cifocoma 2 (Sofidy) va procéder à une augmentation de capital de 325 431 € par émission de 2 127 parts nouvelles à souscrire en numéraire de 153 € de nominal. Le capital sera ainsi porté de 6 177 681 € à 6 503 112 €. Cette opération s'effectuera en principe jusqu'au 28.12.2012. Le prix de souscription retenu est de 470 € par part.

➡ En 2011, le groupe **Perial** a collecté 236 millions d'€ en 2011 à travers ses SCPI dont 219 millions d'€ sur **PF02**, sa SCPI de rendement verte lancée en 2009. Les 2/3 des investisseurs sont des clients des CGPI (Conseillers en gestion de patrimoine indépendants). La capitalisation des SCPI de Perial dépasse désormais le milliard d'euros. En terme de performance **PF1** réalise 8,42 % sur l'année, **PF2** 10,26 %, **PFO** 4,46 % et **PFO2** 5,42 %.

➡ **Axa Banque** rémunère son Livret au taux de 6 % annuel brut garantis pendant les 3 premiers mois jusqu'à 100 000 € nets (dépôts moins retraits) investis. Cette offre est valable jusqu'au 15.04.2012 pour toute première ouverture d'un livret AXA Banque sous condition d'un versement net minimum de 150 €. Au-delà de 100 000 € et à l'issue des 3 mois, les taux standards du livret s'appliquent.

(1) Pour faire connaître vos nouveaux produits, envoyez leur fiche technique à Patrimentor®, banque de données sur les produits financiers : Katayoun Pourrastegar - 42, rue de Villiers - 92300 Levallois. ☎ : 01.40.89.25.05, info@patrimoine.com

Questions ! Réponses

Pour la détermination d'une plus-value immobilière, peut-on déduire du prix de cession les frais de main-levée d'hypothèque, le contrôle termites + amiante, le certificat loi Carrez, le diagnostic des performances énergétiques, le certificat concernant les risques naturels et le diagnostic gaz ?

Le prix de cession peut effectivement être diminué des taxes acquittées et des frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession.

Ces frais s'entendent exclusivement :

- des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire,
- des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession (autrement dit : les certificats de mesurage, amiante, plomb, termites, DPE...),
- des éventuelles indemnités d'éviction,
- des éventuels honoraires versés à un architecte,
- des frais qui sont exposés par le vendeur en vue d'obtenir la main-levée d'une hypothèque.

De quel droit le fisc peut-il réclamer de l'argent suite à l'achat d'une maison ou d'un appartement, s'il estime que le prix d'achat est en dessous du marché alors que le vendeur était d'accord avec ce prix de vente ?

L'administration fiscale est effectivement en droit d'opérer un redressement si elle estime, en apportant la preuve, que la valeur du prix de vente est sensiblement inférieure à la valeur vénale réelle des biens.

En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties.

Le 26 mars, j'ai signé avec le clerc de notaire la vente de l'appartement que mon frère et moi-même avons reçu par succession, suite au décès de notre père. Le notaire dispose-t-il d'un délai pour remettre le chèque de la vente, bien ou doit-il le remettre le jour de la signature ?

En principe, le notaire est tenu de vous remettre le chèque au jour où à lieu la vente.

Cependant, il faut interroger votre notaire, car diverses raisons peuvent expliquer le fait qu'il ne vous donne pas tout de suite le chèque correspondant au montant de la vente : régularisation attendue de charges de copropriété, remboursement d'un prêt afférent à ce bien, prélèvement des éventuels droits de succession (suite au décès de votre père) sur le produit de cette vente, prélèvements de frais divers (honoraires de négociations par exemple), etc.

AGENDA

AVRIL 2012

Formation "transmission du patrimoine : situations complexes" : PACS, famille recomposée, enfant handicapé

Les 11 et 12.04.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99

Prix : 1 430 € HT

MAI 2012

Incapacités juridiques et protection du patrimoine

Les 03 et 04.05.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37

Prix : 1291 € HT

Gestion de patrimoine des particuliers : maîtriser les bases pratiques

Les 14 et 15.05.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37

Prix : 1291 € HT

Principales solutions patrimoniales : avantages fiscaux à la baisse, contraintes à la hausse

Le 22.05.2012 à Lyon, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99

Prix : 930 € HT

JUIN 2012

Le Printemps de l'Épargne : 1^{er} salon spécifiquement dédié aux OPCVM (SICAV ou FCP) et autres produits de gestion collective

Le 01.06.2012, de 9 h à 20 h à Paris, Espace Pierre Cardin.

www.leprintempsdelegpargne.fr

L'entrée au Printemps de l'Épargne est gratuite en se pré-enregistrant sur Internet.

Fiscalité des valeurs mobilières et assimilées

Les 04 et 05.06.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37

Prix : 1291 € HT.

Le démembrement de propriété : avantages et dangers

Les 04 et 05.06.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99

Prix : 1 430 € HT.

Fiscalité du patrimoine immobilier

Les 14 et 15.06.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99

Prix : 1 430 € HT.

Assurance-vie : maîtriser les aspects juridiques et fiscaux

Les 18 et 19.06.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37

Prix : 1291 € HT.