actualités Patrimoine professions
Décembre 2011
N° 232 • 18 €
Entreprises
Régimes matrimoniaux
Livrets d'épargne
Commerçants
IARD
Salariés
Rémunérations
Prévoyance
Transmission
Arkanissim FINANCE

Sommaire

Le patrimoine privé

Budget-Vie économique ➠ p. 2
Commerce électronique ➠ p. 3
Secteur de l'assurance ➠ p. 3
Banque & crédit ➠ p. 3
Assurance-vie & capi ➠ p. 5
Immobilier ➠ p. 6
Bourse ➠ p. 7
Fiscalité ➠ p. 8
Famille ➠ p. 9

Le patrimoine professionnel

Social ➠ p. 10
Retraite ➠ p. 12
Épargne salariale ➠ p. 13

La conformité

Devoir de conseil ➠ p. 14

Les autres rubriques

Les Produits ➠ p. 15
Questions/Réponses ➠ p. 16
Agenda ➠ p. 16

Solution CGP

La réponse globale en ligne pour les métiers du conseil en gestion de patrimoine.

La première interface dédiée à votre métier pour vous accompagner dans chacune de vos missions : l'actualité, la documentation et les outils d'aide à la décision.

www.efl.fr
01 41 05 22 22

ZOOM

PLAN DE RETOUR À L'ÉQUILIBRE DES FINANCES PUBLIQUES

4e projet de loi de finances rectificative pour 2011

Présenté au Conseil des ministres du 16 novembre, le 4e projet de loi de finances rectificative pour 2011 est examiné par les députés depuis le 29 novembre. Sont ci-après exposées les principales dispositions fiscales de ce projet ; certaines sont destinées à mettre en œuvre une partie des mesures annoncées par le Gouvernement lors de la présentation du nouveau plan d'équilibre des finances publiques.

Hausse du taux du prélèvement forfaitaire libératoire sur les intérêts et les dividendes

Le taux des prélèvements libératoires sur les dividendes et sur les produits de placement à revenu fixe serait relevé de 19 % à **24 % pour les revenus perçus à compter de 2012,** soit un taux global d'imposition, prélèvements sociaux inclus, de 37,5 %.
Le taux de la retenue à la source applicable aux dividendes versés à des non-résidents communautaires serait également relevé à 24 %.

Les produits attachés aux contrats d'assurance-vie et de capitalisation ne seraient pas concernés.

Gel des barèmes de l'IR, de l'ISF et des droits de donation et de succession

Le **barème de l'IR 2011** applicable au titre des revenus de 2010 serait **reconduit sans changement** à compter de l'imposition des revenus de 2011. Par voie de conséquence, les limites, plafonds, seuils et abattements indexés sur ce barème (notamment les limites des tranches du barème des droits de succession et de donation et le seuil d'imposition à l'ISF) seraient maintenus à leur niveau actuel.

Majoration exceptionnelle d'IS pour les grandes entreprises

Pour les exercices clos entre le 31.12.2011 et le 30.12.2013, les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'€ seraient redevables d'une majoration exceptionnelle de **5 %** calculée sur l'IS au taux normal et au taux réduit.

Création d'un taux intermédiaire de TVA

Le taux réduit de TVA de 5,5 % serait relevé à **7 % à compter du 01.01.2012,** sauf en ce qui concerne les produits et services de première nécessité (produits alimentaires, appareillages et équipements spéciaux pour handicapés, etc.) qui continueraient à bénéficier du taux de 5,5 %.

Seraient donc notamment concernés par cette augmentation :
- les travaux portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans,
- ainsi que la fourniture de logement en hôtel ou en meublé.

Exonération de certaines plus-values de cession de droits de surélévation d'immeubles

Les plus-values de cession de droits de surélévation d'immeubles réalisées par les particuliers et les entreprises **du 01.01.2012 au 31.12.2014** seraient exonérées à condition que l'acquéreur prenne l'engagement de **construire des locaux d'habitation dans le délai de 4 ans.** ●

Source : projet de loi de finances rectificative pour 2011 n° 3952 enregistré le 16.11.2011.

Page avant

le patrimoine privé
Fiscalité
Assurance vie
Plan d'épargne
IARD
Régimes matrimoniaux
Placements
Transmission
Crédits
pat
01 40 89 25 05
www.patrimoine.com

VIE ÉCONOMIQUE

Grands équilibres

	Derniers chiffres connus au 01.12.2011	au 01.11.2011	Variation (%)
Indice mensuel des prix à la consommation (base 100 en 1998)			
• ensemble des ménages	**124,24** (oct. 11)	**123,95** (sept. 11)	+ 0,23
• ensemble des ménages hors tabac	**122,73** (oct. 11)	**122,49** (sept. 11)	+ 0,20
• ménages urbains hors tabac	**122,59** (oct. 11)	**122,38** (sept. 11)	+ 0,17
EMPLOI (Demandes de catégorie A)			
• demandeurs (en milliers)	**2 814,9** (oct. 11)	**2 780,5** (sept. 11)	+ 1,24
SMIC			
• mensuel (151,67 heures)	**1 393,82 €**	**1 365 €**	+ 2,11
• horaire	**9,19 €**	**9 €**	+ 1,58

Les inégalités de patrimoine se sont accrues entre 2004 et 2010

Selon la nouvelle enquête "Patrimoine des ménages" conduite par l'INSEE, **la moitié des ménages vivant** en France déclarent posséder plus de **150 200 € de patrimoine brut** et concentrent 93 % des avoirs.

Les 10 % de ménages les mieux dotés possèdent au moins 552 300 € de patrimoine et détiennent près de la moitié de la masse totale.

Au-delà de ces premiers constats, l'INSEE souligne que **les inégalités se sont accrues entre 2004 et 2010**, "le rapport entre le patrimoine moyen des 10 % de ménages les mieux dotés et celui des 50 % les moins dotés ayant augmenté de près de 10 %".

REMARQUE

Les 10 % des ménages les plus modestes détiennent au maximum 2 700 € de patrimoine, soit "205 fois moins" que les 10 % des ménages les plus aisés.

Le patrimoine brut des ménages est principalement constitué de biens immobiliers (62 %). En France, 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur résidence principale.

Enfin, l'étude décrit l'évolution des actifs détenus selon la position dans le cycle de vie et les logiques d'accumulation différentes selon les catégories socio-professionnelles. ●

	Patrimoine brut global moyen en €
Age de la personne de référence du ménage	
Moins de 30 ans	53 900
Entre 30 et 39 ans	188 400
Entre 40 et 49 ans	292 100
Entre 50 et 59 ans	334 600
Entre 60 et 69 ans	358 900
70 ans et plus	261 300
Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage	
Profession libérale	911 400
Agriculteur	845 900
Artisan, commerçant, industriel	642 800
Cadre	415 300
Employé	118 100
Ouvrier non qualifié	67 900

Source : Insee Première n° 1380 - novembre 2011.
Réf. : tome 1 - C. 01.

Une étude du CREDOC évalue la culture financière des Français

Selon une étude du CREDOC (Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie) sur la culture financière des Français, 80 % des ménages reconnaissent mal s'y connaître dans le domaine des placements financiers.

Ce sentiment d'incompétence a progressé de 7 points depuis 2004.

Les épargnants ne se sentent pas en difficulté pour lire un relevé de compte (96 % se disent à l'aise sur ce plan), ni pour souscrire un crédit (79 % sont dans ce cas).

En revanche, dès qu'il s'agit de comprendre et de choisir un produit financier ou de lire la presse spécialisée, ils sont une minorité à avoir l'impression que leurs connaissances sont suffisantes (49 % pour choisir les produits et évaluer la rentabilité et le risque des placements, 28 % pour lire la presse financière).

Si 52 % des personnes interrogées parviennent à retrouver la définition d'un dividende, la proportion tombe à 45 % pour donner celle d'un fonds commun de placement et à 24 % pour donner celle d'une obligation.

Enfin, pour les guider dans leurs choix, **plus de 2 personnes sur 3 font toujours confiance à leur banquier**, l'entourage, Internet et les médias en général arrivant loin derrière. ●

Source : étude CREDOC : la culture financière des Français - octobre 2011. Réf. : tome 1 - C. 01.

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

COMMERCE ÉLECTRONIQUE

Chiffres mensuels du courtage en ligne (1)

	Chiffres clés au mois de... oct. 2011	sept. 2011	Variation (%)
Nombre d'ordres exécutés			
• sur le mois	**949 968**	**1 011 615**	- 6,09
• quotidiennement	**45 237**	**45 983**	- 1,62
Comptes en ligne actifs	**1 113 832**	**1 101 145**	+ 1,15

(1) Chiffres reflétant l'activité des courtiers en ligne membres de l'ACSEL (L'association de l'économie numérique).

SECTEUR DES ASSURANCES

Le Premier ministre confirme la prochaine réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles

À l'occasion d'une visite dans le département du Var touché récemment par des intempéries exceptionnelles, le Premier ministre a annoncé qu'un "projet de loi réformant le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles serait transmis au Conseil d'État avant la fin de l'année".

REMARQUE

Un avant projet de loi sur cette réforme a été soumis cet été pour consultation aux différents professionnels concernés (voir Patrimoine actualités n° 228 - juillet-août 2011).

La réforme viserait principalement à instaurer **une modulation de la prime catastrophe naturelle en fonction du risque encouru et des mesures de prévention mises en œuvre.**

Cette modulation ne concernerait toutefois que "les entreprises dont les capitaux assurés sont importants". Cela devrait permettre, selon le Premier ministre, "de réduire le coût des sinistres et de faire baisser les cotisations payées par l'ensemble des assurés au titre de la solidarité nationale".

François Fillon a également souligné la nécessité de "généraliser les actions d'organisation préventive, avec en premier lieu l'alerte météorologique, puis l'alerte des populations, l'évacuation préventive et le pré-positionnement des moyens". ●

REMARQUE

Bernard Spitz, président de la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances), s'est également rendu sur les lieux des inondations survenues dans le sud de la France pour témoigner de la solidarité des assureurs.

Il a, à cette occasion, préconisé de "diffuser une culture du risque plus solide", de renforcer "la prévention contre les aléas naturels" et de créer un "Observatoire national des risques naturels".

Source : discours de François Fillon prononcé à Toulon le 21.11.2011.
Réf. : tome 1 - F. 0219.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus au 30.11.2011	au 31.10.2011	Variation (%)
Taux de l'intérêt légal	**0,38 %**	**0,38 %**	-
Taux de base bancaire	**6,60 %**	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	**0,50 %**	0,75 %	- 33,33
• taux Refi	**1,25 %**	1,50 %	- 16,67
• taux plafond	**2,00 %**	2,25 %	- 11,11

Parution du premier rapport de l'Observatoire des tarifs bancaires

Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) vient de publier le 1er rapport de l'Observatoire des tarifs bancaires, dressant le bilan de l'évolution des services et tarifs bancaires.

REMARQUE

Ce premier rapport porte sur la période allant du 31.12.2009 au 05.07.2011 et concerne 126 établissements.

L'Observatoire s'est concentré sur l'évolution des tarifs de 10 services bancaires les plus courants, l'évolution des nouvelles offres de gammes de paiements alternatifs (GPA) destinées aux clients démunis de chéquiers et l'évolution du prix et du contenu des packages.

Meilleure transparence des tarifs et hausse modérée des prix des services bancaires

Le rapport souligne que les banques ont davantage joué le jeu de la transparence dans la présentation de leur grille tarifaire : **80 % des établissements présentent désormais une liste standard de 10 tarifs devant figurer en tête des nouvelles plaquettes.**

Tous les relevés bancaires mensuels disposent également d'un récapitulatif des frais.

Concernant les tarifs, le rapport relève une série de baisse : - 15 % pour les consultations de comptes sur Internet, - 8 % pour les alertes de compte par SMS, - 83 % pour les virements par Internet vers un autre pays de la zone euro ou encore - 8 % pour les frais de mise en place d'un prélèvement.

Les hausses constatées restent en revanche "modérées". Elles sont "dans la quasi-totalité de l'ordre de 1 à 2 %, soit un niveau inférieur à la hausse des prix à la consommation entre fin 2009 et fin juillet 2011 (+ 2,9 %)".

Des offres de gammes de paiements alternatifs (GPA) renforcées

L'Observatoire a tenu également à étudier plus particulièrement la tarification des gammes de moyens de paiements alternatifs au chèque (GPA).

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

REMARQUE

Cette catégorie de produits bancaires est utilisée par les 2 millions de personnes inscrites au Fichier central des chèques (FCC) à la suite d'une interdiction bancaire ou judiciaire d'émettre des chèques.

Dans la plupart des établissements, le prix de la GPA s'est situé autour de 3 € par mois. Le tarif annuel moyen est resté stable (+ 0,03 %) entre décembre 2009 et juillet 2011.

En juillet 2011, 92 % des établissements étudiés disposent d'une offre GPA, soit une augmentation de 5,5 points par rapport à fin 2009.

Le rapport rappelle également que depuis le 01.07.2011, les GPA ont été enrichies dans le cadre de la mise en place des mesures prônées par le rapport Pauget-Constans (limitation des frais d'incidents, par exemple).

Stabilité du nombre et du prix des packages

Le dernier élément de tarification examiné par l'Observatoire des tarifs bancaires a concerné l'évolution des bouquets de services, appelés communément "packages".

Sur la période 2009-2011, le nombre de packages commercialisés est stable. Près de 70 % des offres groupées comportent une carte de retrait et de paiement.

Les prix des forfaits de base minimum et maximum sont restés stables et ont même, pour certains, baissé. ●

Source : 1er rapport de l'Observatoire des tarifs bancaires.
Réf. : tome 1 - C. 03.

Mobilité bancaire : des progrès restent à faire selon l'ACP

L'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) a rendu public un rapport, remis au ministre de l'Économie, sur la mobilité bancaire et plus précisément sur **les engagements pris par les établissements bancaires en la matière.**

REMARQUE

Dans le cadre d'un accord avec le CCSF (Comité consultatif du secteur financier), les banques se sont engagées, le 26.05.2008, à mettre en place un service d'aide à la mobilité bancaire.

L'ACP estime que ces engagements apparaissent largement respectés en termes de mise à disposition de l'information (77 %) et sur la gratuité de la clôture des comptes (95 %).

De même, la plupart des banques proposent un service d'aide à la mobilité qui prend au moins en charge les contacts avec les émetteurs d'avis de prélèvement (76 %) et fournissent largement le récapitulatif des opérations récurrentes sans frais (74 %).

En revanche, l'ACP estime que les engagements sont souvent moins largement respectés du côté des banques d'accueil (aide à la mobilité à l'ouverture du compte moins systématiquement proposée (54 %), délais de mise en place des opérations récurrentes ni fixés ni rarement suivis (37 à 53 %), etc.).

En outre, l'ACP observe que, si le service d'aide à la mobilité est bien fourni gratuitement par les banques, il ne rend pas pour autant gratuit le changement de domiciliation bancaire.

"Le client supporte en effet des frais dans le cadre de sa démarche de mobilité, tant pour l'annulation d'opérations dans la banque et le virement du solde du compte que pour la mise en place d'opérations récurrentes dans la banque d'accueil", indique le rapport.

Enfin, l'ACP a constaté que le respect de ces engagements sur la mobilité est exclu du champ du contrôle interne des banques. ●

REMARQUE

La FBF (Fédération bancaire française) a indiqué dans un communiqué qu'elle proposait "de remédier aux quelques points d'amélioration opérationnels identifiés" par le rapport de l'ACP.

La FBF prend donc en conséquence les engagements suivants :
• "Faire en sorte que le récapitulatif des opérations récurrentes soit effectué sur les 13 derniers mois,
• Compléter, là où c'est nécessaire, l'information en indiquant bien que le centre de relations clients et le médiateur de la banque peuvent être saisis d'un différend ou d'un dysfonctionnement,
• Prévoir que la nouvelle banque puisse être l'interlocuteur de référence si le client le souhaite, afin d'obtenir en son nom auprès de l'ancienne banque le récapitulatif des opérations récurrentes si nécessaire ou demander l'annulation des ordres de virements permanents,
• Mieux intégrer dans le contrôle interne le dispositif d'aide à la mobilité".

Source : rapport de l'ACP sur la mobilité bancaire.
Réf. : tome 1 - F. 03.04.

Crédits des particuliers : la création du fichier positif repoussée "sine die"

Un rapport sur **les caractéristiques que pourrait présenter un fichier national regroupant l'ensemble des crédits accordés aux personnes physiques** (appelé aussi **fichier positif**) a été remis cet été au ministre de l'Économie (voir Patrimoine actualités n° 229 - septembre 2011).

Ce document a fait l'objet d'une consultation publique jusqu'au 15.09.2011.

La création du fichier positif ne semble plus toutefois à l'ordre du jour. Frédéric Lefebvre, secrétaire d'État à la Consommation, a en effet indiqué que la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) avait émis des réserves sur la mise en place d'un tel fichier "au regard des libertés publiques".

Il a par ailleurs déclaré que le gouvernement ne pourrait pas "accepter des propositions sur un fichier de 25 millions de personnes" en ne prenant pas en compte un avis argumenté de la CNIL.

Suivant l'entourage du ministre de l'Économie et des Finances, la création du fichier positif ne devrait pas être effective avant les prochaines échéances électorales du printemps 2012. ●

Réf. : tome 1 - F. 03.10 et F. 03.18.

Reproduction strictement interdite

ASSURANCE-VIE & CAPI

Une collecte nette à nouveau négative, mais moins qu'en septembre

Les chiffres de la FFSA et du GEMA pour le mois d'octobre

Avec une collecte de 9,1 milliards d'€ en octobre 2011, le montant des cotisations collectées sur les 10 premiers mois de l'année 2011 s'élève à 107 milliards d'€, soit une baisse de 12 % par rapport à la même période de l'année précédente, d'après les chiffres de la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) et du GEMA (Groupement des entreprises mutuelles d'assurances).

Le seul mois d'octobre affiche une **baisse de 16 % des montants collectés.**

Depuis le début de l'année, les versements s'élèvent à 91,1 milliards d'€ sur les supports euros et 15,9 milliards d'euros sur les supports en unités de compte, soit une baisse respective de 13 % et de 5 % par rapport à la même période de 2010.

REMARQUE

La part des unités de compte dans l'ensemble des cotisations est de 15 % à fin octobre 2011, soit 1 point de plus qu'à fin 2010.

Les prestations versées en octobre s'élèvent à 10,5 milliards d'€ et **la collecte nette (cotisations-prestations) est donc négative de 1,4 milliard d'€ pour ce mois** (contre 1,8 milliard pour le mois de septembre : voir Patrimoine actualités n° 231 - novembre 2011). Depuis le début de l'année, les prestations s'élèvent à 89,3 milliards d'€ (+ 21 % par rapport à la même période de l'année précédente).

La collecte nette depuis le début de l'année s'établit à 17,7 milliards d'€ (- 63 % par rapport à la même période de l'année précédente).

Enfin, l'encours des contrats d'assurance-vie (provisions mathématiques + provisions pour participation aux bénéfices) progresse de 4 % sur 1 an à 1 375 milliards d'€.

L'analyse du Cercle des Épargnants-Économistes

Ce 2e mois de décollecte s'explique par le **contexte financier peu porteur pour l'épargne longue,** explique Philippe Crevel, Secrétaire général du Cercle des Épargnants-Économistes.

Les épargnants continuent à privilégier les placements courts (la collecte a été positive de plus de 15 milliards d'€ depuis le début de l'année pour le livret A et de 23 milliards pour l'ensemble des produits d'épargne) **et l'immobilier.**

La baisse des taux de rendement a réduit l'attrait des fonds euros, d'autant plus que les banques ont eu recours à des taux promotionnels pour attirer les épargnants, ajoute Philippe Crevel.

"L'écart de taux entre les comptes sur livret et les fonds euros s'est réduit même si la fiscalité est plus lourde sur les premiers. Le besoin de sécurité masque pour le moment le fait que les pouvoirs publics ont accru la fiscalité sur les produits de taux à court terme, le prélèvement libératoire devant passer de 19 à 24 %".

"L'assurance-vie souffre de la concurrence de l'immobilier qui malgré * prix élevés attirent toujours plus de ménages. Le durcissement de l'accès au crédit oblige les acquéreurs à mobiliser une part plus importante de leur patrimoine, l'assurance-vie étant le premier produit d'épargne financière en volume, il n'est pas étonnant qu'un accroissement des rachats soit constaté. Le changement de la fiscalité sur les plus-values immobilières qui doit intervenir d'ici au 01.02.2012 incite certains propriétaires à réaliser au plus vite leurs opérations".

Pour le Cercle des Épargnants, "**il n'y a pas une crise de l'assurance-vie, il y a simplement une pause et un repositionnement** de ce produit dont la croissance avait été forte depuis plus de 10 ans. L'arrivée des baby-boomers qui avaient plébiscité ce produit n'explique pas le retournement constaté depuis 2 mois dont la nature est essentiellement conjoncturelle. En effet, les Français sont épargnants nets jusqu'à 70/75 ans. En outre, les baby-boomers ont des pensions supérieures à leurs aînés. En revanche, il est logique que dans les prochaines années, avec le vieillissement de la population, les rachats progressent avec la préparation des successions et leur liquidation, ainsi qu'avec la nécessité de la prise en charge de la dépendance". ●

Source : FFSA, actualité du 27.11.2011 et communiqué du Cercle des Épargnants du 28.11.2011. Réf. : tome 1 - C. 05.

Information précontractuelle due au titre des contrats SICAV et FCP : le DICI

RAPPEL

Avant la conclusion d'un contrat d'assurance sur la vie ou d'un contrat de capitalisation, par une personne physique, l'assureur doit remettre à celle-ci un certain nombre d'informations, notamment sur les dispositions essentielles du contrat.

Certaines de ces informations sont spécifiques aux contrats en unités de compte.

Désormais, pour chaque unité de compte constituée sous la forme de titres de certains OPCVM (actions de SICAV et parts de FCP, y compris parts de FCPR, FCPI et OPCI notamment), l'assureur devra remettre, avant la souscription du contrat, le **"document d'informations clés pour l'investisseur".**

Ce document a en effet vocation à remplacer le prospectus simplifié conformément aux dispositions prises par ordonnance du 01.08.2011 transposant la direction OPCVM IV (voir également Patrimoine actualités n° 231 - novembre 2011).

Les entreprises d'assurance ont jusqu'au 01.07.2013 pour se mettre en conformité avec ces nouvelles dispositions. ●

Source : arrêté du 03.10.2011, JO du 12.10.2011.
Réf. : tome 1 - F. 05.06 et F. 05.04.

Reproduction strictement interdite

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.11.2011		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4e trim. 98)	**120,95** (3e trim. 11)	**120,31** (2e trim. 11)	+ 1,90 %
Indice ICC (100 au 4e trim. 53)	**1593** (2e trim. 11)	**1554** (1er trim. 11)	+ 5,01 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	**858,90** (août 11)	**858** (juillet 11)	+ 3,83 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	**879,70** (3e trim. 11)	**875,70** (2e trim. 11)	+ 4,51 %

Charges de copropriété : + 3,9 % en 2010

En 2010, le niveau des charges s'établissait en moyenne à **23,2 € le m² de surface habitable**, selon l'étude annuelle de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier).

Il a progressé de **3,9 %** par rapport à 2009. Les 5 composantes qui ont principalement déterminé cette évolution sont "l'eau froide", "le chauffage", "les ascenseurs", "les sociétés extérieures" et "les travaux d'entretien". Ces composantes, "qui expliquent 52,3 % du total des charges, portent en effet sur 76,9 % de l'évolution observée".

Dans les régions **Nord-Pas-de-Calais** et **Ile-de-France**, le niveau se situe bien au-dessus de cette moyenne, avec respectivement **37,8 €/m²** et **32,9 €/m²**. A l'inverse, en Bretagne, le niveau de charges est en moyenne de 13,5 €/m². ●

Source : Observatoire National des Charges de Copropriété de l'UNIS.

Modification de la définition des surfaces de plancher dans le droit de l'urbanisme

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "Grenelle 2") a autorisé le Gouvernement à réformer par voie d'ordonnance la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Une ordonnance du 16.11.2011 vient de définir cette nouvelle surface comme étant "**la surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m**".

Cette surface est calculée à partir du nu intérieur, autrement dit sans tenir compte des murs extérieurs, "pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments".

REMARQUE

Jusqu'à présent, les murs extérieurs sont pris en compte dans le calcul de la surface hors œuvre nette (SHON).

Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques seront, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Cette nouvelle définition de la surface de plancher se substituera à la SHOB (surface hors œuvre brute) et à la SHON (surface hors œuvre nette) :
- à compter du **01.03.2012**,
- dans les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques. ●

REMARQUE

Les demandes de permis et les déclarations préalables en cours d'instruction au 01.03.2012 seront délivrées au regard des dispositions faisant référence à la surface hors œuvre nette ou à la surface hors œuvre brute applicables avant cette date.

Source : ordonnance n° 2011-1539 du 16.11.2011, JO du 17.11.2011.
Réf. tome 1 - F. 06.05.

Conjoncture immobilière : le marché francilien résiste dans un contexte difficile

Selon la dernière note de conjoncture immobilière des notaires parisiens, l'activité immobilière en Ile-de-France "**commence à marquer le pas**". Au **3e trimestre 2011**, le marché immobilier francilien se caractérise à la fois par un tassement du volume des ventes et par des hausses de prix modérées.

Des volumes en baisse, mais une activité "qui ne décroche pas"

Au 3e trimestre 2011, un peu moins de 50 000 logements neufs ou anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit une baisse de 4 % par rapport au niveau constaté il y a 1 an.

Ce recul est plus sensible dans le neuf (- 9 %) en raison de la désaffection des investisseurs. La baisse des transactions est moins marquée dans l'ancien (- 2 %) à l'exception notable de Paris qui enregistre une chute des ventes proche de 10 %.

Pour le 4e trimestre 2011, la Chambre des notaires de Paris anticipe une nouvelle baisse de l'activité qui devrait toutefois être "tempérée" par "les ventes conclues rapidement pour échapper à la nouvelle réglementation sur les plus-values immobilières".

Hausse modérée des prix de l'immobilier francilien

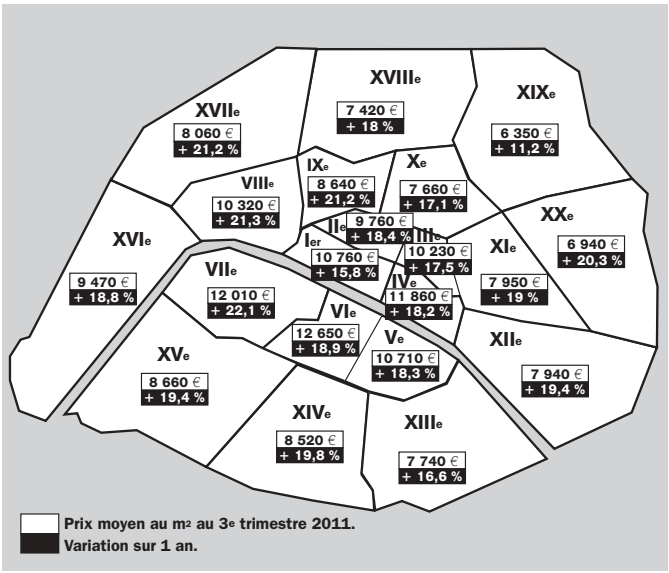
Dans la capitale, au 3e trimestre 2011, la "hausse des prix a été divisée par 2" par rapport à celle que l'on observait au trimestre précédent. Le prix moyen au m² à Paris affiche toutefois un nouveau record avec **8 360 €/m²**, soit une **hausse de 19,1 % sur 1 an**.

Désormais, **2 arrondissements dépassent le seuil symbolique des 12 000 €/m²** (VIe et VIIe) et **5 celui des 10 000 €/m²** (Ier, IIIe, IVe, Ve et VIIIe).

L'arrondissement le plus cher de la capitale est le VIe arrondissement (12 650 €/m²) et le moins cher le XIXe arrondissement (6 350 €/m²).

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière



En Petite Couronne, l'augmentation des prix au 3e trimestre 2011 "reste plus forte" que dans les départements de Grande Couronne avec une hausse annuelle de 12,5 % pour les appartements (soit en moyenne 4 490 €/m²) et de 11 % pour les maisons (soit un prix moyen de 373 600 €).

En Grande Couronne, la hausse des prix est un peu plus modérée avec une hausse annuelle de 7,3 % pour les appartements et 6 % pour les maisons. ●

Source : conférence de presse du 24.11.2011 de la Chambre des notaires de Paris. Réf. : tome 1 - F. 06.02.

La cession de parts de SCI par un époux commun en biens nécessite l'accord du conjoint

Une femme, mariée sous le régime légal, constitue une société civile immobilière (SCI), puis cède ses parts à son associée.

REMARQUE

Les époux qui ne signent pas un contrat de mariage se trouvent automatiquement mariés sous le régime légal. Il s'agit d'un régime de communauté réduite aux acquêts. Certains biens et dettes sont obligatoirement communs et la communauté inclut tous les acquêts (biens acquis à titre onéreux durant le mariage).

Elle remet en cause, par la suite, la cession en agissant avec son époux en nullité.

Pour rejeter cette demande, la cour d'appel retient que le mari n'a jamais notifié à la SCI son intention d'être personnellement associé et que les parts sociales souscrites au seul nom de l'épouse sont des droits sociaux négociables qui pouvaient être cédés par elle puisque c'était la valeur des parts qui était entrée dans la communauté (et non les parts elles-mêmes).

La Cour de cassation censure cette décision. L'épouse ne pouvait en effet céder sans l'accord de son mari les parts de la SCI, qui ne sont pas des droits sociaux négociables. ●

Source : Cours de cassation n° 10-12123 du 09.11.2011. Réf. : tome 1 - F. 06.37.

BOURSE

Capitalisation boursière et marchés

Principaux indicateurs	Derniers chiffres connus au 30.11.2011		Variation (en %)
Capitalisation boursière en M€ (valeurs françaises à revenu variable)	**1 158,83** (sept. 11)	**1 275,70** (août 11)	- 9,16
Marché financier :			
• Euro MTS (global)	**162,00** (nov. 11)	**167,44** (oct. 11)	- 4,43
Marché monétaire :			
• Euribor - 3 mois	**1,575 %** (oct. 11)	**1,536 %** (sept. 11)	+ 2,54
• Eonia	**0,9835 %** (oct. 11)	**0,9963 %** (sept. 11)	- 1,28

Indices Europerformance (1)

Indices de performance des gestions de portefeuille	Valeur de l'indice au 25.11.2011	Variations depuis 1 an	Variations fin 2010
Indice EP de Trésorerie	**216,69**	+ 0,98 %	+ 0,92 %
Indice EP Obligations	**274,41**	- 2,84 %	- 2,43 %
Indice EP Actions	**210,44**	- 16,69 %	- 19,62 %
Indice EP Diversifiés	**213,54**	- 8,32 %	- 9,49 %

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

Indices boursiers

Principaux indicateurs français et étrangers	Valeur de l'indice au 30.11.2011	Variations fin oct. 11	Variations fin déc. 10
FRANCE			
CAC 40 (base 1 000 au 31.12.87)	**3 154,62**	- 2,72 %	- 17,09 %
• CAC Next 20	**5 605,70**	- 2,46 %	- 3,82 %
• CAC Large 60	**3 428,71**	- 2,70 %	- 15,91 %
• CAC Mid 60	**5 693,32**	- 5,51 %	- 21,30 %
• CAC All-Share	**3 423,54**	- 3,69 %	- 17,46 %
• CAC Small	**5 305,08**	- 9,52 %	- 18,85 %
• CAC All-Tradable	**2 341,03**	- 3,02 %	- 16,41 %
SBF (base 100 au 31.12.90)			
• SBF 120	**2 394,29**	- 2,91 %	- 16,32 %
EUROPE			
• Euronext 100	**587,17**	- 2,43 %	- 15,00 %
• DJ Stoxx 50	**2 299,00**	- 0,82 %	- 11,11 %
• DJ Euro Stoxx 50	**2 330,43**	- 2,30 %	- 16,56 %
• DJ Stoxx 600	**240,08**	- 1,40 %	- 12,95 %
• Eurotop 100	**2 056,15**	- 1,25 %	- 11,60 %
• Amsterdam (AEX)	**299,68**	- 2,54 %	- 15,48 %
• Bruxelles (BEL20)	**2 073,95**	- 3,05 %	- 19,57 %
• Francfort (XDax)	**6 088,84**	- 0,85 %	- 11,94 %
• Londres (FT 100)	**5 505,42**	- 0,70 %	- 6,69 %
• Madrid (IBEX 35)	**8 449,50**	- 5,64 %	- 14,30 %
• Milan (S&B MIB)	**15 268,66**	- 4,68 %	- 24,31 %
• Zurich (SMI)	**5 652,31**	- 1,38 %	- 12,18 %
HORS EUROPE			
• New York (DJ Industriel)	**11 958,38**	+ 0,03 %	+ 3,29 %
• New York (NASDAQ)	**2 599,81**	- 3,15 %	- 2,00 %
• Tokyo (Nikkei 225)	**8 434,61**	- 6,16 %	- 17,54 %
• Hong Kong (Hang Seng)	**17 989,35**	- 9,44 %	- 21,91 %

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

FISCALITÉ

Projet de loi de finances pour 2012 : suite

L'Assemblée nationale a achevé le 16 novembre l'examen en 1re lecture du projet de loi de finances pour 2012. Le texte a fait l'objet de nombreux amendements et s'est enrichi de plusieurs mesures nouvelles, visant notamment à mettre en œuvre une partie des mesures annoncées dans le cadre du nouveau plan de rigueur. Sont ci-après présentées les principales modifications apportées au texte initial (voir également Patrimoine actualités n° 230 et 231 - octobre et novembre 2011). Le projet a été transmis au Sénat qui devait en terminer l'examen d'ici au 6 décembre.

Nouveau rabot sur les niches fiscales porté à 15 %

Il était prévu de réduire à nouveau de 10 %, à compter de l'imposition des revenus de 2012, l'avantage en impôt procuré par certaines niches fiscales. Le taux de la réduction, comme prévu par le nouveau plan de rigueur, serait porté à 15 %.

Les règles d'entrée en vigueur de la réduction générale des niches ont par ailleurs été aménagées. Contrairement à ce qui était prévu initialement, les **investissements immobiliers engagés en 2011** seraient soumis à la réduction, sauf s'il s'agit d'investissements effectués outre-mer.

Plafonnement global sur les niches fiscales revu à la baisse

Déjà réduit à plusieurs reprises, le plafond global des niches fiscales serait une nouvelle fois revu à la baisse. Fixé à 18 000 € + 6 % du revenu imposable pour l'imposition des revenus de l'année 2011, le montant global des avantages fiscaux ne pourrait pas excéder **18 000 € + 4 % du revenu imposable** à compter de l'imposition des **revenus de 2012.**

Suppression programmée du dispositif Scellier

La prorogation du dispositif en métropole jusqu'au 31.12.2015, initialement prévue, a été supprimée.

Le **"Scellier outre-mer"**, dont l'application était prévue sous certaines conditions jusqu'au 31.12.2017, serait également supprimé par anticipation à compter du 01.01.2013. Par ailleurs, le taux applicable aux investissements outre-mer réalisés en 2012 serait abaissé dans la même proportion que celle prévue pour le Scellier classique et passerait ainsi en 2012 de 31 % à 29 % (avant application de la réduction générale de 15 % sur les niches fiscales).

LMNP : suppression programmée de la "réduction Bouvard"

Comme le régime Scellier, la réduction d'IR prévue en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (LMNP) cesserait de s'appliquer dès 2013. **La mesure de reconduction du régime jusqu'en 2015 prévue par le texte initial du projet a en effet été supprimée.**

La réduction de 18 à 14 % (avant application de la réduction générale de 15 % sur les niches fiscales) du taux de la réduction d'impôt prévue pour 2012 ne serait pas applicable aux opérations initiées en 2011 lorsqu'un contrat de réservation a été signé et enregistré devant notaire ou service des impôts au plus tard le 31.12.2011 et que l'acte authentique de vente est passé au plus tard le 31.03.2012. Les investissements en cause resteraient en revanche soumis à la mesure de réduction générale des niches fiscales.

Réduction des taux du crédit d'impôt en faveur du développement durable

Serait concerné l'ensemble des taux du crédit d'impôt applicables aux **dépenses** destinées à améliorer la qualité environnementale de l'**habitation principale** payées **à partir du 01.01.2012.** Ces réductions s'ajouteraient à la réduction générale de 15 % prévue par ailleurs.

PTZ+ soumis à condition de ressources et recentré sur les logements neufs

A partir du 01.01.2012, le PTZ + (ou prêt à taux zéro) serait réservé aux seuls logements neufs, qui devraient respecter, pour les prêts émis à partir du 01.01.2013, une condition de performance énergétique. En contrepartie de sa suppression dans l'ancien avec travaux, le PTZ + redeviendrait applicable sur tout le territoire.

En outre, il serait à nouveau soumis à une condition de ressources pour les prêts émis à partir du 01.01.2012. Le plafond de ressources, fixé par décret, varierait en fonction de la localisation du logement.

Plus-values mobilières : suppression de l'abattement pour durée de détention et nouveau dispositif de remplacement

L'abattement pour durée de détention sur les plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux, qui devait s'appliquer à partir de 2012 et qui aurait conduit à exonérer les plus-values au bout de 8 ans de détention des titres, a été supprimé. L'abattement serait remplacé par un mécanisme de report d'imposition des plus-values applicable sous certaines **conditions**. Le cédant devrait notamment :

- avoir détenu au moins 10 % des droits de vote ou financiers de la société dont les titres sont cédés pendant les 8 années précédant la cession ;
- **réinvestir 80 % du montant de la plus-value** net de prélèvements sociaux, dans un délai de 36 mois, dans la souscription au capital initial ou dans l'augmentation de **capital d'une société** exerçant une activité professionnelle, à hauteur de 5 % au moins du capital de celle-ci ;
- ne pas avoir été associé de cette société avant l'opération d'apport et ne pas y exercer de fonctions de direction.

Après 5 ans de détention des titres acquis lors du remploi, la plus-value reportée serait définitivement **exonérée**.

Cette mesure n'affecterait pas le dispositif d'abattement dont bénéficient actuellement les dirigeants de PME qui cèdent les titres de leur société à l'occasion de leur départ en retraite. ●

Source : projet de loi de finances pour 2012 n° 106.

Lutte contre la fraude fiscale : bilan et propositions

La lutte contre la fraude et l'évasion fiscales constitue l'une des priorités du gouvernement depuis 2007, a affirmé Valérie Pécresse lors d'une conférence de presse le 24 novembre dernier.

Les recettes fiscales sur l'ensemble des actions menées depuis 4 ans en témoignent, a ajouté la ministre :

- le contrôle fiscal a rapporté 16 milliards d'€ de droits et pénalités en 2010, soit 1 milliard d'€ de plus qu'en 2009,
- 77 000 comptes bancaires à l'étranger ont été déclarés en 2010, contre 25 000 en 2007,

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

• la situation de 4 700 contribuables détenant des comptes non déclarés et souhaitant mettre fin à leur illégalité a été régularisée récemment via la "cellule de régularisation", etc.

Pour autant et contrairement aux engagements d'échanges d'informations pris dans le cadre de conventions signées avec la France, certains États se montrent finalement peu coopératifs. L'effectivité de ces conventions n'est pas encore suffisamment garantie, a indiqué la ministre : le taux de réponses aux demandes de renseignements formulées par la France au cours des 8 premiers mois de 2011 n'était ainsi que de 30 %.

Le gouvernement entend donc renforcer la propre capacité de contrôle de la France. C'est la raison pour laquelle Valérie Pécresse a notamment proposé que le **délai de prescription pour les avoirs détenus à l'étranger et non déclarés** (participations dans certaines entités, comptes bancaires, contrats d'assurance-vie) soit systématiquement porté de 3 à **10 ans, quels que soient les États concernés (paradis fiscaux ou non).** ●

Source : ministère du Budget, conférence de presse "La lutte contre la fraude fiscale" du 24.11.2011. Réf. : tome 1 - C. 09 et tome 2 - C. 09.

Enfant mineur : imposition distincte sous conditions

Par dérogation à la règle d'imposition par foyer fiscal, un contribuable peut, sur option expresse, demander une imposition distincte à l'impôt sur le revenu pour son enfant mineur célibataire lorsque celui-ci tire des **revenus d'un patrimoine appartenant personnellement à cet enfant** (ou encore de son travail). Encore faut-il que certaines conditions soient réunies, a récemment précisé le Conseil d'État.

Les faits

Deux conjoints mariés sous le régime de la communauté légale, mais en instance de divorce, avaient consenti à leurs deux enfants mineurs une donation temporaire ayant pour objet l'usufruit de 20 % des parts qu'ils possédaient dans une SCI (société civile immobilière). Lors du partage de la communauté, l'ex-mari s'était vu attribuer la pleine propriété de 80 % des parts restantes et la nue-propriété de 20 %.

La garde des enfants ayant été confiée à la mère, celle-ci avait demandé l'imposition distincte des deux enfants mineurs au titre, notamment, des revenus fonciers qu'ils avaient perçus en qualité d'usufruitiers l'année de la donation et l'année suivante.

L'administration fiscale avait alors remis en cause cette imposition distincte au motif que ces revenus ne provenaient pas d'une fortune indépendante de celle de leur mère. Sa décision avait par la suite été infirmée par la cour d'appel.

La décision du Conseil d'État

Pour le Conseil d'État, la faculté pour un contribuable de demander l'imposition distincte de ses enfants mineurs est soumise à la **double condition :**

• qu'il ne dispose d'**aucun droit sur le patrimoine de son enfant,**

• et qu'**il ne puisse pas, en dépit de sa qualité d'administrateur légal, disposer des revenus tirés de ce patrimoine.** ●

Source : Conseil d'État n° 325173 du 12.10.2011. Réf. : tome 1 - F. 09.15 et F. 09.22.

FAMILLE

Renonciation d'un enfant unique au profit de ses propres enfants : la représentation s'applique

L'administration fiscale vient d'admettre que les petits-enfants succédant à l'un de leurs grands-parents après renonciation de leur père ou mère, enfant unique du défunt ("souche unique") se partagent l'abattement personnel en faveur des enfants vivants ou représentés (soit 159 325 € pour 2011).

Dans le cas présent, cet abattement est ainsi partagé entre les petits-enfants d'après les règles de la dévolution légale, autrement dit par parts égales.

L'administration considère donc que, sur le plan fiscal et en cas de souche unique, la représentation en ligne directe a vocation à s'appliquer par dérogation :

• non seulement en cas de prédécès ou d'indignité ;

• mais également en cas de renonciation, contrairement à ce qu'elle indiquait dans sa décision de rescrit fiscal du 26.07.2011 (voir Patrimoine actualités n° 229 - septembre 2011) :

- cette décision a été retirée de la liste des rescrits consultables sur le site Internet de la DGFiP (Direction générale des finances publiques),
- la réponse dite "Le Nay" du 23.11.2010 retrouve par conséquent son efficacité (voir Patrimoine actualités n° 222 - janvier 2011).

RAPPEL

Dans sa réponse dite "Le Nay" du 23.11.2010, la ministre de l'Économie avait à l'époque affirmé que l'abattement en faveur des enfants vivants ou représentés bénéficiait au petit-enfant venant à la succession d'un grand-parent en raison de la renonciation de son père ou de sa mère, enfant unique du défunt.

Peu importe que ce petit-enfant succède de son propre chef et non en raison du mécanisme de la représentation, avait alors précisé Christine Lagarde.

Cette solution s'avère bien évidemment plus avantageuse pour les petits-enfants : en effet, à défaut d'abattement personnel et en l'absence de représentation, un petit-enfant bénéficie uniquement de l'abattement général (soit 1 594 € pour 2011) pour le calcul des droits de succession. ●

EXEMPLE

Soit 5 petits-enfants venant à la succession de leur grand-père après renonciation de leur mère, enfant unique du défunt.

Conformément à la réponse Le Nay, ces petits-enfants se partagent par parts égales l'abattement personnel en faveur des enfants dont aurait bénéficié leur mère si elle n'avait pas renoncé, soit (159 325 € : 5) = 31 865 € chacun pour 2011, ce qui représente un montant nettement supérieur à celui de l'abattement général.

Source : impots.gouv.fr. Réf. : tome 1 - 10.23, tome 2 - F. 11.31 et Aide-mémoire du patrimoine p. 156.

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

le patrimoine professionnel
Dirigeants de société
Commerçants
Rémunérations
Prévoyance
Transmission
01 40 89 25 05
www.patrimoine.com

SOCIAL

L'évolution de l'allocation personnalisée d'autonomie de 2002 à 2009

Fin 2009, 1 148 000 personnes bénéficiaient de l'APA :
- 699 000 à domicile (+ 3,2 % par rapport à 2008),
- 449 000 en établissement (+ 2,6 % par rapport à 2008).

En moyenne, sur la même année, le montant des plans d'aide pour les personnes qui résidaient à domicile était de 500 € par mois et le tarif dépendance de 478 € pour celles qui étaient en établissement. Parmi les personnes percevant l'APA, 61 % vivaient à domicile et 39 % en établissement (ou en foyers-logements non médicalisés).

Montants moyens mensuels de l'APA à domicile en 2009 (en €)

	Montant moyen du plan d'aide	Participation financière à la charge de la personne dépendante (tous bénéficaires)	Participation financière à la charge des bénéficiaires acquittant un ticket modérateur
GIR 1	1 013	180	249
GIR 2	790	154	202
GIR 3	585	108	142
GIR 4	356	63	81
Ensemble	500	92	120

Montants moyens mensuels de l'APA en établissement d'hébergement pour personnes âgées en 2009 (en €)

	Montant moyen du tarif dépendance	Participation financière à la charge de la personne dépendante
GIR 1 et 2	563	400
GIR 3 et 4	352	200
Ensemble	478	320

L'APA, mise en œuvre en 2002, a augmenté progressivement. Entre 2003 et 2009, les dépenses brutes d'APA ont augmenté en euros constants de 5,9 % en moyenne annuelle et le nombre moyen de bénéficiaires de 8,8 % par an.

En moyenne annuelle, entre 2003 et 2009, ce sont les bénéficiaires de l'APA à domicile qui ont le plus progressé puisque leur nombre a augmenté de 11,5 %, contre 5,3 % pour les bénéficiaires de l'APA en établissement. A contrario, sur cette période, ce sont les dépenses d'APA en établissement qui ont augmenté de la façon la plus significative en euros constants (+ 6,7 %, contre + 5,3 % pour les dépenses d'APA à domicile). ●

Source : DREES, Études et résultats n° 780 - octobre 2011.
Réf. : tome 2 - F. 08.06.

Les congés octroyés aux salariés lors du décès d'un conjoint ou d'un enfant devraient être allongés

Les députés ont adopté le 23.11.2011 une proposition de loi visant à allonger les congés exceptionnels accordés aux salariés lors du décès d'un enfant, d'un conjoint ou d'un parent proche :
- le congé accordé pour le décès d'un enfant serait fixé à 5 jours, contre 2 actuellement,
- le congé pour le décès du conjoint ou du partenaire lié par un PACS serait porté à 3 jours, contre 2 actuellement.

Le texte a été transmis au Sénat. ●

Source : proposition de loi tendant à allonger les congés exceptionnels accordés aux salariés lors du décès d'un enfant ou d'un conjoint.
Réf. : tome 2 - C. 06.

Taxe sur les conventions d'assurance : précisions et éclaircissements

Une récente instruction fiscale vient préciser certains points sur la mise en œuvre des différents taux de la taxe sur les conventions d'assurance (TSCA).

Taux applicables aux différents contrats d'assurance maladie

Le taux ordinaire de la TSCA de 9 % s'applique aux contrats d'assurance maladie (qui ne sont pas "solidaires et responsables"). Ce taux s'applique aux primes échues depuis le 01.10.2011 relatives à ces contrats.

Les contrats d'assurance maladie "solidaires et responsables" bénéficient d'un taux préférentiel fixé :
- **à 3,5 % pour les primes échues entre le 01.01.2011 et le 30.09.2011,**
- **et à 7 % pour les primes échues depuis le 01.10.2011.**

L'instruction rappelle la définition de ces contrats. Ce sont :
- des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations individuelles et collectives à adhésion facultative à la condition que l'organisme ne recueille pas d'informations médicales auprès de l'assuré au titre de ce

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

contrat ou des personnes souhaitant bénéficier de cette couverture, que les cotisations ou les primes ne soient pas fixées en fonction de l'état de santé de l'assuré et que ces garanties ne couvrent pas les franchises et la participation forfaitaire imposées par la loi (L. 871-1 du Code de la Sécurité sociale) ;

• des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations collectives à adhésion obligatoire à la condition que les cotisations ou les primes ne soient pas fixées en fonction de l'état de santé de l'assuré et que ces garanties respectent les conditions mentionnées à l'art. 871-1 du CSS.

Assiette de la taxe

La TSCA est assise sur les primes proprement dites, les majorations de prime, les accessoires de la prime et "toutes les sommes ou avantages susceptibles d'évaluations pécuniaires dont bénéficie l'assureur en vertu des clauses générales ou particulières des polices ou avenants".

L'instruction donne 2 précisions :

• lorsqu'un assuré bénéficie de l'aide pour l'acquisition d'une complémentaire santé (ACS), les sommes perçues par l'assureur, par imputation sur le montant de la taxe de solidarité additionnelle aux cotisations d'assurance afférentes aux garantie de protection complémentaire (taxe CMU) sont comprises dans l'assiette ;

• lorqu'un assureur gère des dossiers de couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C), les déductions forfaitaires par assuré, prélevées sur la taxe CMU au titre de la prise en charge des dépenses afférentes à cette couverture complémentaire, n'entrent pas dans l'assiette de la TSCA. ●

Source : instruction du 15.11.2011, BOI 7 I-3-11. Réf. : tome 2 - F. 08.05.

Reconduction de la prime de Noël

Roselyne Bachelot, ministre des Solidarités et de la Cohésion sociale, a annoncé que la prime de Noël, accordée aux bénéficiaires de certains minima sociaux, comme le RSA (revenu de solidarité active), serait reconduite en décembre 2011. Le montant de la prime s'élève à :

• 150 € pour une personne seule,
• 320 € pour une famille avec 2 enfants.

En 2010, la prime de Noël avait notamment été versée aux bénéficiaires du RSA, à ceux de l'ASS (allocation de solidarité spécifique, versée à certains chômeurs en fin de droit) et avait concerné 1,7 million de bénéficiaires. ●

Réf. : tome 2 - F. 06.06.

Le SMIC est augmenté au 01.12.2011

Le SMIC est augmenté au 01.12.2011 de 2,1 %. Il est donc fixé à :

• 9,19 € de l'heure (contre 9 €),
• 1 393,82 € par mois (contre 1 365 €). ●

Source : arrêté du 29.11.2011, JO du 30.11.2011. Réf. : tome 2 - F. 06.02.

Adoption définitive de la loi de financement de la Sécurité sociale

La loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) a été définitivement adoptée le 29 novembre par le Parlement. Le volet social du plan d'économies annoncé le 07.11.2011 a été directement incorporé à la LFSS (voir également la rubrique Retraite page suivante). Il n'a finalement pas donné lieu à une loi de financement de la Sécurité sociale rectificative (comme cela avait été initialement annoncé).

Assiette de la CSG-CRDS

Plusieurs dispositions ont été votées qui visent à étendre l'assiette de la CSG et de la CRDS :

• **l'abattement pour frais professionnels sur les revenus salariés passera de 3 % à 1,75 %** (ce qui correspond à une augmentation de l'assiette de ces revenus qui passe de 97 % à 98,25 % du salaire brut) ;

• **les revenus autres que le salaire et les allocations de chômage seront soumis à la CSG sans abattement** (cette disposition concerne les primes d'intéressement, l'abondement sur un plan d'épargne salarial, etc.) ;

• l'indemnité de résidence des parlementaires sera soumise à la CSG et à la CRDS.

Forfait social

Le taux du forfait social sera relevé de 6 % à 8 % (le forfait social est prélevé sur les sommes versées au titre de la participation et de l'intéressement notamment).

Le forfait social sera également prélevé sur les contributions patronales de prévoyance complémentaire (en contrepartie, la taxe de 8 % sur les contributions patronales de prévoyance sera supprimée).

Régime social des indemnités de rupture

Les indemnités de rupture du contrat de travail sont exonérées de cotisations sociales à hauteur d'un plafond. Ce plafond sera abaissé et passera de 3 fois à 2 fois le plafond annuel de la Sécurité sociale. Pour les ruptures notifiées jusqu'au 31.12.2011, la limite de 3 plafonds sera encore applicable aux indemnités versées en 2012.

Revalorisation des prestations familiales

Les prestations familiales seront augmentées de façon forfaitaire. Pour 2012, la base mensuelle de calcul des prestations familiales (BMAF) sera fixée forfaitairement à 399 € (soit + 1 % par rapport à 2011).

Pour les années suivantes, la revalorisation interviendra au 1er avril (au lieu du 1er janvier).

Relèvement de l'aide à la complémentaire santé

Le plafond de ressources pour bénéficier de l'aide à la complémentaire santé sera relevé et fixé à 35 % au-dessus du plafond de la CMU complémentaire. ●

Source : loi de financement de la Sécurité sociale pour 2012.
Réf. : tome 1 - F. 09.14 et tome 2 - F. 09.18, F. 07.02 et 07.03, F. 06.06, F. 08.21.

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

RETRAITE

LFSS : nouveau calendrier de l'âge de départ à la retraite

Le calendrier de la réforme des retraites de 2010 a été accéléré par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2012.

En 2010, la réforme des retraites prévoyait le relèvement de l'âge légal de la retraite, afin qu'il passe de 60 à 62 ans de manière progressive. Chaque année, l'âge légal devait augmenter de 4 mois par génération pour atteindre 62 ans en 2018. Les nouvelles mesures visent à accélérer le rythme de la transition. Ainsi l'âge légal de départ pour les assurés nés à partir de 1952 serait relevé de 5 mois par génération au lieu de 4. ●

Age légal de départ à la retraite

Assurés nés	Réforme de 2010	Nouvelles mesures
En 1952	60 ans et 8 mois	60 ans et 9 mois
En 1953	61 ans	61 ans et 2 mois
En 1954	61 ans et 4 mois	61 ans et 7 mois
En 1955	61 ans et 8 mois	62 ans
A partir de 1956	62 ans	62 ans

Age d'obtention d'une retraite quelle que soit la durée d'assurance

Assurés nés	Réforme de 2010	Nouvelles mesures
En 1952	65 ans et 8 mois	65 ans et 9 mois
En 1953	66 ans	66 ans et 2 mois
En 1954	66 ans et 4 mois	66 ans et 7 mois
En 1955	66 ans et 8 mois	67 ans
A partir de 1956	67 ans	67 ans

Source : loi de financement de la Sécurité sociale pour 2012.
Réf. : tome 2 - C. 02, C. 03, C. 05 et C. 06.

L'allocation transitoire de solidarité remplace l'AER

Comme nous l'avions annoncé dans le dernier Patrimoine actualités (voir Patrimoine actualités n° 231, novembre 2011), une allocation de solidarité est rétablie pour les chômeurs d'au moins 60 ans. Un récent décret vient d'instaurer l'allocation transitoire de solidarité ATR qui remplace donc l'allocation emploi retraite (AER) qui a été supprimée depuis le 01.01.2011.

Bénéficiaires

L'ATS est versée au profit de certains demandeurs d'emploi :
- nés entre le 01.07.1951 et le 31.12.1953,
- indemnisés au titre de l'allocation d'assurance chômage à la date du 10.11.2010,
- âgés de 60 ans à l'extinction de leur droit à l'allocation d'assurance chômage,
- n'ayant pas atteint le nouvel âge légal de départ à la retraite applicable en fonction de leur date de naissance,
- ayant cotisé le nombre de trimestres requis pour avoir droit à une retraite à taux plein à l'extinction de leurs droits à l'allocation d'assurance chômage.

La date d'extinction des droits à l'allocation d'assurance chômage est déterminée en prenant en compte les droits restants au demandeur d'emploi au 01.11.2010.

Conditions de ressources

Pour bénéficier de l'allocation, le demandeur doit justifier, à la date de la demande, de ressources inférieures à 48 fois le montant de l'ATS pour une personne seule et 69 fois ce montant pour un couple.

Montant de l'ATS

Le montant journalier maximal de l'ATS est fixé à 33,18 €. Dans certains cas, l'ATS peut compléter l'allocation d'assurance chômage lorsque celle-ci ne permet pas d'assurer un total de ressources égal au montant de l'ATS. ●

Source : décret n° 2011-1421 du 02.11.2011, JO du 03.11.2011.
Réf. : tome 2 - F. 06.10.

Les Français ne se précipitent pas pour préparer leur retraite

Selon les résultats de l'enquête annuelle Fidelity sur la confiance des investisseurs menée les 15 derniers jours de juillet 2011 "en matière de retraite, les Français font toujours plutôt confiance au système public par répartition, ce qui explique sans doute pourquoi ils semblent peu anticiper le moment de la préparer voire même hésitent à le faire."

A propos de l'âge auquel il faut commencer à préparer sa retraite, 45 % des Européens considèrent qu'il faudrait commencer financièrement à préparer sa retraite avant 25 ans, la moyenne se situant à 30 ans. En France, la moyenne est de 38 ans (c'est 7 ans plus tard qu'en 2007 date de la dernière étude "Eurobaromètre Retraite"). Ce recul montre que les Français ont du mal à se projeter dans l'avenir sur cette question (le recul de l'âge de la retraite pousse peut-être également les Français à retarder la préparation de la retraite).

56 % des Français n'ont encore rien mis en place pour leur retraite alors qu'en moyenne, 58 % des Européens ont déjà commencé à se préparer financièrement.

1 Européen sur 3 et 1 Français sur 2 déclarent "n'avoir jamais reçu de conseils spécifiques sur des plans d'épargne liés à la retraite". En France, quand ils reçoivent des conseils, ces conseils proviennent de banques (36 %), de compagnies d'assurance (17 %), des employeurs (11 %) ou de conseillers financiers indépendants (6 %).

1 épargnant européen sur 2 souhaiterait avoir un outil qui lui permette d'obtenir un aperçu financier de ce qu'il touchera pour sa retraite. ●

Source : enquête annuelle Fidelity/ TNS Sofres sur la confiance des investisseurs. Réf. : tome 2 - C. 06 et C. 08.

Reproduction strictement interdite

ÉPARGNE SALARIALE

Progression des encours de 11 % sur 1 an

La dernière enquête semestrielle de l'Association française de gestion financière (AFG) montre que **les salariés demeurent confiants** dans l'épargne salariale malgré un contexte économique incertain.

Les actifs gérés en épargne salariale s'établissent à 93,8 milliards d'€ au 30.06.2011, soit une progression :
- de 6 % par rapport au 31.12.2010,
- et de près de 11 % sur 1 an.

À la même date, les fonds diversifiés représentaient 59 % des encours, contre 41 % pour les fonds d'actionnariat salarié.

L'AFG note que les fonds d'investissement socialement responsable (ISR) et les fonds solidaires poursuivent leur essor :
- les premiers ont doublé leur encours en 1 an et représentent à présent 9,8 milliards d'€,
- les placements dans les FCPE solidaires affichent pour leur part une progression de 12 % sur 1 an et atteignent 1,8 milliard d'€.

On dénombre aujourd'hui **12,3 millions de comptes d'épargne salariale,** un chiffre en légère progression. Malgré le contexte économique peu favorable, les salariés ont donc renouvelé leur attachement aux différentes formules d'épargne salariale, constate l'AFG. "Ils confirment ainsi le **caractère de moyen/long terme** de l'épargne salariale".

"La participation, l'intéressement ou les plans d'épargne salariale permettent à plus de 10 millions de salariés de se constituer une épargne, souvent leur seule épargne. À ce titre, l'épargne entreprise ne peut être qualifiée de niche sociale et fiscale et doit au contraire être encouragée et développée", conclut l'AFG qui se prononce en faveur de la stabilité de l'environnement juridique et social des différents dispositifs. Pour l'Association, la nouvelle augmentation du forfait social prévue par le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2012 irait en effet à l'encontre de la diffusion de l'épargne salariale dans les PME et du développement d'une épargne "utile" longue et stable. ●

Source : AFG, communiqué de presse du 24.11.2011. Réf . : tome 2 - C. 07.

9es Rencontres de l'Épargne salariale : impact de la crise financière

À l'occasion de ces 9es Rencontres, le Club de l'Épargne Salariale a présenté les résultats complets de son "Baromètre salariés 2011".

Il en ressort que 82 % des actifs ont une image positive de l'épargne salariale, qu'ils bénéficient ou non de ces dispositifs. Parmi les bénéficiaires interrogés, 83 % se déclarent satisfaits de la qualité de la gestion de leur compte (un chiffre en progression par rapport à 2010), mais seulement 62 % de la qualité de l'information fournie : malgré les efforts d'information réalisés par les entreprises et les gestionnaires, la communication reste donc à renforcer.

Face à la crise :
- 41 % des actifs disposant d'un dispositif d'épargne salariale envisagent une évolution de leur épargne globale sans incidence sur l'épargne salariale,
- et **55 % restent satisfaits des performances financières de leur dispositif,** contre 59 % pour 2010.

Enfin, pour 48 % des salariés ayant investi dans un dispositif dans les 12 derniers mois, **la retraite reste la première finalité de l'épargne salariale :**
- 35 % d'entre eux la destine à la **constitution d'un capital pour les grosses dépenses,**
- 21 % pour l'**acquisition de la résidence principale,**
- 15 % pour la constitution d'un capital pour prévenir les **dépenses liées à la dépendance.** ●

Source : Club de l'Épargne Salariale (CSA), communiqué de presse du 07.11.2011. Réf . : tome 2 - C. 07.

PERCO : sécurisation des avoirs et alimentation

Deux récents décrets précisent les dispositions de la loi du 09.11.2010 portant réforme des retraites relatives :
- à la sécurisation de la gestion des avoirs du PERCO (plan d'épargne pour la retraite collectif),
- et à l'affectation par défaut au PERCO de la participation, ainsi qu'à l'affectation de jours de repos non pris.

Option d'allocation visant à réduire progressivement les risques financiers

Les participants au PERCO doivent pouvoir choisir entre au moins 3 OPCVM présentant différents profils d'investissement. La loi du 09.11.2010 prévoit qu'il devra leur être également proposé une allocation de l'épargne permettant de réduire progressivement les risques financiers pesant sur la valeur des actifs détenus dans les OPCVM du plan, les modalités de cette option devant être précisées par décret.

À compter du 01.04.2012, le règlement du plan devra ainsi définir les conditions selon lesquelles est proposée à chaque participant une **option de l'allocation de l'épargne visant à la sécurisation progressive des avoirs.**

Lorsque le participant choisit effectivement cette option d'allocation :
- l'allocation de l'épargne devra conduire à une **augmentation progressive de la part des sommes investies dans un ou des OPCVM présentant un profil d'investissement à faible risque,**
- **2 ans au plus tard avant l'échéance** de sortie du plan (autrement dit, avant l'âge de la retraite), le portefeuille de parts que le participant détient devra être composé, **à hauteur d'au moins 50 %** des sommes investies**, de parts de FCP présentant un profil d'investissement à faible risque.**

Le règlement du plan devra également déterminer les modalités selon lesquelles les sommes et parts investies par le participant sont progressivement transférées sur ces nouveaux supports d'investissement, en tenant

Reproduction strictement interdite

compte de l'horizon de placement retenu ou, à défaut, de l'échéance de sortie du plan.

L'**information relative à l'option** sera assurée par l'établissement chargé de la tenue de compte des participants et devra être adressée, **avec le relevé de compte individuel annuel, à chaque participant à compter de son 45e anniversaire.**

Affectation par défaut des sommes issues de la participation

La loi du 09.11.2010 portant réforme des retraites prévoit que lorsque le bénéficiaire ne demande pas le versement de tout ou partie des sommes qui lui sont attribuées au titre de la participation ou qu'il ne décide pas de les affecter dans l'un des dispositifs autorisés, sa quote-part de réserve spéciale de participation est affectée :

- pour moitié, dans un PERCO, bien évidemment lorsqu'il a été mis en place dans l'entreprise,
- et, pour moitié, dans les conditions prévues par l'accord de participation.

À compter du 09.11.2011, les **modalités de l'affectation,** ainsi que les modalités d'**information** du bénéficiaire sur cette affectation, sont précisées.

Désormais, les modalités de l'affectation par défaut doivent être prévues par le règlement du PERCO :

- **à défaut de dispositions conventionnelles,** les sommes doivent être affectées à l'**OPCVM présentant le profil d'investissement le moins risqué** parmi les supports composant le PERCO ou, à défaut, dans le PERCO du groupe,
- en l'absence de l'un ou l'autre de ces plans, ces sommes doivent être affectées dans le PERCO interentreprises lorsqu'il a été mis en place.

Sont concernés par ces nouvelles dispositions les droits à participation attribués au titre des exercices clos à compter du 10.11.2010.

En matière d'information :

- le contenu minimum de l'information de chaque bénéficiaire sur la disponibilité des droits porte non plus seulement sur les sommes attribuées au titre de la participation, le montant dont il peut demander le versement et le délai dans lequel il peut formuler sa demande, mais aussi sur l'affectation d'une quote-part de ces sommes au PERCO en l'absence de réponse de sa part,
- la fiche distincte du bulletin de paie remise aux bénéficiaires lors de chaque répartition de la participation doit désormais mentionner les modalités d'affectation par défaut au PERCO des sommes attribuées au titre de la participation,
- enfin, le livret d'épargne salariale remis aux bénéficiaires d'un régime de participation, d'intéressement et/ou d'épargne salariale doit comporter l'indication des modalités d'affectation par défaut au PERCO des sommes attribuées au titre de la participation.

Affectation de jours de repos non pris

La loi portant réforme des retraites prévoit qu'en l'absence de compte épargne-temps (CET) dans l'entreprise, le salarié peut, dans la limite de 5 jours par an, verser des sommes correspondant à des jours de repos non pris sur le PERCO. À compter du 09.11.2011, les jours ainsi investis dans le PERCO, à la demande du salarié, le sont pour la **valeur de l'indemnité de congés payés.** ●

Source : décrets n° 2011-1449 et 2011-1450 du 07.11.2011, JO du 08.11.2011. Réf. : tome 2 - F. 07.03.

Secret professionnel
la conformité
Lutte contre le blanchiment
Contrôle
Responsabilité
Code de bonne conduite
Démarchage
Devoir de conseil
01 40 89 25 05
www.patrimoine.com

DEVOIR DE CONSEIL

Une personne morale est-elle un emprunteur averti ?

La Cour de cassation a jugé qu'une SCI qui souscrit un prêt afin de financer des travaux destinés à accroître son activité et dont le gérant dirige de nombreuses sociétés immobilières était un emprunteur averti.

RAPPEL

L'emprunteur non averti est celui qui, serait-il un professionnel, n'est pas à même d'apprécier les risques de l'endettement qu'il envisage d'assumer. Or, la banque qui consent un prêt à un emprunteur non averti est tenue à son égard, lors de la conclusion du contrat, d'un devoir de mise en garde en considération de ses capacités financières et des risques de l'endettement né de l'octroi du prêt.

Les faits

Une SCI avait souscrit un prêt ayant pour objet de financer des travaux de création d'une piscine afin de favoriser et valoriser les locations de gîtes implantés sur son domaine. En l'absence de paiement, la banque ayant consenti le prêt avait assigné la SCI en paiement. Celle-ci s'y était opposé invoquant, entre autres motifs, un octroi abusif de crédit.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation a apprécié la **qualité de professionnel de la SCI** et la **destination du prêt.** Elle a relevé que, lors de l'octroi du prêt, le **gérant** de la SCI en était associé à 60 % et dirigeait 4 autres sociétés ayant également pour objet l'acquisition et l'exploitation, notamment par location, de biens immobiliers. Elle en a déduit que la SCI, professionnelle de l'immobilier, était un emprunteur averti en souscrivant le prêt.

La Cour a également retenu que la SCI n'avait pas démontré que la banque avait, sur ses revenus, son patrimoine et ses facultés de remboursement raisonnablement prévisibles en l'état du succès escompté de son exploitation, des informations qu'elle-même aurait ignorées. Selon une jurisprudence constante, la banque est en effet tenue d'un devoir de mise en garde à l'égard d'un emprunteur averti seulement dans le cas exceptionnel où elle possède, sur les facultés contributives de l'emprunteur, des informations que lui-même ignore.

Ce n'est pas pour autant qu'un professionnel doit être toujours tenu pour un emprunteur averti, même s'il a souscrit le prêt dans le cadre de son activité professionnelle : la seule qualité de gérant de société ne suffit pas pour en déduire que l'emprunteur serait un emprunteur averti, ce qui dispenserait le banquier de son devoir de mise en garde, a précisé la Cour. ●

Source : Cour de cassation n° 10-19091 du 11.10.2011. Réf. : Conformité p. 27 et 37.

Reproduction strictement interdite

LES PRODUITS

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

LCL : l'assurance maintien de salaire

LCL propose un contrat d'assurance qui couvre le maintien de salaire en cas de perte d'emploi ou d'arrêt de travail d'au moins 60 jours, sous certaines conditions : **Assurance Maintien de Salaire**.
Perte d'emploi : indemnisation prévue par la garantie dès le 1er jour d'attribution des allocations de Pôle emploi.
Arrêt de travail (suite à un accident ou une maladie) : indemnisation calculée par la garantie dès le 1er jour d'arrêt de travail et versée dès que l'arrêt de travail atteint 60 jours consécutifs. L'indemnisation se base sur la diminution des revenus induite par la perte d'emploi ou l'arrêt de travail. Les prestations mensuelles déjà perçues dans le cadre de Pôle emploi, Sécurité sociale ou mutuelle complémentaire ainsi que l'indemnisation mensuelle dans le cadre de l'assurance maintien de salaire doivent être égales au salaire moyen (de l'année précédant le sinistre y compris 13e mois et salaire variable). La durée d'indemnisation peut aller jusqu'à 24 mois en fonction de l'ancienneté de l'adhésion.

BANQUE

Cofinoga : 3,5 % (TAEG fixe) la 1re année

Cofinoga propose son crédit renouvelable d'un montant variant de 500 à 3 000 €. Le taux (TAEG) fixe et garanti la première année s'élève à 3,5 % (taux débiteur de 3,445 %) puis TAEG révisable de 17,95 % (taux débiteur de 16,513 %).

BOURSE

Morningstar : 600 FCPI/FIP accessibles sur internet

Morningstar, fournisseurs d'analyse financière indépendante, a annoncé le lancement d'une nouvelle rubrique consacrée aux Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) et Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), sur son site internet à titre gratuit.
Les investisseurs ont accès à près de 600 produits et peuvent sélectionner près de 80 produits ouverts à la souscription cette année. Il est également possible d'intégrer des FIP ou FCPI dans un simulateur de portefeuille. Un ensemble de données est également disponible : prospectus, rapport de gestion, coordonnées de la société, suivi de performances, etc.

Flash info... Fash info... Flash

➠ La **Banque Postale** lance **Sérénia**, un contrat d'assurance qui couvre le décès, l'invalidité grave ou une maladie redoutée. Ce contrat permet de souscrire un capital pouvant aller jusqu'à 3 millions d'€.

➠ La société de gestion **UFFI REAM** va commercialiser une nouvelle SCPI diversifiée à capital variable : **UFFI performances Energétiques**. Elle a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier d'entreprise à dominante de bureaux bénéficiant du label BBC ou d'un équivalent. Prix de la part : 500 € (437 € de nominal et 63 € de prime d'émission). Frais de souscription : 10,764 % TTC inclus dans la prime d'émission. Minimum de souscription : 1 part.

➠ **Groupama** commercialise un nouveau fonds sur l'immobilier coté européen : **Groupama Europe Actions Immobilier**. Ce fonds actions est investi sur les foncières cotées des pays de l'Espace économique européen. Le fonds permet une diversification importante, au niveau géographique et sectoriel, qui vise à tirer parti des cycles immobiliers et des segments les plus porteurs de chaque pays européen.
Dans sa sélection de valeurs, le gérant privilégie les foncières cotées dont les thématiques offrent de bonnes perspectives de développement et bénéficient de revenus locatifs de qualité. Ces sociétés détiennent principalement des bureaux et des centres commerciaux.

➠ Pour tout versement jusqu'au 31.12.2011 sur l'assurance-vie, la **Caisse d'Epargne** garantit un taux de rendement de 3,75 % jusqu'au 30.06.2012. Cette offre est valable dans le cadre des contrats d'assurance-vie **Nuances 3D**, **Nuances Grenadine**, **Aïkido**, **Nuances Plus**, **Nuances Privilège**, **Nuances Capi**. Le taux s'élève à 3,60 % si les versements s'effectuent sur les contrats d'assurance-vie **Yoga**, **Ricochet** et **Initiatives Transmission** et sur le support en euros de Nuances 3D, Nuances Grenadine, Aïkido, Nuances Plus, Nuances Privilège, Nuances Capi. Les versements doivent être investis d'au moins 15 % sur les supports en unités de compte.

(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

Reproduction strictement interdite

Questions ! Réponses

Quelle est la durée maximale légale entre un compromis de vente et la signature définitive pour l'acquisition d'un bien immobilier ? En effet, mon compromis de vente ne stipule pas de date limite.

Le délai consenti avant de lever l'option n'est pas réglementé. Il est donc librement fixé par les parties et doit être stipulé à l'acte. Généralement, ce délai est compris entre 2 et 4 mois, mais il peut être plus long ou plus court, et/ou assorti d'une condition de renouvellement.

Est-il vrai que les revenus de la location d'une partie de sa résidence principale sont exonérés d'impôt sur le revenu ?

En effet, ces revenus peuvent être exonérés si plusieurs conditions sont remplies :
- les pièces louées doivent faire partie de la résidence principale du bailleur (l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal) et constituer, pour les personnes accueillies, leur résidence principale,
- et le prix de location doit demeurer fixé dans les "limites raisonnables".

Au titre de l'année 2011, cette condition de prix raisonnable est réputée remplie lorsque le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas :
- 174 € en Île-de-France,
- et 127 € dans les autres régions.

Pour cause de départ à la retraite, je souhaite rembourser de façon anticipée le crédit que j'avais contracté pour l'achat de ma résidence principale. Serai-je exempté du paiement de l'indemnité de remboursement prévue au contrat ?

Non, l'indemnité de remboursement anticipé reste due en cas de départ à la retraite. En effet, les contrats de prêt conclus depuis le 29.06.1999 bénéficient de l'exonération du paiement de l'indemnité dans 3 cas prévus par la loi :
- vente de la résidence principale suite à un changement du lieu d'activité professionnel de l'emprunteur ou de son conjoint,
- cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint (licenciement ou invalidité, mais pas départ à la retraite),
- décès de l'emprunteur ou de son conjoint.

Questions extraites des Cahiers pratiques du patrimoine 2011, Cahier n° 2 "Louer ou acheter"

AGENDA

JANVIER 2012

2e édition de l'Université des CGPI
Le 05 et 06.01.2012 à Paris, organisée par Nortia
www.nortia.fr
Prix : 75 € HT

7e conférence annuelle OPCI 2012
Le 20.01.2012 à Paris, Dii Formations.
✆ : **01 43 12 85 92**
Prix : 995 € HT pour tout réglement avant le 06.01.2012

Impôt sur le revenu : aspects pratiques et questions complexes
Les 23 et 24.01.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
✆ : **01 44 01 39 99**
Prix : 1 430 € HT

Actualité fiscale du patrimoine
Le 26.01.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
✆ : **01 44 01 39 99**
Prix : 1140 € HT

FÉVRIER 2012

Gestion de patrimoine pour chargés de clientèle : maîtriser les techniques patrimoniales et le diagnostic patrimonial
Les 06 et 07.02.2012 à Paris, EFE éditions formations entreprise
✆ : **01 44 09 25 08**
Prix : 1 420 € HT

Impôt sur le revenu : aspects pratiques et questions complexes
Les 23 et 24.01.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
✆ : **01 44 01 39 99**
Prix : 1 430 € HT

MARS 2012

Baux commerciaux 2012 : 17e réunion annuelle
Le 13.03.2012 à Paris, Dii Formations.
✆ : **01 43 12 85 55**
Prix : 895 € HT pour tout réglement avant le 13.01.2012.

Montages immobiliers et optimisation patrimoniale : outils juridiques et fiscaux
Les 14 et 15.03.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
✆ : **01 44 01 39 99**
Prix : 1 430 € HT

Environnement fiscal du particulier
Les 19 et 25.03.2012 à Paris, Elegia Formation.
✆ : **01 40 92 37 37**
Prix : 1291 € HT

Formation "Fiscalité des non-résidents et des expatriés"
Le 29.03.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
✆ : **01 44 01 39 99**
Prix : 890 € HT

EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE
La solution juridique

Responsable : C. Cuvillier. Rédacteurs : R. Bizot-Espiard, O. Desumeur.
Documentation : P. Despierres. Assistante d'édition : C. Derrien.
Maquette : L. Haas. Imprimeur : Dupliprint (Domont).
Éditeur : **EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE,** SARL au capital de 241 608 €.
Principal associé : Editions Lefebvre Sarrut.
Gérants : E. Abadie et L. Flin. Directeur de la publication : E. Abadie.
Adresse : 42, rue de Villiers - 92300 Levallois - ✆ : 01 41 05 22 22 - Fax : 01 41 05 22 30.
Dépôt légal n° 30650. ISSN 1150-5060.
Périodicité : mensuelle (11 numéros par an). Prix TTC de l'abonnement annuel : 192 € - Prix TTC au numéro : 18 €.

Reproduction strictement interdite

Sommaire
Page arrière