actualités Patrimoine professions
Novembre 2008
N° 198 • 18 €

Entreprises
Livrets d'épargne
Régimes matrimoniaux
Commerçants
IARD
Placements
Salariés
Rémunérations
Prévoyance
Transmission

Chaque mois, la mise à jour de vos Mémentos PM&T : tome 1 «Le Patrimoine» et tome 2 «Les Professions»

www.patrimoine.com

Sommaire

Le Patrimoine

Budget-Vie économique ➠ p. 2
Commerce électronique ➠ p. 2
Secteur de l'assurance ➠ p. 2
Assurances IARD ➠ p. 3
Banque & crédit ➠ p. 3
Assurance-vie & capi ➠ p. 5
Immobilier & foncier ➠ p. 6
Bourse ➠ p. 8
Fiscalité ➠ p. 9
Droit de la famille ➠ p. 11

Les Professions

Social ➠ p. 12
Retraite ➠ p. 14
Patrimoine professionnel ➠ p. 14

Les autres rubriques

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

Simuler pour anticiper,

sur le site

patrimoine.com

Une très large palette de simulateurs pour aider à :
❑ anticiper l'évolution de ses ressources et de ses dépenses,
❑ optimiser au mieux ses différents placements,
❑ et préparer son avenir patrimonial, sans oublier celui de ses proches.

www.patrimoine.com

➠ Zoom

VERS UN RENFORCEMENT DES RÈGLES INTERNATIONALES

Lutte contre la fraude et l'évasion fiscales

Les récentes résolutions prises par 17 pays de l'OCDE le 21 octobre dernier

À l'initiative du ministre français du Budget et du ministre allemand des Finances, 17 pays de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) se sont réunis à Bercy le 21.10.2008 lors d'une conférence sur la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

En préambule à cette conférence, Eric Woerth a rappelé avoir proposé, sur le plan interne français, plusieurs mesures pour **durcir les procédures de contrôle fiscal** (voir Patrimoine actualités n° 193 - mai 2008), notamment :

- augmenter les délais de prescription en faveur de l'administration fiscale lorsque la fraude est réalisée via un paradis fiscal,
- augmenter les amendes en cas de fraude internationale,
- et surtout donner plus de moyens d'enquête à l'administration.

Au-delà de cet arsenal répressif contre les fraudeurs, le ministre du Budget a réaffirmé vouloir **agir à la source,** autrement dit prendre des mesures contre les territoires qui refusent de coopérer : exclusion de certains régimes de faveur, en particulier (abattement applicable aux dividendes, exonération des plus-values des particuliers, etc.). Pour le ministre, cette approche, pour être efficace, doit être renouvelée collectivement par le plus grand nombre d'États :

- renégociation de certaines conventions fiscales internationales,
- et, à défaut d'obtenir le standard OCDE (ce standard étant basé sur l'**échange d'informations entre les administrations nationales**), dénonciation de ces conventions.

Eric Woerth a également proposé de **revoir la liste de l'OCDE des paradis fiscaux** et de **l'élargir à tous les pays qui offrent un secret excessif** (NDLR : notamment bancaire), y compris au sein de cette organisation.

REMARQUE

Les paradis fiscaux se caractérisent notamment par :
- un taux d'imposition faible ou nul,
- le secret bancaire ou, plus exactement, l'absence de transparence,
- ainsi que l'absence d'échange d'informations avec les autres administrations fiscales.

La liste des paradis fiscaux non coopératifs établie par l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économique) comprend aujourd'hui 3 territoires :
- l'Andorre,
- le Liechtenstein,
- et Monaco.

Lors de cette conférence du 21 octobre dernier, **les 17 pays de l'OCDE participants se sont ainsi mis d'accord pour intensifier la mise en œuvre complète des normes de transparence et d'échange de renseignements de l'OCDE.**

- suite p. 10 -

Page avant

le patrimoine
Assurance-vie
Immobilier
Fiscalité
Livrets d'épargne
IARD
Crédits
Régimes matrimoniaux
Transmission
Placements
01 46 03 70 70
www.patrimoine.com

VIE ÉCONOMIQUE

Grands équilibres

	Derniers chiffres connus au 31.10.2008	au 30.09.2008	Variation (%)
Indice mensuel des prix à la consommation (base 100 en 1998)			
• ensemble des ménages	119,80 (sept. 08)	119,88 (août 08)	- 0,07 %
• ensemble des ménages hors tabac	118,56 (sept. 08)	118,64 (août 08)	- 0,07 %
• ménages urbains hors tabac	118,44 (sept. 08)	118,46 (août 08)	- 0,02 %
EMPLOI (Demandes de catégorie 1)			
• demandeurs (en milliers)	1957,60 (sept. 08)	1949,60 (août 08)	+ 0,41 %
SMIC			
• mensuel (151,67 heures)	1 321,02 €	1 321,02 €	-
• horaire	8,71 €	8,71 €	-

La Commission européenne veut renforcer la protection des consommateurs

La Commission européenne vient de présenter une proposition de directive visant à **renforcer et à harmoniser les droits des consommateurs** dans l'Union européenne, notamment en matière de commerce électronique.

REMARQUE

Selon la Commission européenne, les internautes européens sont aujourd'hui réticents "à s'aventurer hors de leurs frontières" lorsqu'ils effectuent des achats en ligne. Ce comportement s'expliquerait par "leur incertitude quant à leurs droits et obligations à l'étranger" et par "leur crainte d'éventuels fraudes et escroqueries".

Ce texte vise à refondre en un document unique 4 précédentes directives :
- la directive de 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs,
- celle de 1999 concernant la vente et les garanties des biens de consommation,
- celle de 1997 concernant la protection des consommateurs en matière de contrat à distance,
- et, enfin, celle de 1985 sur le démarchage à domicile.

La nouvelle directive concernerait tous les contrats de vente de biens et de services aux consommateurs.

Les nouvelles règles proposées concerneraient notamment :
- les informations précontractuelles (les professionnels, y compris les intermédiaires, devraient fournir un ensemble d'informations de base avant la conclusion de tout contrat avec les consommateurs),
- les règles sur la livraison des marchandises (instauration d'un délai maximal de 30 jours pour la livraison des biens à compter de la date de conclusion du contrat),
- l'introduction d'un délai de réflexion de 14 jours pour les ventes à distance et la mise en place d'un formulaire type de rétractation "facile d'emploi",
- l'établissement d'une liste noire des clauses contractuelles abusives,
- et, enfin, l'harmonisation des voies de recours en cas de produits défectueux.

La proposition de directive sur les droits des consommateurs doit désormais être approuvée par le Parlement européen et par le Conseil des ministres de l'Union européenne.

L'adoption de la directive sera ensuite suivie d'une période transitoire de deux ans, qui "devra permettre aux États membres d'adapter leur législation nationale". ●

Source : proposition de directive relative aux droits des consommateurs.
Réf. : tome 1 - C. préliminaire.

COMMERCE ÉLECTRONIQUE

Chiffres mensuels du courtage en ligne (1)

	Chiffres clés au mois de... sept. 2008	août 2008	Variation
Nombre d'ordres exécutés			
• sur le mois	1 091 688	704 170	+ 55,03 %
• quotidiennement	49 622	33 532	+ 47,98 %
Comptes en ligne actifs	1 008 155	1 001 680	+ 0,65%

(1) Chiffres reflétant l'activité des courtiers en ligne membres de l'ACSEL (Association pour le commerce et les services en ligne).

SECTEUR DE L'ASSURANCE

Premier rapport d'évaluation sur la convention AERAS

La convention AERAS qui vise à améliorer l'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un risque aggravé de santé est entrée en vigueur en janvier 2007 pour une durée de 3 ans.

Après un peu plus de 18 mois de fonctionnement, un rapport évaluant cette convention vient d'être remis à Christine Lagarde, ministre de l'Économie et des Finances, et Roselyne Bachelot, ministre de la Santé.

En 2007, sur 4,3 millions de demandes d'assurance de prêt, **431 000 demandes, soit 9,9 % des dossiers**, présentaient un risque aggravé de santé. Les assureurs ont fait une proposition d'assurance pour **93 %** d'entre eux (soit un peu plus de 400 000 dossiers).

Les deux ministres ont estimé que cette convention avait donc permis de réelles avancées "dont il ne fallait pas mésestimer l'ampleur".

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

Les ministres ont toutefois rappelé que des "efforts supplémentaires devraient être impérativement engagés au cours des prochains 18 mois pour améliorer l'application de la convention".

Roselyne Bachelot a souhaité en particulier que soient rapidement mises en œuvre deux propositions du rapport.

Le rapport propose ainsi "d'offrir aux futurs emprunteurs AERAS une **information plus personnalisée** et plus concrète sur la convention et en lien avec leur projet". Le ministre de la Santé propose dans cette optique de mettre en place une plateforme téléphonique assurant une assistance gratuite, confidentielle et anonyme permettant aux candidats à l'emprunt d'avoir des informations sur la convention AERAS.

La seconde piste vise à améliorer la **tarification des risques par les assureurs** "au regard des avancées des traitements médicaux". Un **observatoire de suivi** des décisions individuelles en matière de tarification des risques aggravés de santé devrait être ainsi prochainement installé. ●

Source : rapport d'évaluation sur l'application de la convention AERAS et communiqué de la FFSA du 24.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 02.10.

ASSURANCES IARD

Assurances successives : quel contrat appliqué en cas de sinistre ?

La Cour de cassation vient de rappeler le principe applicable en cas de sinistre garanti par plusieurs contrats d'assurance successifs.

Dans cette affaire, un chirurgien était assuré pour sa responsabilité professionnelle par une société d'assurances jusqu'au **31.12.2002**, puis par une autre compagnie d'assurances **à compter du 01.01.2003**.

Un des patients du chirurgien était décédé en **mars 2002**. La famille de ce patient avait entrepris une action judiciaire à l'encontre du chirurgien en **mars 2003**. Ce dernier avait donc déclaré le sinistre à la société qui assurait sa responsabilité jusqu'au 31.12.2002. L'assureur avait alors refusé sa garantie.

La Cour de cassation confirme la position de la première société d'assurances. Elle rappelle en effet qu'aux termes de l'article L. 251-2 (7e alinéa) du Code des assurances "lorsqu'un même sinistre est susceptible de mettre en jeu la garantie apportée par plusieurs contrats successifs, il est couvert en priorité **par le contrat en vigueur au moment de la première réclamation** sans qu'il soit fait application des dispositions des 4e et 5e alinéas de l'article L 121-4 du Code des assurances". ●

RAPPEL

Ces alinéas de l'article L. 121-4 du Code des assurances stipulent que lorsque plusieurs contrats d'assurances ont été souscrits sans fraude contre un même risque, l'assuré peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix dans les limites des garanties des différents contrats.

Source : Cour de cassation, arrêt du 02.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 01.06.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus au 31.10.2008	au 30.09.2008	Variation (%)
Taux de l'intérêt légal	**3,99 %**	**3,99 %**	-
Taux de base bancaire	**6,60 %**	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	**3,25 %**	3,25 %	-
• taux Refi	**3,75 %**	4,25 %	- 11,76
• taux plafond	**4,25 %**	5,25 %	- 19,05

Revalorisation des plafonds de ressources du PAS à compter du 01.11.2008

Conformément à ce qu'avait annoncé le Président de la République le 1er octobre dernier, **les plafonds de ressources ouvrant droit aux prêts à l'accession sociale (PAS) ont été revalorisés.** Pour les prêts accordés entre le **01.11.2008 et le 31.12.2009**, les plafonds de ressources des PAS sont ainsi alignés sur les plafonds de ressources ouvrant droit **au prêt 0 %** (hors majoration).

Plafonds de ressources pour un PAS (1)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale	Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise	Zones B et C : reste du territoire
1 personne	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 425 €

(1) Pour les offres de prêts émises entre le 01.11.2008 et le 31.12.2009.

REMARQUE

Tout comme pour le prêt 0 %, les ressources à prendre en compte dans le cadre du PAS sont celles :
• de l'avant dernière-année précédant celle de l'offre de prêt, si celle-ci a lieu entre le 1er janvier et le 31 mai,
• de l'année précédente, si l'offre de prêt a lieu entre le 1er juin et le 31 décembre.

Pour les offres de prêts émises à compter du **01.01.2010**, les plafonds de ressources pour obtenir un PAS correspondront aux plafonds des PLUS (prêts locatifs à usage social). Ils seront **revalorisés chaque année au 1er janvier.**

Le **PAS DOM** (départements d'outre-mer) **n'est pas concerné** pas ces nouvelles mesures. ●

Source : arrêté du 21.10.2008, JO du 28.10.2008.
Réf. : tome 1 - F. 02.15.

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

Prêt relais immobilier : les établissements de crédit s'engagent

Face au retournement du marché immobilier et à l'allongement des délais pour vendre leur logement, de nombreux emprunteurs ayant contracté des prêts relais éprouvent des difficultés financières.

REMARQUE

Les prêts relais sont des prêts à court terme (jusqu'à 2 ans), non amortissables (le capital est remboursé en une seule fois au terme) et consenti dans l'attente d'une rentrée d'argent (vente d'un immeuble en règle générale), dont le montant varie entre 60 et 80 % des sommes attendues.

Face à cette situation, les établissements de crédit, membres de la FBF (Fédération bancaire française), ont décidé de prendre plusieurs engagements visant à :

- "**renforcer l'information**" en matière de crédit relais,
- et "à **accompagner leurs clients**".

Améliorer l'information du client

Toute personne souhaitant obtenir un crédit relais pour "acheter un nouveau bien avant d'avoir revendu l'ancien" recevra **un document d'information pédagogique** de la part de son établissement financier.

La FBF publie à cet effet un mini guide sur le crédit relais qui sera diffusé dans les réseaux bancaires et téléchargeables sur Internet. Ce document pourra par ailleurs être mis à la disposition des professionnels de l'immobilier.

Mettre en œuvre un suivi préventif

Les établissements de crédit s'engagent à contacter **au moins 6 mois avant l'échéance** les clients engagés dans un prêt relais pour faire le point sur leur situation.

Les banques s'engagent également à contacter **avant la fin 2008** tous les clients qui sont engagés dans un crédit relais venant à échéance dans moins de 6 mois.

Rechercher des solutions personnalisées

Pour les clients n'ayant pas signé de compromis de vente, et au plus tard **3 mois avant l'échéance du prêt relais**, les banques effectueront avec leur client un point précis sur leur situation immobilière et financière.

Selon l'analyse qui sera faite "des conditions de l'opération d'achat revente", l'établissement de crédit pourra alors :

- attirer l'attention de leur client "**sur la nécessité de revoir les conditions de vente** par une amélioration des moyens de commercialisation et/ou une éventuelle **baisse du prix du bien**,
- ou encore examiner **les possibilités d'aménagement personnalisé du crédit relais** (allongement de la durée du prêt, par exemple). ●

Source : FBF, engagements professionnels sur le crédit relais immobilier. Réf. : tome 1 - F. 02.14.

Bruxelles souhaite porter le seuil de garantie des dépôts bancaires à 100 000 €

Conformément aux engagements pris par les ministres des Finances de l'Union européenne au début du mois dernier, la Commission européenne a présenté le 15.10.2008 une révision des règles communautaires relatives aux systèmes de garantie des dépôts.

REMARQUE

L'actuelle directive relative aux systèmes de garantie des dépôts fixe à 20 000 € le niveau de garantie minimale. La directive laisse toutefois aux États membres de l'Union européenne la possibilité de fixer un niveau plus élevé.

En France, toute personne détentrice de fonds déposés dans un établissement de crédit peut ainsi obtenir une indemnisation à concurrence de 70 000 € en cas de défaillance de cet établissement.

La Commission européenne propose de modifier la directive relative aux systèmes de garantie des dépôts.

Le niveau de garantie minimal **passerait dans un premier temps de 20 000 € à 50 000 €, puis après 1 an, à 100 000 €.**

La Commission envisage également de **réduire les délais de remboursement**. Le délai imparti aux systèmes de garantie des dépôts pour rembourser les déposants en cas de faillite de leur banque **serait réduit à 3 jours.** Ce délai est actuellement de 3 mois et peut même parfois être étendu à 9 mois.

Cette proposition de modification de directive a été transmise pour examen au Parlement européen et au Conseil des ministres de l'Union européenne. ●

Source communiqué de presse de la Commission européenne du 15.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 02.01.

Surendettement : les professions libérales sont-elles concernées ?

La Cour de cassation vient de rappeler qu'une **personne physique** exerçant une activité professionnelle indépendante, y compris une profession libérale, **relève** depuis le 01.01.2006 **des procédures collectives de la loi du 26.07.2005 de sauvegarde des entreprises**.

La Cour **censure** en conséquence l'arrêt d'une cour d'appel qui avait validé la mise en œuvre d'une procédure de traitement du surendettement prévue par le Code de la Consommation en faveur d'une personne exerçant la profession de masseur-kinésithérapeute. ●

Source : Cour de cassation, arrêt du 30.09.2008. Réf. : tome 1 - F. 02.18.

Reproduction strictement interdite

ASSURANCE-VIE & CAPI

Prestations décès versées à un bénéficiaire déterminé et forfait mobilier de 5 %

En vertu de l'article L. 132-12 du Code des assurances, les sommes payables au décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ne font pas partie de la succession de l'assuré. **Ces sommes ne doivent pas non plus être prises en compte pour déterminer le forfait mobilier de 5 %** susceptible de servir pour le calcul des droits de succession, a récemment précisé Christine Lagarde.

En effet, a expliqué la ministre de l'Économie et des Finances, le forfait mobilier est déterminé par rapport à la valeur de l'ensemble des biens composant l'actif successoral et imposables en France :
- valeurs mobilières, autres que les meubles meublants,
- et valeurs immobilières.

Peu importe, a ajouté la ministre, **qu'une fraction des primes versées après les 70 ans de l'assuré et qui excède 30 500 € soit effectivement soumise aux droits de succession**, s'agissant d'un contrat souscrit à compter du 20.11.1991 ou assimilé.

En revanche, il en va autrement des sommes correspondant aux contrats d'assurance-vie souscrits au profit d'un bénéficiaire indéterminé ou de l'assuré lui-même puisqu'elles font partie de la succession de ce dernier : dès lors, ces sommes figurent, pour leur montant total, dans l'assiette à retenir pour l'application du forfait mobilier de 5 %, a conclu Christine Lagarde. ●

Source : question n° 19399 du 25.03.2008, JOAN du 19.08.2008.
Réf. : tome 1 - F. 04.17 et F. 08.28 et tome 2 - F. 10.12.

Marché de l'assurance-vie : collecte en baisse

"Le comportement erratique des marchés boursiers et les difficultés économiques qui se profilent ne sont pas favorables à l'assurance-vie", constate la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances).

Le marché affiche ainsi une baisse des cotisations collectées depuis le début de l'année de **10 % par rapport à la même période de l'année précédente :**
- **les versements sur les supports en unités de compte affichent même une très forte diminution (- 44 %),**
- et seuls les versements sur les supports euros progressent (+ 2 %).

Enfin, l'encours des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation (provisions mathématiques et provisions pour participations aux bénéfices) augmente de 2 % seulement sur 1 an pour atteindre 1 159 milliards d'€. ●

Source : FFSA, Marché de l'assurance vie, suivi mensuel n° 75.
Réf. : tome 1 - C. 04.

Précision ministérielle relative aux souscripteurs sous curatelle

La loi n° 2007-1775 du 17.12.2007 permettant la recherche des bénéficiaires des contrats d'assurance sur la vie non réclamés et garantissant les droits des assurés soumet à de nouvelles conditions la validité des actes effectués, au regard d'un contrat d'assurance-vie, par un majeur placé sous curatelle ou sous tutelle :
- souscription ou rachat,
- désignation, changement ou révocation de bénéficiaire.

REMARQUE

Les nouvelles dispositions s'appliquent à l'ensemble des contrats en cours à la date de la publication de la loi, autrement dit au 18.12.2007.

Xavier Bertrand, ministre du Travail et des Relations sociales, a apporté les précisions suivantes.

En matière de curatelle, a expliqué le ministre, le législateur a souhaité aménager, pour des raisons de simplicité, la protection dont bénéficiait auparavant un souscripteur majeur placé sous curatelle, sans pour autant renoncer aux garanties qui l'entourent.

Assistance du curateur suffisante pour certains actes

Il a ainsi paru suffisant au législateur que ce majeur soit assisté par son curateur, **sans obligation de recourir au juge des tutelles,** pour accomplir les actes de **souscription, modification ou rachat du contrat d'assurance-vie,** ainsi que la **désignation** ou la **substitution de bénéficiaire :** "article L. 132-4-1 du Code des assurances".

Autorisation du juge des tutelles ou du conseil des familles nécessaire en cas de révocation du bénéficiaire

Parallèlement, la nouvelle législation prévoit que lorsqu'une curatelle a été ouverte à l'égard du souscripteur, la **révocation du bénéficiaire** ne peut intervenir qu'**avec l'autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille** s'il a été constitué : "article L. 132-9 du Code des assurances".

Or, a précisé Xavier Bertrand, l'intention du législateur conduit à penser que la révocation du bénéficiaire par un souscripteur majeur sous curatelle peut s'exercer avec l'assistance du curateur, sans devoir recourir au juge des tutelles. En effet :
- la révocation n'a pas d'effet de droit supérieur à la substitution vis-à-vis du bénéficiaire initialement désigné,
- en outre, dans les deux cas, ces opérations interviennent après l'acceptation du bénéficiaire.

Dès lors, a ajouté le ministre, une **modification de l'article L. 132-9 pourrait être envisagée** aux fins de clarification du droit applicable. ●

Source : question n° 20749 du 15.04.2008, JOAN du 05.08.2008.
Réf. : tome 1 - F. 04.02.

Reproduction strictement interdite

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 31.10.2008		Variation
Indice IRL (1) (100 au 4e trim.98)	**117,03** (3e trim. 08)	**116,07** (2e trim. 08)	+ 0,83 %
Indice ICC (2) (100 au 4e trim.53)	**1562** (2e trim. 08)	**1497** (1er trim. 08)	+ 4,34 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	**815,50** (juil. 08)	**805,10** (juin 08)	+ 1,29 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	**829,10** (3e trim. 08)	**810,40** (2e trim. 08)	+ 2,31 %

(1) Nouvel indice de référence des loyers, utilisé pour la révision des loyers d'habitation.
(2) Indice du coût de la construction, utilisé pour la révision des baux commerciaux.

Indice de référence des loyers au 3e trim. 2008

L'indice IRL s'est élevé à **117,03 au 3e trimestre 2008**, soit une évolution de **+ 2,95 %** sur 1 an (contre + 2,38 % au trimestre précédent).

À titre indicatif, la moyenne associée de l'**indice INSEE du coût de la construction** (ICC), utilisée pour la révision des baux commerciaux, atteignait 1 562 au 2e trimestre 2008, soit **+ 8,85 % sur 1 an**. ●

Source : INSEE, Informations rapides n° 274 et 277 des 10 et 15.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 05.09 et F. 05.11.

Marché immobilier ancien : vers une baisse généralisée des ventes et des prix

Selon les derniers chiffres rendus publics par la Chambre des notaires de Paris et la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), le marché de l'immobilier de l'ancien se caractérise actuellement par une baisse importante des ventes des logements et par une stagnation, voire une légère diminution des prix sur l'ensemble du territoire (à l'exception notable de Paris).

Durcissement des conditions de crédit

La Chambre des notaires et la FNAIM partagent les mêmes analyses quant aux causes du ralentissement du marché immobilier.

Les "replis de volume et de prix" résultent essentiellement de "l'**affaiblissement des capacités financières des ménages**" et non d'une "croissance exponentielle des stocks de logements" comme aux États-Unis.

Les acquéreurs potentiels sont en effet confrontés à la fois à la **hausse des taux d'intérêts**, à une **réduction progressive des durées des prêts** et à "l'exigence renforcée" des banques de fournir **un apport personnel** de plus en plus conséquent.

La Chambre des notaires de Paris et la FNAIM mettent également en cause "**le net recul du volume des prêts relais accordés**" qui contribue à "tarir l'activité immobilière".

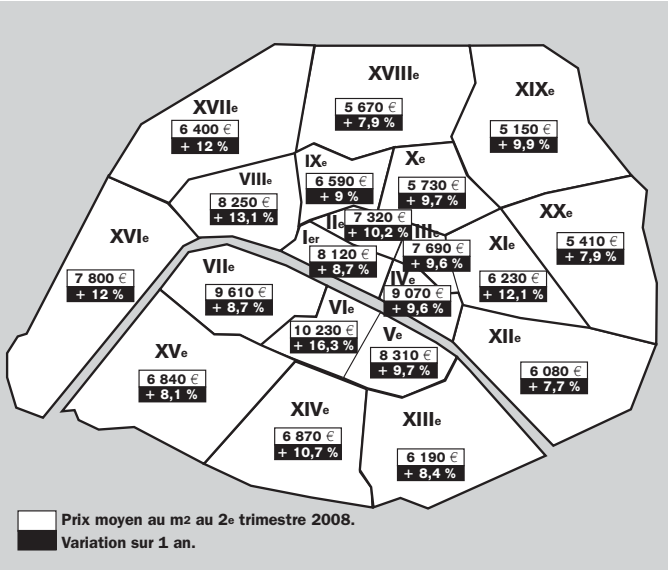
Marché immobilier francilien : baisse des ventes et stagnation des prix sauf à Paris

Selon les notaires parisiens, le marché immobilier francilien dans l'ancien a affiché **au 2e trimestre 2008** une baisse **de 10 %** des ventes (soit un peu plus de 43 000 transactions), tous secteurs confondus. Cette baisse des ventes concerne non seulement la banlieue parisienne (entre - 10 % et - 12,1 % pour les appartements et entre - 6,5 % et - 11,8 % pour les maisons en Petite et en Grande Couronnes) mais également **Paris** qui affiche un net **recul des ventes** (- **15 %**).

En revanche, **en matière de prix**, les notaires parisiens constatent la persistance de 2 situations radicalement différentes.

À Paris, les prix des appartements anciens connaissent toujours de fortes amplitudes. Au 2e trimestre 2008, les prix dans la capitale ont augmenté de 10,1 % en variation annuelle (+ 2,4 % par rapport au trimestre précédent), soit un prix moyen de **6 580 €/m²**, tous arrondissements confondus.

Les notaires constatent que le VIe arrondissement demeure le plus cher de Paris et dépasse pour la 1re fois le seuil symbolique des **10 000 €**/m².



En banlieue, le marché immobilier est marqué par un fort ralentissement des prix. La Petite Couronne et la Grande Couronne affichent des hausses annuelles de 4,1 % et 2,1 %. Par rapport au 1er trimestre, les prix ont quasiment stagné en Petite Couronne (+ 0,4 %) et même baissé en Grande Couronne (- 0,5 %).

Sur le reste du territoire, la FNAIM constate "une rupture de tendance"

Selon la FNAIM, le marché de l'ancien "semble bel et bien s'être ancré dans une phase de recul de plusieurs mois". Les prix sont revenus "sur leurs niveaux de 2006".

Sur le marché des appartements, les variations des prix diffèrent fortement selon la taille du logement (- 1,1 % pour les 2 pièces, mais + 2,7 % pour les 3 pièces par rapport au 2e trimestre 2008). En variation annuelle, les prix des appartements ont quasiment stagné (+ 0,7 %).

Les prix des maisons ont fortement diminué (- 1,3 % en 1 an et - 5,9 % par rapport au trimestre précédent). Les grandes maisons sont le plus touchées par cette baisse (- 9,6 % pour les maisons de 6 pièces et plus, par exemple). ●

Source : Observatoire des marchés de l'ancien FNAIM et communiqué de la Chambre des notaires de Paris du 07.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 05.02.

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

Évolution des loyers en région parisienne

L'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) vient de publier sa dernière étude concernant l'évolution du secteur locatif libre en agglomération parisienne. Les loyers ont augmenté de **3,8 % en 2007** en région parisienne. Ils se sont élevés en moyenne à :

- **18,40 €/m²** à Paris pour une surface moyenne de 51 m², soit un loyer mensuel moyen (hors charge) de 936 €,
- **14,10 €/m²** en Petite Couronne pour une surface moyenne de 54 m², soit un loyer mensuel moyen (hors charge) de 755 €,
- **12,20 €/m²** en Grande Couronne pour une surface moyenne de 62 m², soit un loyer mensuel moyen (hors charge) de 755 €.

L'OLAP relève enfin qu'à Paris, les loyers de marché varient selon le quartier entre 17,7 €/m² et 24,9 €/m². ●

Source : communiqué de l'OLAP du 07.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 05.02.

Adoption d'une nouvelle directive sur le "Timeshare"

La propriété en "timeshare" (également appelée multipropriété) constitue une copropriété dans le temps. Le "multipropriétaire" est titulaire d'une tranche de temps :

- durant laquelle il peut jouir de son bien à loisir,
- en dehors de laquelle, ce sont les autres copropriétaires qui utilisent le bien.

La vente de logements en timeshare a fait l'objet de nombreux abus ces dernières années. Le Parlement européen vient donc d'adopter une nouvelle directive destinée à "renforcer la confiance des consommateurs dans la multipropriété".

REMARQUE

La précédente directive sur le timeshare datait de 1994. Applicable aux contrats de plus de 3 ans, ce texte mettait en place un délai de rétractation de 10 jours et interdisait aux opérateurs de réclamer le paiement d'une avance pendant le délai de réflexion.

La nouvelle directive sur la multipropriété étend le champ d'application des règles actuelles, notamment :

- aux contrats de courte durée (contrat d'une durée de moins de 3 ans),
- aux biens mobiliers (contrat de multipropriété portant sur des hébergements tels que les péniches fluviales, les caravanes et les navires de croisière),
- aux produits de vacances à long terme (les consommateurs pourront désormais étaler le paiement avec des versements annuels).

La nouvelle réglementation allongera également le délai de rétractation qui passera de 10 à **14 jours**. Le texte obligera enfin les professionnels à délivrer une information précontractuelle détaillée. ●

Source : directive sur la multipropriété adoptée par le Parlement européen le 22.10.2008. Réf. : tome 1 - F. 05.01

Crise immobilière : les nouvelles mesures envisagées

Le Président de la République a annoncé, le 2 octobre dernier, plusieurs mesures "destinées à répondre à la crise actuelle du logement". Ces nouvelles dispositions viendraient compléter le projet de loi de mobilisation pour le logement qui vient d'être adopté en 1re lecture par le Sénat.

Les décisions prises par le gouvernement pour faire face à la situation de l'immobilier

Lancement d'un programme d'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 30 000 logements

Il est envisagé de racheter "à un prix décoté des stocks de logements mis en vente en l'état futur d'achèvement, dont les travaux n'ont pas été lancés, faute de certitude sur les ventes". En "évitant l'annulation ou le report d'opérations", cette intervention des pouvoirs publics devrait "soutenir la construction de logements en France" selon le gouvernement.

Nouvelle extension du Pass-Foncier

Le Pass-Foncier est un dispositif permettant de dissocier l'achat du logement, du terrain sur lequel il est situé. Jusqu'à présent, il ne s'appliquait qu'aux maisons. Le projet de loi pour le logement prévoit d'étendre le Pass-Foncier aux achats de logements collectifs. Environ 20 000 logements devaient initialement être concernés. Ce nombre devrait finalement être porté à 30 000.

Relèvement du plafond de ressources ouvrant droit au PAS (prêts d'accession sociale)

Sur cette proposition gouvernementale, voir "Banque et crédit", p. 3. Cette mesure devrait permettre à 60 % des ménages (contre 20 % actuellement) de devenir éligibles à cette garantie de l'État.

Libération de terrains appartenant au secteur public

Le gouvernement va accélérer la vente des terrains appartenant à l'État afin d'y construire de nouveaux logements.

Le projet de loi de mobilisation pour le logement adopté en 1re lecture par le Sénat

Le Sénat a adopté le 21 octobre dernier en 1re lecture le projet de mobilisation pour le logement (voir Patrimoine actualités n° 196 - septembre 2008).

Le Sénat a supprimé la disposition visant à prendre en compte l'accession populaire à la propriété dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU. Rappelons que cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants de compter au moins 20 % de logements sociaux.

Il a revanche **validé le "recentrage"** des dispositifs d'aide à l'investissement locatif **Robien et Borloo**. L'application de ces dispositifs serait désormais réservée aux logements situés dans des zones géographiques "se caractérisant par **un déséquilibre** entre l'offre et la demande de logements".

Les sénateurs ont enfin entériné la disposition interdisant au bailleur de demander un cautionnement lorsqu'il aura "une assurance garantissant les obligations locatives du locataire". ●

Source : communiqué du 1er ministre du 02.10.2008 et du 15.10.2008 et projet de loi de mobilisation pour le logement adopté en 1re lecture par le Sénat le 21.10.2008. Réf. : tome 1 - C. 05

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

BOURSE

Capitalisation boursière et marchés

Principaux indicateurs	Derniers chiffres connus au 31.10.2008		Variation (en %)
Capitalisation boursière en M€ (valeurs françaises à revenu variable)	**1 341** (sept. 08)	**1 491** (août 08)	- 10,06
Marché financier :			
• Euro MTS (global)	**150,03** (oct. 08)	**149,14** (sept. 08)	+ 0,91
Marché monétaire :			
• Euribor - 3 mois	**5,02 %** (sept. 08)	**4,97 %** (août 08)	+ 1,07
• Eonia	**4,27 %** (sept. 08)	**4,30 %** (août 08)	- 0,73

Indices Europerformance (1)

Indices de performance des gestions de portefeuille	Valeur de l'indice au 24.10.2008	Variations depuis 1 an	Variations fin 2007
Indice EP de Trésorerie	**210,37**	+ 3,88 %	+ 3,21 %
Indice EP Obligations	**249,69**	+ 0,58 %	+ 0,87 %
Indice EP Actions	**181,30**	- 44,60 %	- 42,01 %
Indice EP Diversifiés	**193,11**	- 21,72 %	- 20,17 %

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

Indices boursiers

Principaux indicateurs français et étrangers	Valeur de l'indice au 31.10.2008	Variations fin sept. 08	Variations fin déc. 07
FRANCE			
CAC 40 (base 1 000 au 31.12.87)	**3 487,07**	- 13,52 %	- 37,89 %
• CAC Next 20	**3 790,95**	- 19,27 %	- 44,68 %
• CAC Mid 100	**4 752,88**	- 19,23 %	- 37,89 %
• CAC Small 90	**4 246,81**	- 18,43 %	- 47,60 %
• CAC All Share	**3 551,51**	- 14,94 %	- 39,67 %
SBF (base 100 au 31.12.90)			
• SBF 80	**3 639,88**	- 19,29 %	- 42,65 %
• SBF 120	**2 495,69**	- 14,29 %	- 38,53 %
• SBF 250	**2 433,26**	- 14,39 %	- 38,50 %
EUROPE			
• Euronext 100	**589,09**	- 14,73 %	- 40,81 %
• DJ Stoxx 50	**2 331,43**	- 11,53 %	- 36,71 %
• DJ Euro Stoxx 50	**2 591,76**	- 14,69 %	- 41,09 %
• DJ Stoxx 600	**222,07**	- 13,27 %	- 39,10 %
• Eurotop 100	**2 008,13**	- 11,49 %	- 36,60 %
• Amsterdam (AEX)	**267,69**	- 19,24 %	- 48,10 %
• Bruxelles (BEL20)	**2 100,18**	- 21,41 %	- 49,12 %
• Francfort (XDax)	**4 869,30**	- 16,49 %	- 39,64 %
• Londres (FT 100)	**4 377,34**	- 10,71 %	- 32,21 %
• Madrid (IBEX 35)	**9 116,00**	- 17,03 %	- 39,96 %
• Milan (Mibtel)	**16 504**	- 15,42 %	- 43,87 %
• Zurich (SMI)	**6 153,21**	- 7,54 %	- 27,48 %
HORS EUROPE			
• New York (DJ Industriel)	**9 325,01**	- 14,06 %	- 29,70 %
• New York (NASDAQ)	**1 720,95**	- 17,35 %	- 35,11 %
• Hong Kong (Hang Seng)	**13 968,67**	- 22,47 %	- 49,78 %
• Tokyo (Nikkei 225)	**8 576,98**	- 23,83 %	- 43,97 %

Garantie des titres au profit des investisseurs : rappel

Les règles actuellement applicables en France au titre de la garantie des titres découlent directement du règlement n° 99-14 du 23.09.1990 du CRBF (Comité de la réglementation bancaire et financière).

Le mécanisme de garantie en vigueur, auquel doivent notamment adhérer les prestataires de services d'investissement agréés en France (hors sociétés de gestion de portefeuille), a pour objet d'indemniser les investisseurs en cas d'indisponibilité de leurs instruments financiers ou d'espèces liées à des instruments financiers.

Le **plafond d'indemnisation** s'élève à **70 000 € par investisseur** en ce qui concerne les instruments financiers détenus pour le compte de cet investisseur par un établissement.

REMARQUE

De façon générale, ce plafond s'applique à l'ensemble des actifs d'un même investisseur détenus auprès d'un même établissement, quels que soient :
- le nombre de comptes,
- leur localisation sur le territoire français et dans l'EEE (Espace économique européen),
- et la devise dans laquelle l'instrument financier est libellé.

Tous les instruments financiers sont concernés dès lors qu'ils ne sont pas conservés par l'investisseur en personne, à l'exception de ceux financés avec de l'argent provenant d'activités illicites, ceux détenus par certains investisseurs professionnels et ceux des personnes possédant des informations privilégiées.

Cependant, **ce mécanisme de garantie des titres n'a pas pour vocation d'indemniser les investisseurs en cas de baisse de la valeur des titres ou d'en garantir le rendement.** Il a en effet été conçu pour jouer, notamment, en cas de fraude.

À cet égard, l'AMF (Autorité des marchés financiers) a récemment eu l'occasion de préciser quelle était l'étendue de la protection dont bénéficiait un investisseur pour ses titres en cas de faillite de son établissement teneur de compte.

Bruno Gizard, secrétaire général adjoint de l'AMF, a en premier lieu rappelé que les portefeuilles des clients n'entrent jamais dans le bilan de l'établissement financier teneur de compte **: chaque client reste propriétaire de ses titres.**

"De ce fait", a-t-il expliqué :
- "si l'établissement financier se trouve en état de cessation de paiement, les titres des clients ne subissent aucun dommage du fait de cette faillite", sauf bien évidemment comportement frauduleux de la part de l'intermédiaire financier ;
- et "c'est donc à hauteur des titres qui viendraient à manquer dans le compte d'un client, du fait d'un **comportement frauduleux de son intermédiaire financier,** que le fonds de garantie aurait à intervenir pour reconstituer, jusqu'à 70 000 €, la part du portefeuille qui viendrait à manquer. ●

Source : actualité AMF du 02.10.2008 (www.amf-france.org).
Réf. : tome 1 - C. 06.

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

OPCVM : modification de la périodicité de calcul de la valeur liquidative

Le règlement général de l'AMF (Autorité des marchés financiers) a été modifié par arrêté ministériel en ce qui concerne la périodicité de calcul de la valeur liquidative des OPCVM.

Le nouveau régime :
- autorise une publication minimale bimensuelle de la valeur liquidative des OPCVM,
- et permet aux OPCVM de modifier la périodicité de publication de leur valeur liquidative.

Cette flexibilité accrue, a expliqué l'AMF, permet de mieux adapter la fréquence de valorisation des actifs du fonds aux stratégies mises en œuvre, aux conditions de commercialisation (supports de contrats d'assurance-vie), ou encore aux demandes des clients. ●

RAPPEL

Pour mémoire, le règlement général de l'AMF imposait jusqu'à présent à certains OPCVM un calcul quotidien de leur valeur liquidative. Étaient ainsi visés :
- les OPCVM dont l'actif excédait ou avait excédé 150 millions d'€ ou dont les parts ou actions étaient cotées,
- ainsi que les FCIMT (fonds communs d'intervention sur les marchés à terme).

Le même règlement interdisait aux OPCVM procédant à un calcul quotidien d'en modifier la périodicité.

Source : AMF, communiqué de presse du 30.09.2008 et arrêté du 29.09.2008, JO du 30.09.2008. Réf. : tome 1 - F. 06.14.

Réforme du cadre de la gestion d'actifs pour compte de tiers

Le cadre de la gestion d'actifs pour le compte de tiers vient d'être réformé par ordonnance par le gouvernement, comme l'y autorise la loi de modernisation de l'économie, dite "LME", pour moderniser le cadre juridique de la place financière française (voir Patrimoine actualités n° 194 - juin 2008).

Entre autres nouvelles dispositions, le texte :
- autorise les **OPCVM** à faire approuver leur **prospectus dans toute langue usuelle comprise des investisseurs auxquels il est destiné ;** cette mesure devrait favoriser la distribution internationale des organismes de droit français ;
- et assouplit le cadre de la gestion alternative réservé à certains investisseurs tels que les investisseurs qualifiés : en particulier, la liste des actifs éligibles est étendue pour les OPCVM contractuels. ●

**Source : ordonnance n° 2008-1081 du 23.10.2008, JO du 24.10.2008 et communiqué de presse du Premier ministre du 22.10.2008.
Réf. : tome 1 - F. 06.14.**

FISCALITÉ

Épargne solidaire : taux réduit du prélèvement forfaitaire libératoire

La loi de finances pour 2008 a réduit à 5 % (contre 18 % normalement pour les placements non anonymes), hors prélèvements sociaux, le taux du prélèvement forfaitaire libératoire d'impôt sur le revenu pour les produits de placement à revenu fixe "abandonnés", dans le cadre de l'épargne solidaire dite "de partage", au profit de certains organismes d'intérêt général.

Applicable aux **produits abandonnés à compter du 01.01.2008 à un organisme éligible,** cette nouvelle mesure a été commentée par l'administration fiscale dans l'une de ses récentes instructions.

Personnes concernées

Sont donc concernées les personnes qui peuvent effectivement opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire :
- personnes physiques fiscalement domiciliées en France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé,
- et personnes physiques ou morales n'ayant pas en France leur domicile fiscal ou leur siège social, lorsque le débiteur des produits concernés est établi en France.

REMARQUE

Le débiteur et, s'il est différent, l'établissement payeur des produits concernés, doivent être établis :
- dans un État membre de la Communauté européenne,
- ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), Liechtenstein excepté.

Produits concernés

Il s'agit des produits d'épargne de partage ayant la nature de produits de placement à revenu fixe, notamment :
- produits d'obligations négociables et de titres participatifs,
- produits des titres de créances négociables (TCN) et non susceptibles d'être cotés,
- produits des bons du Trésor et assimilés, ainsi que des bons de caisse émis par les établissements de crédit,
- produits des créances, des comptes courants d'associés et des dépôts (comptes sur livret, par exemple),
- produits des parts de fonds communs de créances (FCC) ou de fonds communs de titrisation (FCT), à l'exception des fonds supportant des risques d'assurance.

REMARQUE

En revanche, sont notamment exclus du bénéfice du taux de 5 % :
- les produits pour lesquels le régime de l'anonymat est applicable,
- les produits des bons ou contrats de capitalisation et d'assurance-vie souscrits auprès d'entreprises établies en France ou hors de France,
- les intérêts de comptes bloqués d'associés,

Sommaire Page avant Page arrière

Reproduction strictement interdite

• les dividendes et autres revenus distribués, ainsi que les gains de cession de valeurs mobilières ou de droits sociaux,
• les gains de cession de TCN, ou encore de parts de FCC dont la durée à l'émission n'excède pas 5 ans.

S'agissant des distributions d'OPCVM (SICAV ou FCP), seule la fraction de la distribution afférente à des produits de placement à revenu fixe peut éventuellement bénéficier du taux réduit de 5 %. La fraction de la distribution afférente aux autres produits est imposable dans les conditions de droit commun, alors même qu'elle serait abandonnée selon le mécanisme d'épargne solidaire de partage (ci-dessous).

Mécanismes d'épargne solidaire concernés

Le taux réduit de 5 % est réservé aux produits versés dans le cadre du mécanisme d'épargne solidaire de partage.

Le principe est que l'épargnant s'engage lors de la souscription, auprès du gestionnaire ou du teneur de comptes des placements, à **abandonner tout ou partie des revenus générés par ces placements au profit d'un ou plusieurs organismes d'intérêt général.**

REMARQUE

Les sommes ainsi versées peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt sur le revenu au titre des dons aux œuvres versés par les particuliers, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Mais l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux réduit de 5 % est indépendante du bénéfice de cette réduction d'IR. Il en est notamment ainsi lorsque le donateur n'est pas fiscalement domicilié en France.

Enfin, l'engagement d'abandon des revenus doit être matérialisé par une convention conclue avec l'établissement payeur, en même temps que la souscription du produit d'épargne. ●

REMARQUE

Par ailleurs, l'abandon doit être réalisé uniquement au profit des mêmes organismes éligibles dans le cadre de la réduction d'IR pour dons aux œuvres. Par exemple :
• fondations ou associations reconnues d'utilité publique,
• œuvres ou organismes d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, etc.

Source : instruction n° 93 du 16.10.2008, BOI 5 I-8-08.
Réf. : tome 1 - F. 03.02, F. 06.32 et F. 08.23.

Exonération d'ISF des rentes ou indemnités transmises au conjoint survivant

Les **rentes ou indemnités perçues en réparation de dommages corporels liés à un accident ou à une maladie** sont exclues du patrimoine imposable à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) des personnes bénéficiaires, que les sommes concernées soient versées :
• à la victime,
• ou à ses ayants droit.

REMARQUE

L'exonération s'applique :
• non seulement aux sommes versées à la victime au titre de la responsabilité de l'auteur du dommage, par ce dernier ou par un tiers,
• mais également à celles reçues par la victime en exécution d'un contrat d'assurance souscrit par elle-même ou pour son compte.

Bénéficient également de cette exonération les ayants droit de la victime pour les rentes ou indemnités ayant un caractère indemnitaire et non forfaitaire, perçues au titre du préjudice moral et économique résultant de la maladie ou de l'accident de la victime.

La loi de finances pour 2007 a étendu le champ d'application de cette exonération à la valeur de capitalisation de ces mêmes rentes ou indemnités dès lors qu'elles ont été **perçues par la victime avant son décès et transmises par succession au conjoint survivant.**

Applicable à l'**ISF dû à compter de 2008**, cette nouvelle mesure a été commentée par l'administration fiscale dans l'une de ses instructions.

En particulier, **l'administration admet que le partenaire pacsé bénéficie également de l'exonération.** ●

REMARQUE

En revanche, les rentes ou indemnités transmises aux concubins, aux descendants ou ascendants du défunt font partie de leur patrimoine imposable à l'ISF.

Source : instruction n° 90 du 09.10.2008, BOI 7 S-8-08. Réf. : tome 1 - F. 08.25.

Lutte contre la fraude et l'évasion fiscale internationales

- suite Zoom, p. 1 -

À cette occasion, ces 17 pays ont également :
• fortement encouragé les négociations actuelles visant à **améliorer l'efficacité de la directive épargne** qui ,actuellement, ne concerne que les seules personnes physiques et une catégorie limitée de produits financiers (voir ci-dessous), notamment par l'extension de sa portée géographique,
• et souligné que **le maintien du mécanisme transitoire de retenue à la source appliqué par quelques États devait être réexaminé.**

La révision prochaine de la directive européenne sur la fiscalité de l'épargne

Adoptée en 2003, les dispositions de cette directive sur l'imposition des revenus de l'épargne sous forme de paiement d'intérêts ont été mises en œuvre le 01.07.2005 dans tous les États membres de l'Union européenne et dans plusieurs territoires dépendants ou associés (voir Patrimoine actualités n° 160 - mai 2005).

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

Le texte vise à garantir une imposition effective de ce type d'intérêts, en conformité au droit de l'État membre de résidence des personnes concernées.

RAPPEL

Le moyen retenu pour permettre l'imposition effective des paiements d'intérêts dans l'État membre où le bénéficiaire a sa résidence principale consiste en un échange automatique d'informations, au moins 1 fois par an, entre les États membres concernant ces paiements d'intérêts : c'est ce qu'on appelle le régime général.

Par exception, la Belgique, le Luxembourg et l'Autriche bénéficient de régimes transitoires : application d'un système de retenue à la source aux mêmes revenus (au taux de 15 % pendant 3 ans, puis 20 % pendant les 3 années suivantes et 35 % par la suite). À terme, ces 3 États devront également mettre en place un système de communication d'informations.

Or, des améliorations du champ d'application actuel de la directive sont attendues prochainement. La Commission européenne doit en effet présenter un rapport sur le fonctionnement de la directive et proposer, le cas échéant, les modifications nécessaires afin d'assurer plus efficacement l'imposition effective de ces revenus d'épargne.

Un premier rapport à ce sujet a été publié le 15 septembre dernier. Les **améliorations possibles** seraient notamment relatives :

- au **bénéficiaire effectif** :
  - actuellement ne sont traités que les paiements d'intérêts effectués au profit de personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales et des constructions juridiques,
  - en particulier, des mesures de vigilance à l'égard de la clientèle pourraient être mises à la charge des agents payeurs afin de rechercher le ou les bénéficiaires effectifs réels des paiements effectués ;
- et aux **revenus pris en compte :**
  - actuellement, la directive vise essentiellement à garantir l'imposition des revenus de l'épargne sous forme d'intérêts : sont ainsi retenus les revenus provenant de créances tels que les revenus tirés de comptes d'épargne, de comptes à vue ou d'obligations par exemple (inversement, ne sont pas concernés les dividendes et produits d'assurance-vie),
  - une extension des revenus concernés pourrait donc être envisagée. ●

Source : ministère du Budget, conférence du 21.10.2008.
Réf. : tome 1 - C. 08 et tome 2 - C. 07.

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

Sont ci-après indiqués les taux de référence auxquels les entreprises peuvent se référer pour le plafonnement de la déductibilité des intérêts versés au cours d'exercices de 12 mois clos du 30.09.2008 au 30.12.2008. ●

Exercice de 12 mois clos	Taux de référence
Entre le 30.09.2008 et le 30.10.2008	5,95 %
Entre le 31.10.2008 et le 29.11.2008	6,05 %
Entre le 30.11.2008 et le 30.12.2008	6,15 %

Réf. : tome 2 - F. 03.11.

Succession : abattement en ligne collatérale en cas de prédécès ou renonciation

Les personnes venant à succéder par représentation d'un renonçant ou d'un prédécédé en ligne collatérale se partagent l'abattement personnel dont aurait dû bénéficier ce dernier, a récemment rappelé Christine Lagarde. Sont ainsi visés les neveux et nièces venant à succéder à leur oncle ou tante, leur propre père ou mère ayant renoncé à la succession ou étant prédécédé.

Instituée par la loi de finances rectificative pour 2006, cette disposition s'applique depuis le 01.01.2007. Auparavant, la représentation en ligne collatérale :

- était reconnue sur le plan civil uniquement en cas de prédécès,
- n'existait pas sur le plan fiscal.

Pour une succession ouverte en 2008, les neveux et nièces venant à la succession de leur oncle ou tante par représentation de leur père ou mère renonçant ou prédécédé se partagent donc l'abattement personnel de 15 195 € applicable entre frères et sœurs.

Cette fraction d'abattement n'est **pas cumulable avec l'abattement personnel de 5 065 € pour 2008 dont bénéficient les neveux et nièces,** celui-ci ne bénéficiant qu'aux seuls héritiers appelés à la succession de leur propre chef, a ajouté la ministre de l'Économie et des Finances. ●

Source : question n° 19400 du 25.03.2008, JOAN du 02.09.2008.
Réf. : tome 1 - F. 08.28 et tome 2 - F. 10.30.

DROIT DE LA FAMILLE

En projet : faciliter la vente d'un bien en indivision

Une proposition de loi portant simplification et clarification du droit, en cours d'examen devant le Parlement, comporte une importante disposition visant à faciliter la vente d'un bien détenu en indivision :

- actuellement, la vente d'un bien indivis est soumise à l'accord unanime des indivisaires en présence,
- il est donc proposé de créer une nouvelle modalité de vente des biens indivis, **à la demande des 2/3 des indivisaires, sur autorisation judiciaire.** ●

REMARQUE

En pratique, de nombreuses successions ne sont pas réglées du fait de l'inertie ou de l'opposition d'un ou de plusieurs indivisaires. Trop souvent, les opérations de partage sont retardées ou bloquées par la mauvaise volonté d'un ou de plusieurs indivisaires. D'où l'esprit de cette proposition de loi.

Source : proposition de loi de simplification et de clarification du droit et d'allégements des procédures. Réf. : tome 1 - F. 011.

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page avant Page arrière

les professions
Dirigeants de société
Exploitants agricoles
Libérales
Transmission
Prévoyance
Rémunérations
Régimes matrimoniaux
Commerçants
01 46 03 70 70
www.patrimoine.com

SOCIAL

Emploi et chômage : quoi de neuf ?

Plusieurs textes viennent entériner certaines décisions telles que :
- la création du "Pôle emploi", nouvel organisme issu de la fusion ANPE-Unedic,
- et l'offre raisonnable d'emploi.

D'autres décisions restent en suspens, notamment la négociation pour la nouvelle convention d'assurance chômage. Cette négociation, qui détermine notamment le taux de la cotisation chômage, a débuté mi-octobre et devrait aboutir à la fin de l'année 2008.

Création du Pôle emploi

Le **nouvel organisme issu de la fusion de l'ANPE et de l'Unedic a été baptisé Pôle emploi**. Il concentre dans un même lieu toutes les aides pour trouver un emploi (accueil, orientation, formation, placement des demandeurs d'emploi, versement du revenu de remplacement).

La fusion ANPE-Unedic devrait être effective début 2009. D'ici la fin de l'année, 100 agences uniques devraient fonctionner. À la fin de l'année 2009, 100 % des agences devraient être opérationnelles.

Modalités de l'offre raisonnable d'emploi

La loi relative aux demandeurs d'emploi du 01.08.2008 a défini l'**offre raisonnable d'emploi** (voir Patrimoine actualités n° 196 - septembre 2008). Le décret relatif aux droits et devoirs des demandeurs d'emploi et au suivi de la recherche d'emploi précise les modalités de cette offre et du **projet personnalisé d'accès à l'emploi** (PPAE).

Ce dernier est rédigé conjointement par le demandeur d'emploi et le Pôle emploi lors de l'inscription du demandeur d'emploi ou au plus tard dans les 15 jours. Le PPAE est actualisé au moins tous les 3 mois. Le salaire antérieurement perçu, qui sert à la définition du salaire constitutif de l'offre raisonnable d'emploi à partir de 3 mois d'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi, correspond au salaire de référence servant au calcul de l'allocation d'assurance chômage.

Le décret précise également que **le revenu de remplacement est supprimé pour une durée de 2 mois, lorsque le demandeur refuse sans motif légitime :**
- **2 offres raisonnables d'emploi,**
- **ou d'élaborer ou d'actualiser son PPAE.**

Lorsqu'une décision de suppression ou de réduction du revenu de remplacement est prise, l'intéressé doit être informé des motifs de cette décision.

Il a alors 10 jours pour présenter ses observations écrites et, en cas de suppression des allocations, être entendu par une commission. ●

Source : communiqué du Premier Ministre du 17.10.2008 et décret n° 2008-1056 du 13.10.2008, JO du 14.10.2008. Réf. : tome 2 - F. 05.09.

Proposition de loi de simplification du droit : les mesures sociales

La proposition de loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a été adoptée par l'Assemblée nationale en 1re lecture le 14.10.2008. De nombreuses simplifications sont ainsi proposées ; certaines concernent le bulletin de paie et la déclaration de revenus auprès du RSI (régime social des indépendants).

Les employeurs pourraient envoyer à leurs salariés un bulletin de paie sous forme électronique à condition que :
- le salarié ait donné son accord préalable,
- et que la remise du bulletin s'effectue dans des conditions garantissant l'intégrité des données.

La déclaration commune de revenus (DCR), que les travailleurs indépendants doivent déposer au RSI pour le calcul des cotisations sociales, serait supprimée. En effet, la déclaration professionnelle de revenus, remise aux services fiscaux, servirait à l'établissement des cotisations sociales. Les services fiscaux transféreraient les données au RSI. ●

Source : proposition de loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures. Réf. : tome 2 - F. 05.03 et F. 02.02.

Quels sont les contrats complémentaires santé les plus souscrits ?

La DREES (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques) vient de publier son étude annuelle concernant les typologies des contrats les plus souscrits auprès des complémentaires santé en 2006.

Les typologies établies sont assez détaillées et classifient dans 4 catégories les contrats complémentaires santé. Les contrats de classe A versent les prestations les plus élevées et ceux de classe D les moins élevées.

Ces classes de contrat prennent en compte le niveau des remboursements complémentaires relatifs aux prothèses dentaires, à l'optique et aux consultations de médecins.

À noter que les contrats classe D (entrée de gamme) remboursent généralement moins bien que le contrat couverture maladie universelle complémentaire (CMUC). Les garanties offertes par ces contrats vont rarement au-delà du tarif de la Sécurité sociale.

À l'opposé, les contrats classe A (haut de gamme) se caractérisent par une prise en charge des dépassements d'honoraires des médecins et des taux de remboursement particulièrement élevés.

Reproduction strictement interdite

Par rapport aux contrats "standard" C, les contrats de la classe B se définissent comme apportant une meilleure couverture en optique et en dentaire.

Répartition des contrats et cotisations mensuelles par bénéficiaires

Classes	Contrats modaux (1)		Personnes couvertes		Cotisations mensuelles	
	Nombre	Parts	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
A	123	12,9 %	2,8 %	26,2 %	52,8 €	35,7 €
B	262	27,4 %	39,8 %	28,4 %	40,3 €	34,6 €
C	431	45,0 %	46,7 %	39,5 %	38,2 €	35,7 €
D	141	14,7 %	10,7 %	5,9 %	29,0 €	27,8 €

(1) Les contrats modaux sont les contrats couvrant le plus grand nombre de personnes au sein de chaque organisme.

Ce tableau nous montre que :
- 8 personnes sur 10 sont couvertes par des contrats "standards" ou "bons",
- les contrats dits "d'entrée de gamme" sont plus souvent souscrits en garantie individuelle et ceux de "haut de gamme" en garantie collective,
- la souscription d'un contrat individuel coûte nettement plus cher à un assuré que la souscription collective.

En santé collective, les cotisations des contrats intermédiaires et haut de gamme sont à peu près équivalentes. En effet, le niveau des prestations est pris en compte pour fixer, notamment, le tarif du contrat. Plusieurs autres paramètres interviennent, tels que la taille de l'entreprise, l'âge et la catégorie professionnelle des salariés, la négociation d'un ou plusieurs contrats (santé, prévoyance, retraite, etc). ●

Source : DREES, Études et Résultats n° 663 - octobre 2008.
Réf. : tome 2 - F. 06.06.

Déficit de la Sécurité sociale prévu pour 2008 : 8,9 milliards d'€

Alors que le projet de loi de financement de la Sécurité sociale (PLFSS) est en cours d'examen devant le Parlement, le rapport de la Commission des comptes de la Sécurité sociale a prévu un déficit de 8,9 milliards d'€ pour 2008 (contre 9,5 milliards en 2007) et 15 milliards pour 2009 (avant les mesures nouvelles du PLFSS pour 2009).

Pour les différentes branches, les résultats prévus sont les suivants :
- en assurance maladie, le déficit est estimé à 4 milliards pour 2008 (légèrement en retrait par rapport à 2007),
- pour la branche vieillesse, le déficit pour 2008 s'élèverait à 5,7 milliards d'€, alors que la branche était encore excédentaire en 2004,
- enfin, un retour à l'équilibre est prévu, dès 2008, pour les branches familles et accidents du travail et maladies professionnelles.

La Commission des comptes a fondé ses prévisions sur différents paramètres (notamment 1 % de croissance du PIB en 2008 et 2009). **Le plafond annuel de la Sécurité sociale serait relevé** (comme en 2008) **de 3,4 % en 2009 et fixé à 34 404 €** (contre 33 276 €). ●

Source : rapport de la Commission des comptes de la Sécurité sociale du 29.09.2008. Réf. : tome 2 - C. 05.

Nouveau régime "micro-social" applicable à compter du 01.01.2009

Le nouveau dispositif du "micro-social" réservé aux indépendants et institué par la loi de modernisation de l'économie, dite "LME", du 04.08.2008 (voir également Patrimoine actualités n° 193 - mai 2008) vient d'être rappelé et précisé sur certains points par l'ACOSS. Ce régime a vocation à se substituer au "bouclier social" mis en place pour le calcul des cotisations appelées en 2008, consistant en un plafonnement des cotisations obligatoires.

Applicable à compter du 01.01.2009, ce nouveau régime s'adresse aux seuls travailleurs indépendants soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la micro-entreprise :
- **micro-BIC (artisans et commerçants),**
- mais également **micro-BNC (professions libérales).**

REMARQUE

Le bénéfice de ces régimes d'imposition sera donc conditionné à un montant maximal de chiffre d'affaires ou de recettes annuel HT fixé pour 2009 à :
- 80 000 € pour les activités de vente et de fourniture de logement et 32 000 € pour les prestations de services, s'agissant de commerçants et artisans,
- 32 000 € pour les professions libérales.

Les indépendants concernés pourront opter pour un **versement forfaitaire libératoire de cotisations et contributions sociales. Sur simple demande,** l'ensemble des cotisations et contributions de Sécurité sociale dont ils sont redevables sera en effet calculé, mensuellement ou trimestriellement, en appliquant au montant de leur chiffre d'affaires ou de leurs revenus non commerciaux effectivement réalisés le mois ou le trimestre précédent un taux restant à fixer par décret.

REMARQUE

Le taux de ce versement forfaitaire libératoire ne pourra pas être inférieur à la somme des taux de la CSG et de la CRDS, soit 8 %. Lors de l'examen du projet LME devant le Parlement, les taux de 12 % pour les activités de vente ou de fourniture de logement et de 21,3 % pour les autres activités avaient été avancés.

Parallèlement, les travailleurs indépendants ayant opté pour le régime du micro-social pourront également **opter pour un versement libératoire de l'impôt sur le revenu à compter du 01.01.2009**, sous réserve que leur revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant. Ce versement sera calculé par application au montant du chiffre d'affaires ou des recettes HT de la période considérée d'un taux de :
- 1 % pour les entreprises artisanales ou commerciales exerçant des activités de vente ou de fourniture de logement et 1,7 % pour celles exerçant des activités de prestations de services,
- 2,2 % pour les activités libérales. ●

Source : lettre circulaire ACOSS n° 2008-077 du 13.10.2008.
Réf. : tome 2 - F. 01.02 et F. 02.02.

Reproduction strictement interdite

RETRAITE

Départ à la retraite : versement de l'indemnité de non-concurrence

Dans un récent arrêt, la Cour de cassation rappelle que l'indemnité de non-concurrence est due, toutes conditions étant par ailleurs remplies (respect de la clause de non-concurrence, en particulier), en cas de **cessation de l'activité du salarié :**

- **quelles qu'en soient les circonstances,**
- **y compris en cas de départ à la retraite.**

En la matière, **peu importe également que le salarié ait la possibilité de reprendre ou non une activité concurrentielle.** ●

RAPPEL

L'indemnité de non-concurrence constitue la contrepartie financière de la clause de non-concurrence éventuellement insérée dans le contrat de travail d'un salarié.

De façon générale, elle a pour objet de réparer le préjudice résultant de la perte ou de la difficulté à retrouver un emploi pour l'avenir.

Source : Cour de cass., arrêt n° 07-40098 du 24.09.2008.
Réf. : tome 2 - F. 05.20.

Les retraites en 2006 : plus de 15 millions de retraités

En 2006, estime la DREES (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques) :

- 14 millions de retraités percevaient une pension personnelle (ou plus exactement une pension de droit direct), soit 3,8 % de plus sur 1 an compte tenu des attributions de pensions en plus grand nombre et, notamment :
  - de l'arrivée à 60 ans de la première génération du baby-boom (autrement dit, celle née en 1946),
  - et d'une hausse des départs anticipés pour carrière longue dans la fonction publique,
- et 1,2 million une pension de réversion seule.

Le **montant moyen de la pension personnelle, tous régimes confondus,** s'élevait à :

- **1 069 € par mois** fin 2006,
- soit une augmentation de 1,8 % en euros constants sur 1 an, en raison :
  - de revalorisations supérieures à l'inflation en 2006,
  - et d'un montant de pension en moyenne plus élevé pour les nouveaux pensionnés. ●

Source : DRESS, Études et résultats n° 662 - octobre 2008.
Réf. : tome 2.

PATRIMOINE PROFESSIONNEL

Rémunération des dirigeants de sociétés cotées : recommandations

Début octobre, le MEDEF (Mouvement des entreprises de France) et l'AFEP (Association française des entreprises privées) ont émis un certain nombre de recommandations relatives à la rémunération des **dirigeants mandataires sociaux de sociétés non cotées**, autrement dit dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Au cours du Conseil des ministres du 07.10.2008, il a été souligné que ces recommandations avaient vocation à faire partie intégrante du "code de gouvernement d'entreprise" prévu par la loi du 03.07.2008 portant diverses dispositions d'adaptation du droit des sociétés au droit communautaire.

Ces recommandations visent à :

- prohiber le cumul entre l'exercice d'un mandat social et un contrat de travail,
- limiter le montant des indemnités de départ, les "parachutes dorés", à 2 ans de rémunération, en mettant fin au versement en cas de départ volontaire et en cas d'échec,
- limiter également le montant des droits acquis chaque année au titre des retraites complémentaires, dites "retraites chapeaux",
- subordonner les plans de stock-options pour les dirigeants à l'existence de dispositifs associant aux résultats l'ensemble des salariés,
- mettre fin à la distribution d'actions gratuites sans condition de performance aux dirigeants, qui devraient en outre acquérir des actions au prix du marché en complément de leurs éventuelles actions de performance,
- rendre les politiques de rémunération plus transparentes à travers une présentation publique qui soit standardisée.

Le gouvernement a émis le souhait que les conseils d'administration des entreprises concernées adhèrent formellement à ces recommandations avant la fin de l'année 2008 et veillent à leur application rigoureuse. **À défaut, a-t-il été ajouté, ces mêmes recommandations seraient reprises dans un projet de loi dès le début 2009.**

D'ores et déjà, le gouvernement a déposé un **amendement au projet de loi sur les revenus du travail** (voir Patrimoine actualités n° 197 - octobre 2008), lors de son examen au Sénat le 27.10.2008, **afin que les stock-options ou actions gratuites ne puissent plus être réservés à quelques-uns.** Ainsi, les dirigeants de sociétés cotées ne devraient-ils plus se voir attribuer des stock-options ou un dispositif équivalent si les autres salariés ne bénéficient pas également d'un système de stock-options, d'actions gratuites, d'intéressement ou de participation dérogatoire. ●

REMARQUE

À la date d'impression de Patrimoine actualités, le projet de loi sur les revenus du travail devait être examiné par la commission mixte paritaire.

Source : MEDEF-AFEP - 06.10.2008 et Conseil des ministres du 07.10.2008. Réf. : tome 2 - C. 03.

Reproduction strictement interdite

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

Bred lance un contrat d'assurance-vie pour les jeunes : Rythmo

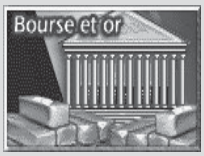
La Bred lance un contrat d'assurance-vie multisupports **pour les 18-34 ans : Rythmo**.
Ce contrat propose un fonds en euros et des supports en unités de compte. 3 profils de gestion sont également accessibles : sécuritaire, équilibrée, dynamique. Versements libres : minimum 150 €. Versements programmés : minimum 15 €/mois. Frais sur versements : programmés (néant) ; libres (de 1 à 3 % à compter de 35 ans). Frais de gestion : 0,90 % (fonds en euros) ; 0,70 % (unités de compte).

BANQUE

Banque Patrimoine et Immobilier lance le prêt immobilier pour seniors : Elixir

Banque Patrimoine et Immobilier lance Elixir, un prêt immobilier destiné aux seniors âgés de 60 ans et plus. Ce prêt est à taux fixe modulable et amortissable sur une durée de 25 ans.
Il permet à l'emprunteur d'obtenir un capital pouvant atteindre 70 % de la valeur d'expertise du bien, dans la limite d'un endettement maximum de 33 % de ses revenus s'il s'agit d'un prêt à vocation immobilière, ou de 25 % s'il s'agit d'un besoin de trésorerie.

BOURSE



Fortuneo présente sa sélection de FCPI/FIP 2008

Fortuneo présente **une sélection de FCP/FIP** disponible **sur son site :**
· 3 FCPI :
- **Partenariat et Innovation 2** de **LCF Rothschild**
- **OTC Entreprise 4** de **OTC**,
- **Innovation Pluriel** de **Federal Finance**.

· 2 FIP
- **France Alto 4** de **Alto Invest**,
- **Diadème Proximité 2** du **groupe UFG**.

ASSURANCE-VIE

➠ **GAN Assurances** garantit un taux de rendement minimum de 4,9 % en 2008 pour tout nouveau versement à compter du 01.10.2008 jusqu'au 31.12.2008, sur son contrat **Gan Patrimoine Stratégie**.
En 2009, le taux minimum garanti s'élève à 4,6 % sur ces mêmes versements.

➠ **La France Mutualiste** propose un nouveau contrat multisupports destiné aux jeunes : **Le Livret Jeun'Avenir**. Ce contrat peut être souscrit jusqu'à 28 ans. Il propose un fonds en euros (taux garanti de 5,20 % en 2008) et un fonds d'investissement socialement responsable (ISR). Il s'agit de **Rothschild Multi Sélection ISR**. Versement minimum : 70 € à l'entrée. Par la suite, minimum 30 €. Pas de frais sur versements. Frais de gestion : 0,69 %/an.

➠ **Generali** commercialise jusqu'au 22.12.2008, le fonds Generali Doppio, nouveau support en unités de compte accessible via les contrats d'assurance-vie **Himalia**, **Phi** et **Profil Epargne**. L'indice de référence est l'**Euro Stoxx 50**. Il a une durée de 8 ans. Si la performance de l'Euro stoxx 50 est positive à l'échéance, celle de GeneraliDoppio évoluera par pallier de 25 %. Si la performance de l'Euro Stoxx 50 est négative, le souscripteur récupérera son capital initial investi (hors frais sur versement et de gestion du contrat).

BANQUE & CRÉDIT

➠ **Cortal Consors** permet à ses clients de réserver un **livret A** en versant des fonds sur un **livret €**. Jusqu'au 31.01.2009, les fonds sont rémunérés au taux de 4 % nets jusqu'à 15 300 €.
Le 01.02.2009, les fonds investis seront automatiquement transférés du livret € vers le livret A, sans perte de quinzaine d'intérêt.

BOURSE

➠ **Fortuneo** lance deux nouveaux tarifs en bourse. **Le tarif Petits Ordres** : un ordre inférieur à 750 € sera facturé 2,45 € et 4,90 € pour un ordre entre 751 € et 1 500 €, **Le tarif Trader 400 ordres** : l'ordre sera facturé 5 € pour un montant jusqu'à 100 000 €.

(1) Pour faire connaître vos nouveaux produits, envoyez leur fiche technique à Patrimentor®, banque de données sur les produits financiers : Katayoun Pourrastegar - PM&T - 27 rue Louis Pasteur - 92100 Boulogne. ✆ : 01.46.03.70.70, info@patrimoine.com

Reproduction strictement interdite

Questions ! Réponses ?

Doit-on être domicilié fiscalement en France pour bénéficier de la loi Borloo ?

Pour bénéficier des avantages liés à l'un des dispositifs Borloo, il suffit d'être imposé en France dans la catégorie des revenus fonciers. Une personne étrangère, qui souhaite investir dans l'immobilier locatif en France, peut donc tout à fait bénéficier des avantages Borloo. Il lui suffira de remplir les conditions du dispositif.

En cas d'indivision d'un bien loué en meublé, qui doit faire la déclaration de revenu ?

Le fait que le bien soit loué en meublé ne change pas les règles de l'imposition des revenus d'un bien détenu par une indivision. Chaque coïndivisaire est imposable à l'impôt sur le revenu à hauteur de sa quote-part dans l'indivision :
. proratisation du montant des loyers,
. et proratisation des déficits.

Est-il possible d'opter pour le Borloo ancien lorsque l'immeuble est détenu par une SCI ? Que se passe-t-il au niveau fiscal si un des détenteurs de parts décide de "sortir" de la SCI en cédant ses parts à un futur associé ?

L'immeuble peut être effectivement la propriété d'une SCI. Cette dernière ne doit pas être soumise à l'IS et les parts de la société doivent être détenues dans le cadre du patrimoine privé du contribuable.

Le bénéfice du régime fiscal est subordonné aux conditions du Borloo ancien (engagement de location de la société dans le cadre d'une convention, plafonds de loyer et de ressources du locataire) et à un engagement de conservation des titres de la société par les associés pendant toute la durée de la convention. Le retrait de l'un des associés avant la fin de ce délai entraînera, pour celui-ci, la remise en cause de l'avantage fiscal consenti.

Une personne hérite d'une maison neuve (en indivision avec son frère). Elle envisage de racheter la part de son frère pour louer cette maison. Cette opération est-elle possible dans le cadre du dispositif Robien recentré ?

Le bien cité dans cette question n'est pas éligible au dispositif Robien recentré qui ne s'applique qu'aux logements neufs acquis à titre onéreux. L'acquisition à titre gratuit (à savoir par voie de succession ou de donation) n'ouvre pas droit à cet avantage fiscal.

Questions extraites des Cahiers pratiques du patrimoine 2008, Cahier n° 1 "Investissement de défiscalisation".

AGENDA

NOVEMBRE 2008

Actionnariat 2008
Les 21 et 22.11.2008 à Paris, au Palais des Congrès
: 01 46 03 55 01
Prix : 10 € l'entrée.

Épargne salariale : choix des dispositifs, négociation des accords
Le 27.11.2008 à Paris, Liaisons sociales Formation.
: 01 76 73 30 30
Prix : 750 € HT.

DÉCEMBRE 2008

Durée du travail : faut-il renégocier ses accords ?
Le 03.12.2008 à Paris, Liaisons sociales Formation.
: 01 76 73 30 30
Prix : 750 € HT.

Accorder régime matrimonial et situation professionnelle
Le 04.12.2008 à Paris, Édition formation entreprise.
: 01 44 09 24 24
Prix : 810 € HT.

Les fondamentaux de l'assurance-vie : environnement financier, juridique et fiscal
Les 08 et 09.12.2008 à Paris, Caritat formation.
: 01 44 51 04 00
Prix : 1 650 € HT.

Intégrer les régimes de retraite dans la gestion des ressources humaines
Les 09 et 10.12.2008 à Paris, Liaisons sociales Formation.
: 01 76 73 30 30
Prix : 1 070 € HT.

Transmission d'entreprise à titre gratuit
Les 10 et 11.12.2008 à Paris, Francis Lefebvre Formation.
: 01 44 01 39 99
Prix : 1 310 € HT.

La refonte du régime des plus-values et la stratégie patrimoniale
Le 11.12.2008 à Paris, Clarimo.
: 01 41 78 50 50
Prix : 300 € HT.

JANVIER 2009

Organiser la transmission du patrimoine
Le 19 et 20.01.2009 à Paris, Groupe Revue Fiduciaire.
: 01 47 70 63 09
Prix : 1 100 € HT.

Baux commerciaux : maîtriser la réglementation
Les 28 et 29.01.2008 à Paris, Élégia Formation.
: 01 40 92 37 37
Prix : 1 172 € HT.

Directeur éditorial : **Célia Cuvillier**. Rédacteurs : **Roselyne Bizot-Espiard, Olivier Desumeur.**
Relecture : **Patrick Despierres, Claire Ducos de La Haille, Katayoun Pourrastegar.**
Contact commercial : **Kathia Vasseur.** Abonnements : **Catherine Derrien**. Charte Graphique : **Idé.**
Maquette : **Patricia Nicolas**. Imprimeur : **Clerc (Saint-Amand-Montrond).**
Éditeur : **Patrimoine Management & Technologies,**
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre. **R.C. n° 309 967 818 000 43.**
Président - Directeur de publication : **Ali Nasseri.**
Adresse : **27, rue Louis Pasteur - 92100 Boulogne - : 01 46 03 70 70 - Fax : 01 46 03 01 62.**
CPPAP n° 0709 I 85222. Dépôt légal n° 30650. ISSN 1150-5060.
Prix TTC* de l'abonnement annuel : 180 € - Prix TTC* au numéro : 18 € (* TVA à 2,10 %).

Reproduction strictement interdite

Sommaire Page arrière