

JUIN 2013
n°218

SOMMAIRE

Fiscalité :
les situations
permettant
l'exonération des
plus-values
immobilières

Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés

SUCCESSIONS : BENEFICIER D'UN CREDIT GRATUIT EN OPTANT POUR LE PAIEMENT DIFFERE OU FRACTIONNE.

En principe, l'impôt relatif aux droits de succession doit être payé comptant lors du dépôt de la déclaration de succession. Toutefois, **les héritiers peuvent demander à l'administration fiscale de régler les droits de succession de manière fractionnée ou à en différer le paiement.** En contrepartie des facilités de paiement qui leur sont accordées, les héritiers devront régler des intérêts calculés sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur au jour de la demande. Sachant que le taux d'intérêt légal est fixé à 0,04 % pour 2013, il en découle que les héritiers se voient offrir un crédit gratuit pour toutes les **demandes réalisées avant le 31 décembre 2013.** Etant donné que le taux **reste fixe durant toute la durée du crédit accordé par le fisc, les héritiers bénéficient donc d'un prêt à taux 0 % et ce jusqu'à l'extinction de la dette.**

Le paiement fractionné est applicable à toutes les successions. Il consiste à étaler le paiement en plusieurs semestrialités dont la première intervient au jour du dépôt de la déclaration de succession. La durée maximale du fractionnement est fixée à 5 ans. Toutefois, elle peut-être portée à 10 ans en cas de succession composée d'au moins 50 % de biens considérés comme non liquides. Parmi les biens jugés non liquides par l'administration fiscale figurent bien évidemment les immeubles et les valeurs mobilières non cotées en bourse mais aussi les brevets d'invention, les clientèles, les créances non exigibles au décès, les droits d'auteur, les fonds de commerce, les matériels agricoles, les bestiaux et les récoltes...

Le nombre de semestrialités étant fonction du montant des droits de succession à régler par les héritiers par rapport au montant taxable de la succession, il en résulte que :

- Si les droits à payer sont inférieurs à 5 %, alors l'étalement est limité à 2 versements fractionnés sur 1 an, voire 4 versements étalés sur 2 ans en cas d'actifs non liquides ;
- Si les droits à payer sont compris entre 5 % et 10 %, alors l'étalement est limité à 4 versements fractionnés sur 2 ans, voire 8 versements étalés sur 4 ans en cas d'actifs non liquides ;
- Si les droits à payer sont compris entre 10 % et 15 %, alors l'étalement est limité à 6 versements fractionnés sur 3 ans, voire 12 versements étalés sur 6 ans en cas d'actifs non liquides ;
- Si les droits à payer sont compris entre 15 % et 20 %, alors l'étalement est limité à 8 versements fractionnés sur 4 ans, voire 16 versements étalés sur 8 ans en cas d'actifs non liquides ;
- Si les droits à payer sont supérieurs à 20 %, alors l'étalement est limité à 10 versements fractionnés sur 5 ans, voire 20 versements étalés sur 10 ans en cas d'actifs non liquides ;

Signalons que les héritiers gardent la faculté d'anticiper le remboursement des

échéances de manière totale ou partielle. Toutefois, étant donné que les demandes réalisées en 2013 sont assorties d'un coût nul (taux à 0 %), et ce sur toute la durée, cette faculté ne présente aucun intérêt.

Le paiement différé permet de repousser le règlement des droits de succession à une date ultérieure. Cette facilité de paiement est réservée aux situations suivantes :

- Les successions qui comportent **des biens démembres**. Le différé est accordé dans la mesure où les héritiers nus-propriétaires n'ont pas la possibilité de payer les droits par la vente du bien puisque, faute de disposer de la pleine propriété, ils ne peuvent le céder. **Le paiement des droits deviendra exigible au moment de la reconstitution de la pleine propriété** c'est-à-dire suite à l'extinction de l'usufruit. En cas de cession de la nue-propriété, le différé de paiement prend fin et, par conséquent, les droits deviennent exigibles sauf dans le cas d'une cession opérée sur un portefeuille de valeurs mobilières avec le réinvestissement du produit de la vente au sein du portefeuille.
- Les successions qui donnent lieu à **l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole** ou à **la réduction de libéralités ayant pour objet l'un des biens susceptibles d'attribution préférentielle**.
- Les successions en présence d'un **conjoint survivant détenteur d'un droit viager d'habitation**.

Pour bénéficier du paiement différé, l'héritier devra **offrir à l'administration fiscale des garanties**. Celles-ci peuvent porter sur les biens figurant dans la succession ou d'autres biens appartenant au demandeur. Bien évidemment, la demande de crédit doit être accompagnée des éléments permettant l'évaluation des biens. Ces éléments devront être actualisés tous les ans et transmis spontanément à l'administration fiscale sous peine de la perte du droit au paiement différé.

Les mécanismes de fractionnement et de différé peuvent se cumuler lorsque la succession porte sur une entreprise individuelle ou sur les titres d'une société non cotée en bourse à la condition que l'héritier reçoive au moins 5 % du capital de la société. Dans ce cas, le paiement des droits peut être différé pendant 5 ans puis fractionné sur 10 ans. Outre les successions, **ce régime spécifique est également étendu aux donations**.

En conclusion, tant pour les donations de parts de sociétés non cotées que pour les successions, il faut demander au notaire l'application du paiement différé ou fractionné. En effet, bénéficier d'un financement gratuit sur toute la durée reste très appréciable d'autant plus que les capitaux non versés au Trésor Public pourront ainsi être placés et générer des plus-values.

Trop rares sont les biens à pouvoir être cédés sans devoir acquitter un impôt sur les plus-values. En matière immobilière, il existe, fort heureusement, encore quelques niches qui permettent de s'affranchir du paiement des plus-values. Selon les cas, l'exonération va être accordée sous couvert de la nature du bien cédé, de l'obligation de emploi, de la situation du cédant, du montant de la cession, de cas spécifiques ou encore de la durée de conservation du bien.

FISCALITE : LES SITUATIONS PERMETTANT L'EXONERATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES.

La plus connue des niches immobilières concerne **la résidence principale dont les plus-values sont exonérées** sans limitation et sans condition de durée de détention. Pour mémoire, la résidence principale concerne le lieu où le contribuable réside pendant la majeure partie de l'année. **Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale bénéficient du même traitement** à la condition que la cession intervienne en même temps que la résidence principale. Bien évidemment, la cession de la résidence principale et des dépendances peuvent s'opérer auprès d'acquéreurs distincts à la condition que les cessions ne soient pas espacées de plus de 12 mois.

Dans le cas très fréquent où les **contribuables emménagent dans une nouvelle habitation principale avant d'avoir vendu la leur**, **l'exonération des plus-values est maintenue sous condition de non-occupation et du respect d'un délai normal**. En clair, il faut que l'ancienne résidence n'ait pas été louée ou occupée à titre gratuit et que la cession soit intervenue dans un contexte économique normal dans un délai de 12 mois.

Dans le cas où des **époux viennent à se séparer ou à divorcer**, **la vente de leur habitation principale demeurera exonérée sous réserve de son occupation à titre de résidence principale par l'un des deux conjoints entre la date de la séparation et celle de la cession**. Il est à noter que le bénéfice de cette exonération est également applicable au concubin et aux partenaires d'un pacs. De plus, aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de la vente n'est exigé.

L'exonération reste également acquise si la résidence principale est détenue au travers d'une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés et si le bien est mis gratuitement à disposition d'un des associés qui l'occupe à titre de résidence principale. Bien évidemment, l'exonération ne peut porter que sur la quote-part de plus-value revenant à l'associé occupant.

Les biens à usage d'habitation autres que la résidence principale, c'est-à-dire **les résidences secondaires, les biens à usage locatif, les logements vacants peuvent également bénéficier d'une exonération des plus-values** sous respect des conditions suivantes :

- Le cédant ne doit **pas être propriétaire de sa résidence principale et ne pas l'avoir été au cours des quatre années** précédant la vente du bien pour lequel il souhaite bénéficier de l'exonération des plus-values.
- Le cédant ne doit avoir vendu **aucun bien immobilier à usage d'habitation depuis le 1^{er} février 2012**.
- Le cédant doit s'engager à **réinvestir le produit de la vente dans les 24 mois suivant la vente dans un logement affecté à sa résidence principale**. L'acquisition peut porter sur un logement ancien, neuf ou en l'état futur d'achèvement. Le emploi englobe également les travaux à la condition qu'ils soient achevés et payés dans les 12 mois qui suivent la date de signature de l'acte d'achat.

S'agissant d'un dispositif optionnel, l'exonération ne peut s'appliquer que sur demande expresse du cédant et doit impérativement figurer dans l'acte de cession, à défaut la plus-value sera imposable.

L'exonération des plus-values immobilières est également accordée aux **personnes retraitées ou invalides sous condition de revenus**. Il faut que leur **revenu fiscal de référence soit inférieur à 9 867 € + 2 637 € par demi-part supplémentaire et qu'elles ne soient pas assujetties à l'ISF**.

D'autres situations spécifiques telles que **les opérations de remembrement et l'expropriation pour cause d'utilité publique** permettent aussi une exonération des plus-values.

De manière anecdotique compte tenu du seuil fixé, les **cessions immobilières pour un montant inférieur à 15 000 €** bénéficient de l'exonération des plus-values.

Enfin, la prise en compte de l'abattement pour durée de détention permet de minorer voire, si le bien est détenue depuis plus de 30 ans, de gommer le montant de la plus-value taxable. Cet **abattement se calcule comme suit** :

- 2 % par an au-delà de la 5^{ème} année et jusqu'à la 17^{ème} année de détention,
- 4 % par an au-delà de la 17^{ème} année et jusqu'à la 24^{ème} année de détention,
- 8 % par an au-delà de la 24^{ème} année et jusqu'à la 30^{ème} année de détention.

Autrement dit, l'exonération ressort à 20 % à partir de 15 ans de détention, 36 % à partir de 20 ans, 60 % à partir de 25 ans et **100 % au terme de 30 ans de détention**.

Si les conditions ne sont pas requises pour que le bien soit exonéré, la seule solution pour gommer la plus-value consiste à **donner l'immeuble avant de procéder à sa vente**. La transmission s'opérera sur la base du prix de vente et la vente ne dégagera donc aucune plus-value. En règle générale, **la donation s'opère au profit des enfants ce qui permet non seulement d'éviter le paiement des plus-values mais aussi d'assurer la transmission du patrimoine à bon compte**. En effet, chaque parent peut transmettre à ses enfants la somme de 100 000 € tous les 15 ans en franchise d'impôt. Au cas où les parents sont réticents à l'idée que les enfants puissent être tentés de dilapider les capitaux donnés, rappelons qu'il suffit d'imposer dans la donation des conditions quant à l'utilisation des capitaux donnés.

Pour être complet, rappelons que les plus-values dégagées lors de la cession de biens immobiliers sont soumises à une taxation forfaitaire au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux fixés à 15,50 %, d'où **une imposition globale de 34,50 %**. **Au cas où la plus-value immobilière imposable est supérieure à 50 000 €, une taxe variant de 2 % à 6 % du montant du gain est à payer**. Il est à noter que les terrains à bâtir ne sont pas impactés par cette taxe qui se calcule comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la surtaxe (PV= plus-value imposable)
De 50 001 € à 60 000 €	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2% PV
De 100 001 € à 110 000 €	3% PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3% PV
De 150 001 € à 160 000 €	4% PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4% PV
De 200 001 € à 210 000 €	5% PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5% PV
De 250 001 € à 260 000 €	6% PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% PV

Par exemple, une plus-value de 205 000 € engendre une taxation supplémentaire de 9 250 €.

En conclusion, malgré la disparition progressive des niches fiscales, il est encore possible de céder des biens immobiliers en franchise de plus-values. Au cas où une taxation demeurerait néanmoins applicable, il faudrait alors recourir à la donation du bien avant sa vente pour en purger la plus-value. Rappelons que dans le domaine de la transmission, il est préférable de commencer le plus tôt possible afin de pouvoir tirer pleinement parti du délai des 15 ans.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 mai 2013

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	3 948,59	2,38%	8,45%	12,57%	-21,25%
PARIS (CAC Mid&Small)	7 547,03	4,18%	10,80%	21,73%	3,11%
PARIS (CAC All-Tradable)	2 970,55	2,56%	8,87%	16,72%	-16,39%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 769,64	2,13%	5,07%	6,11%	-26,69%
NEW YORK (Dow Jones)	15 115,57	1,86%	15,35%	49,12%	19,60%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	3 455,91	3,82%	14,45%	53,12%	36,99%
FRANCFORT (Dax Xetra)	8 348,84	5,50%	9,67%	39,98%	17,64%
LONDRES (FTSE 100)	6 583,09	2,38%	11,62%	26,88%	8,75%
TOKYO (Nikkei 225)	13 774,54	-0,62%	32,51%	41,01%	-3,93%
MONDE (Msci World) en Euros	121,73	1,12%	9,95%	25,43%	13,56%

Taux d'intérêt	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,05%	0,07%	0,33%	1,97%	2,83%
ETATS-UNIS	0,25%	0,36%	0,71%	2,05%	3,03%
ROYAUME-UNI	0,45%	0,60%	0,86%	1,79%	2,89%
JAPON	0,03%	0,09%	0,35%	0,85%	1,66%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	34 600 €	-5,34%	-5,34%	9,15%	91,69%
NAPOLEON	209,90 €	-8,54%	-8,54%	5,00%	92,75%
EURO / DOLLAR	\$ 1,3006	-0,50%	-0,50%	5,68%	-16,13%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8537	1,11%	1,11%	0,60%	8,61%
EURO / 100 YENS	¥ 130,47	2,45%	2,45%	15,85%	-20,32%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2406	1,37%	1,37%	-13,37%	-23,78%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 31 mai 2013

BUDGET 2013	370,9 milliards d'euros (dt déficit = 61,2 mds)
PIB 2012	2 028 milliards d'euros
DETTE PUBLIQUE	1 833,8 milliards d'euros soit 90,2 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	- 0,20 % au 1er trimestre 2013
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 086 euros par mois à compter du 01/01/2013
SMIC	9,43 euros à compter du 01/01/2013
INDICE DES PRIX	+ 0,70 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 2,51 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 1,54 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,20 % de la population active

2, Avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr
www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E001631 par l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Société de courtage d'assurance n° ORIAS 07 005 844 - Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du code des assurances

Carte de démarchage financier n° 2050880203VB - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° 2032 T