

Le Dossier du Patrimoine

EXTRAIT DE LA LETTRE DU PATRIMOINE RÉSERVÉE AUX CLIENTS SERVICES HAUTE FIDÉLITÉ



Les nouvelles dispositions fiscales pour 2012

La loi de finances pour 2012 modifie les dispositions fiscales concernant les différentes composantes du patrimoine en matière d'épargne et d'immobilier.

De fait, les nouvelles dispositions se caractérisent principalement par une imposition croissante des revenus.

Par contre, les possibilités de bénéficier de réductions d'impôts demeurent même si les taux de ces avantages fiscaux sont réduits cette année encore.

Cette lettre vous présente donc les mesures les plus significatives pour la gestion de votre patrimoine.

Alain CARON
Responsable du Conseil
en Gestion de Patrimoine
Pôle Banque de Détail en France

Investissement immobilier

L'investissement immobilier va être affecté par la Loi de finances pour 2012 qui prévoit une limitation des avantages des dispositifs Scellier et Censi-Bouvard, mais aussi une modification sensible du régime des plus-values immobilières.

■ Le dispositif Scellier : encore d'actualité en 2012

Ce dispositif applicable aux logements loués nus à usage de résidence principale pendant un minimum de 9 ans disparaîtra le 31 décembre 2012.

Il donne actuellement droit à une réduction d'impôt sur les revenus égale à 13 % (après application du "coup de rabot") du montant de l'investissement réalisé en 2012 (Scellier "classique"). Cet avantage reste étalé sur 9 ans à compter de la livraison du logement, en contrepartie d'un engagement de location minimum que doit prendre le bailleur.

Par ailleurs, le prix de revient du logement, retenu dans la limite de 300 000 € pour le calcul de la réduction d'impôt, est soumis, cette année de surcroît, à un plafond par mètre carré en fonction de la localisation du logement.

DEVELOPPONS ENSEMBLE

L'ESPRIT D'ÉQUIPE  SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

L'immobilier patrimonial avec Primaxia :

Par une sélection rigoureuse des sites et des prestations, Primaxia, filiale de la Société Générale, propose des investissements de qualité garantissant la pérennité et la valorisation de votre patrimoine. Par ailleurs, ces placements sont adaptés aux régimes fiscaux Malraux, Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), Scellier, Nue-propriété...

Exemple :

En cas de revente pour 200 000 €, en 2012, d'un bien immobilier acquis en 1995 et donnant lieu à une plus-value immobilière de 40 000 €, le montant de l'impôt à payer serait alors de 9 880 € (prélèvements sociaux de 13,5 % compris). La fraction imposable de la plus-value est évaluée à 30 400 €. L'abattement appliqué est de 24 % et correspond aux 17 années de détention.

Rappels :

- La rentabilité d'un investissement doit être évaluée sur ses qualités intrinsèques prioritairement à l'avantage fiscal procuré.
- **Les prélèvements sociaux** s'élèvent à 13,5 % depuis 2011. Un projet de loi en cours de discussion relèverait ce taux de 2 % soit 15,5 %.

■ Le dispositif Censi-Bouvard : toujours d'actualité

Le dispositif Censi-Bouvard, portant sur certains logements loués meublés (résidences avec services : tourisme, étudiants, personnes âgées), prendra fin le 31 décembre 2012.

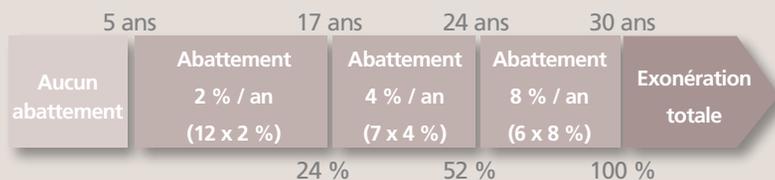
Il permet de bénéficier d'un taux de réduction d'impôt de 11 % du montant de l'investissement réalisé. L'avantage est aussi réparti sur 9 ans.

Il pourrait toutefois s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2014 dans quelques situations spécifiques.

■ Les plus-values immobilières : exonération seulement après 30 ans de détention

L'application d'un abattement de 10 % par année de détention après la 5^e année aboutissait à une exonération d'impôt sur les plus-values après 15 ans.

Désormais, les plus-values sur la cession des biens immobiliers (hors résidence principale) dont les actes de vente définitifs ont été signés depuis le 1^{er} février 2012 bénéficient d'abattements moins importants. Le nouveau régime prévoit une exonération après 30 ans de détention, par application d'abattements progressifs.



La base taxable reste calculée par différence entre le prix de cession (ou la valeur du bien en cas d'apport à une société) et la valeur d'acquisition.

Cette valeur d'acquisition tient compte :

- des frais ou d'un forfait de 7,5 %, augmentés des travaux (sous certaines conditions)
- ou d'un forfait de 15 % pour travaux au-delà d'une durée de détention de 5 ans. Pour le cas de biens à rénover, ce prix s'entend de l'existant majoré des travaux réalisés.

Le taux applicable à la fraction taxable de la plus-value immobilière est de 19 % (auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux).

Plusieurs cas d'exonération sont prévus par la loi : tel est le cas lors du départ du cédant pour une maison de retraite ou un établissement spécialisé pour adultes handicapés, ou bien lors de la première cession d'un immeuble, lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale⁽¹⁾.

(1) Sous réserve que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 ans qui précèdent et que les sommes perçues soient employées dans les 24 mois suivants.



Épargne Financière

Les revenus et plus-values de produits d'épargne vont subir une imposition renforcée, mais des solutions subsistent pour minorer le poids de l'impôt.

■ Le Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL)

À compter du 1^{er} janvier 2012, le taux du PFL appliqué aux revenus perçus passe de 19 % ⁽¹⁾ à 21 % ⁽¹⁾ pour les dividendes et à 24 % ⁽¹⁾ pour les produits de placement à revenus fixes.

Au titre des placements à revenus fixes, sont notamment retenus : revenus d'obligations ou de titres de créances négociables, les produits des bons de caisse nominatifs, les intérêts des PEL de plus de 12 ans, etc.

■ Les plus-values de valeurs mobilières

L'abattement pour durée de détention des valeurs mobilières, qui aboutissait à une exonération totale de l'imposition des plus-values en cas de cession après huit ans de possession, a cessé d'exister. Cet abattement a été remplacé par un mécanisme de report d'imposition sous condition de réemploi des fonds. Ce report, qui doit être expressément demandé, devrait s'appliquer aux plus-values réalisées depuis 2011. Attention, il suppose cependant le respect de plusieurs conditions, notamment :

- La détention des titres cédés de manière continue pendant plus de 8 ans et représentant au moins 10 % des droits de vote.
- Le réinvestissement, dans un délai de 36 mois, de plus de 80 % du montant de la plus-value nette de prélèvements sociaux, par la souscription en numéraire au capital initial ou à une augmentation de capital en numéraire d'une société soumise à l'IS représentant au moins 5 % des droits de vote et des droits aux bénéfices sociaux de la société.

Si les titres ainsi acquis sont conservés au moins pendant 5 ans, le report d'imposition se transforme en exonération définitive.

D'autre part, le report d'imposition ne peut pas se cumuler avec la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital des PME ni avec la réduction ISF/PME.

À noter : la loi maintient cependant le dispositif d'abattement pour les dirigeants partant à la retraite et cédant les titres de leur propre société.

■ Cependant, de nombreuses possibilités permettent encore de réduire le montant de l'impôt sur le revenu :

- L'utilisation des livrets et plans : en effet, le cumul des Livret A ⁽²⁾, LDD ⁽²⁾, CEL et PEL (pour les intérêts acquis avant le 12^e anniversaire d'ouverture du PEL) permet de placer près de 100 000 € par personne sans devoir payer le moindre impôt sur les revenus.
- Le plan d'épargne en actions (PEA) : sous réserve d'accepter les risques présents sur le marché action, le PEA vous permet de bénéficier d'une franchise d'impôt sur les plus-values réalisées et les dividendes en cas de réinvestissement des fonds dans le PEA.
- L'investissement dans des placements de capitalisation et de distribution au sein d'un compte titres : vous pouvez ainsi limiter la perception de dividendes à 2 541 € brut pour une personne seule ou 5 417 € pour un couple marié ou pacsé (abattement de 40 % puis abattement fixe de 1 525 € pour une personne seule ou 3 250 € pour un couple marié ou pacsé).

Rappel :

Le taux d'imposition (hors prélèvements sociaux) applicable aux cessions de valeurs mobilières réalisées depuis le 01/01/2011 et en vigueur à ce jour est de 19 %.

(1) Taux de prélèvement forfaitaire libératoire hors prélèvements sociaux éventuels
(2) Exonérés également de prélèvements sociaux



Impôt sur le revenu et impôt sur la fortune

La loi de finances pour 2012 ne comporte plus d'article relatif à la revalorisation des barèmes de l'IR ni de ceux relatifs à l'ISF ou aux droits de donation et succession.

Les montants qui seront applicables en 2012 sont donc ceux qui étaient retenus pour 2011.

■ Impôt sur le revenu

• "Rabot" des niches fiscales et de leur plafond

Cette notion concerne tant l'avantage fiscal apporté par chaque dispositif que le plafonnement global auquel peut prétendre le contribuable pour l'ensemble de ses investissements.

Le "coup de rabot" porté aux niches fiscales pour 2012 est de 15 %. Un taux de réduction de 22 % tombera donc à 18 %.

De plus, le plafond global des niches fiscales pour les dépenses payées et investissements réalisés en 2012 est désormais fixé à 18 000 € majorés de 4 % du revenu imposable ⁽¹⁾.

• Contribution sur les hauts revenus

Une taxe spéciale va être appliquée à environ 25 000 contribuables considérés comme les plus aisés. Il s'agit des assujettis dont le revenu fiscal de référence (RFR) excède, pour la troisième année de suite, 250 000 € pour une personne seule, ou 500 000 € pour un couple avec imposition commune.

Ces contribuables devront acquitter un prélèvement de 3 % sur la fraction de leur revenu comprise entre les montants précités et respectivement 500 000 € et 1 000 000 €. Au-delà, le taux de la contribution sera porté à 4 %.

■ Impôt sur la fortune

• Un barème modifié

L'imposition au titre de l'ISF intervient maintenant dès le 1^{er} euro (voir tableau ci-contre).

Un mécanisme de décote est en outre prévu pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 € et ceux allant de 3 000 000 € à 3 200 000 € afin de limiter les effets de seuil du nouveau barème.

• Une déclaration simplifiée

Une dispense de dépôt des déclarations annexes et des justificatifs de réduction d'ISF est prévue pour les contribuables dont le patrimoine est compris entre 1 300 000 € et 3 000 000 €. Il suffira à ceux-ci de reporter directement sur leur déclaration d'impôt sur le revenu le montant de leur patrimoine net taxable.

Pour les contribuables dont le patrimoine est supérieur à 3 000 000 €, la déclaration s'effectuera, comme les années précédentes, via un formulaire spécifique auquel ils devront joindre les justificatifs et annexes.

• Suppression du bouclier fiscal

Le plafonnement de l'ISF et le bouclier fiscal, qui permettaient depuis 2007 de limiter la pression fiscale à 50 % des revenus du foyer, ont été supprimés à compter de 2012.

(1) Des mesures transitoires ont été prévues pour les investissements Girardin, Scellier, Censi-Bouvard... initiés avant 2012.

Barème de l'impôt sur le revenu

Tranches de revenus par part de quotient familial	Taux d'imposition
Jusqu'à 5 963 €	0 %
Entre 5 963 et 11 896 €	5,5 %
Entre 11 896 et 26 420 €	14 %
Entre 26 420 et 70 830 €	30 %
Au-delà de 70 830 €	41 %

Barème de l'impôt sur la fortune

Patrimoine net imposable	Taux d'imposition
Entre 1 300 000 € et 3 000 000 €	0,25 %
Égal ou supérieur à 3 000 000 €	0,50 %

Pour aller plus loin

Nos Conseillers en Gestion de Patrimoine sont à votre disposition pour vous fournir des informations plus détaillées. Ils pourront déterminer avec vous les solutions patrimoniales les plus adaptées à vos objectifs et à votre situation personnelle.