



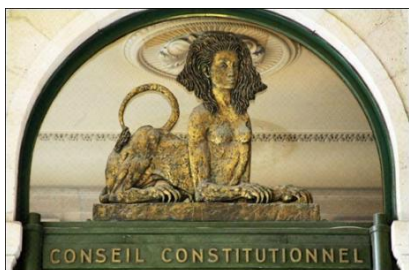
THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE



Lettre d'information patrimoniale N° 3

Mars 2014

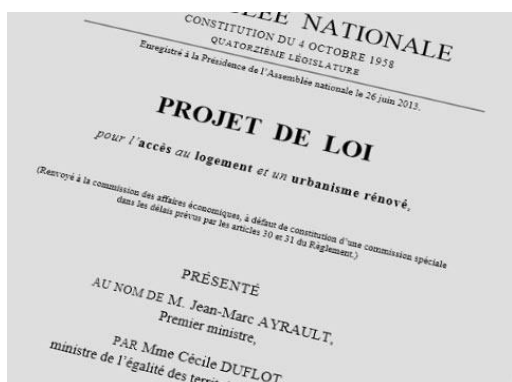
Un début d'année riche en nouveautés fiscales



Après le vote de la loi de finances pour 2014 dont les points essentiels ont été traités lors de notre atelier patrimonial du début d'année, le Parlement a adopté définitivement, par un ultime vote du Sénat le 20 février, le projet de loi Alur sur le logement qui instaure de nombreux changements pour les locataires comme pour les propriétaires.

Notre synthèse des principales nouveautés fiscales de ce début d'année aborde aussi le Girardin Industriel, les plus-values immobilières par les non-résidents et le transfert de contrat d'assurance-vie. Elle est illustrée d'exemples chiffrés.

1/ Loi Alur : les mesures favorables aux propriétaires ...



Nous retenons principalement la **GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL)**.

Ce dispositif, gratuit et plafonné, a pour objet de couvrir les bailleurs contre les impayés de loyers et de favoriser l'accès au logement des locataires. Il devrait être applicable à partir de 2016.

La garantie sera effective dès le 2^e mois d'impayés, pour une durée maximum de 18 mois. Le paiement des loyers ne sera garanti que dans la limite d'un montant médian de référence, sauf pour les étudiants et les précaires. Elle sera automatiquement proposée aux propriétaires, qui pourront toutefois la refuser et choisir un système de caution.

2/ ... et celles qui le sont un peu moins :

I - ENCADREMENT DES LOYERS

Un observatoire des loyers sera mis en place dans les zones « tendues » afin de fixer des plafonds géographiques ; il s'agit essentiellement de l'agglomération parisienne, Marseille, Lyon, Ajaccio, Montpellier, le bassin d'Arcachon. Le préfet de département prendra chaque année un arrêté qui fixera, pour chaque catégorie de logement et par quartier, des indicateurs de loyers médians.

Les nouvelles locations ou les relocations ne pourront excéder le loyer médian de référence majoré (sauf pour certains logements présentant des caractéristiques exceptionnelles). Le loyer médian et le loyer médian majoré devront figurer dans le bail, pour l'information du locataire.



II - LES LOCATIONS MEUBLEES

Afin de lutter contre la pénurie de logements, la loi Alur prévoit un régime d'autorisation pour la location de meublés touristiques dans les zones « tendues ». Le propriétaire devra obtenir l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété puis l'autorisation de la Mairie.

III - DELAI DE RESTITUTION DES DEPOTS DE GARANTIE

Il est ramené à 1 mois (au lieu de 2 mois actuellement). Les honoraires de location versés aux agences seront à la charge exclusive des propriétaires.

PS- A noter, certains points de cette loi ont fait l'objet d'un recours de députés et de sénateurs devant le Conseil Constitutionnel.

3/ Loi Girardin Industriel : nouvelles dispositions



La loi de finances 2014 a augmenté les taux de rétrocession des dispositifs Girardin Industriel (de 52,63% à 56% sans agrément et de 62,5 % à 66 % avec agrément).

Elle impose également aux programmes immobiliers éligibles au dispositif Girardin logement social de bénéficier d'une subvention publique à hauteur d'au moins 5%.

Rappel de la règle de la rétrocession : seule une partie de la réduction d'impôt obtenue par le contribuable sera prise en compte dans le plafonnement des niches fiscales à 18 000 €.

Exemple chiffré : Monsieur DURAND, célibataire, est redevable d'un impôt sur le revenu élevé. Il a déjà utilisé le plafonnement des niches fiscales classiques à concurrence de 10.000€ (investissement loi Duflot + employé à domicile...).

Au moyen d'un investissement Girardin industriel, il pourra obtenir une réduction d'impôt supplémentaire dans le cadre du plafonnement spécifique de 18.000€.

- Investissement réalisé avant juillet 2014: il est possible de réduire l'impôt sur le revenu jusqu'à 51.428€
- Investissement réalisé après juillet 2014: il sera possible de le réduire jusqu'à 60.000€

En effet seuls 30% de la réduction d'impôts rentreront dans le calcul du plafond à partir de juillet prochain.

Néanmoins le taux de réduction (généralement de 17% en début d'année) diminuant au fil de l'année, il peut y avoir intérêt à investir avant le mois de juillet. Demandez votre simulation.

4/ Plus-values immobilières réalisées par des non-résidents



La loi a modifié à la fois le champ d'application et les modalités de l'exonération dont peuvent bénéficier les non-résidents.

L'exonération pourra désormais, sous condition de durée de détention, bénéficier à des logements dont le propriétaire n'a pas la libre disposition. En revanche, l'exonération ne portera que sur le montant de plus-value inférieur ou égal à 150 000 € (la fraction supérieure à ce montant étant imposée dans les conditions de droit commun).

5/ Transfert d'un contrat d'assurance-vie



L'hypothèse de la transférabilité des contrats d'assurance-vie a été une fois de plus rejetée. En réponse à une question ministérielle, Bercy a rappelé qu'il est impossible de transférer un contrat d'assurance-vie d'un assureur à un autre sans perdre l'antériorité fiscale de son contrat et les avantages qui y sont associés.

Ainsi, si un souscripteur souhaite à tout prix changer d'assureur, il doit racheter son contrat puis verser les sommes récupérées sur un nouveau contrat d'assurance-vie. Mais il perd son antériorité fiscale et doit s'acquitter de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux prévus en cas de rachat.

Cependant, les plans d'épargne retraite populaire (PERP), les contrats Madelin, et les plans d'épargne populaire (PEP) sont transférables. Les PEA et portefeuilles-titres peuvent également être transférés dans un autre établissement, cette opération ne constituant ni un retrait ni une clôture dès lors que cela porte sur l'ensemble des titres et du solde du compte espèces.

Chasse à la fraude et contrats en déshérence

A partir du 1er janvier 2016, les compagnies d'assurance, les mutuelles et autres associations d'épargnants auront l'obligation de déclarer la souscription et le dénouement de tous les contrats d'assurance vie dont la valeur atteint au moins 7 500 euros. Chaque année, elles devront aussi indiquer les primes versées et la valeur de rachat des contrats concernés. Ces informations seront utilisées par les services du fisc.



Vous souhaitez connaître précisément l'impact que pourrait avoir l'une de ces dispositions sur votre patrimoine ?

Nous sommes à votre disposition pour réaliser ces simulations personnalisées, qui vous sont offertes en tant que client privilégié.