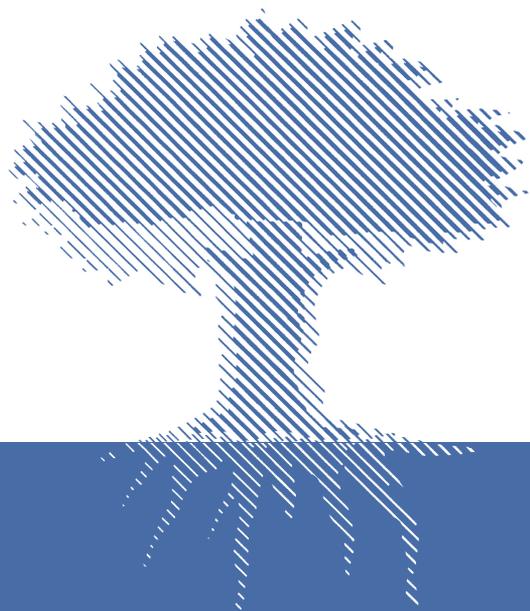


Nouveautés patrimoniales

Réformes de l'année 2014



MICHEL TIROUFLET CONSEIL

Novembre 2014

Préambule

L'année 2013 pouvait se résumer comme celle de la complexification à l'extrême et de la multiplication des mesurette. Pour l'instant, l'année 2014 semble, quant à elle, marquée du sceau d'un effort général de simplification bienvenu.

La loi de finances rectificative pour 2014 et le projet de loi de finances pour 2015, notamment au travers de la réforme du régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières, en sont la preuve.

Cela étant, les mesures de l'année 2014 comme la loi ALUR, votée principalement pour clarifier les relations entre locataires et propriétaires, sont susceptibles de créer des difficultés, notamment d'interprétation. Par exemple, il est bien difficile encore aujourd'hui d'apprécier les conditions d'application de la loi ALUR.

Enfin, le Conseil constitutionnel¹ continue de jouer son rôle de sage comme le montre sa décision de ne pas accepter qu'un motif principalement fiscal puisse constituer un abus de droit.

Même plus calme, l'année a tout de même été riche sur le plan patrimonial, comme on peut le voir au travers de la présente brochure.

Bien entendu, l'ensemble de notre équipe reste à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles

1 - Décision n° 2013-685 DC du 29 décembre 2013.



Sommaire

1. Nouveautés civiles	P.4
1.1. Donation avant cession : clarification du Conseil d'Etat	P.4
1.2. Stock-options et régime matrimonial	P.5
1.3. Précisions sur le pacte Dutreil	P.5
1.4. Censure du régime des rachats de titre par le Conseil constitutionnel	P.6
1.5. Relations franco-suissees	P.7
1.6. Déshérence des contrats d'assurance-vie	P.7
2. La loi ALUR	P.8
3. Nouveautés fiscales	P.10
3.1. Régime des plus-values mobilières	P.10
3.2. Régime mère-fille	P.11
3.3. Quotient familial et non-résident	P.12
3.4. Immobilier et non-résident	P.12
3.5. Modification du barème de l'assurance-vie	P.13
4. Loi de finances rectificative pour 2014	P.14
4.1. Abattement pour durée de détention et stock-options	P.14
4.2. Droits de donation : déduction des frais de reconstitution des titres de propriété	P.14
4.3. Plus-values immobilières en zones « tendues »	P.15
5. Projet de loi de finances pour 2015	P.16
5.1. Aménagement du barème de l'impôt sur le revenu	P.16
5.2. Crédit d'impôt pour la transition énergétique	P.16
5.3. Terrains à bâtir et logements neufs	P.17
5.4. Loi Pinel	P.17



1. Nouveautés civiles

1.1 Donation avant cession Clarification du Conseil d'Etat

En préambule, nous nous permettons de rappeler rapidement le fonctionnement d'une opération de donation avant cession. L'idée est de transmettre des titres acquis pour une valeur vénale faible et dont la plus-value latente est importante. La donation permet de "purger" la plus-value².

En effet, la plus-value résultant de la cession des titres par les donataires n'engendre aucun impôt de plus-value (ou un impôt quasi nul) puisque le prix de revient correspond à celui indiqué dans l'acte de donation. Le montant des droits dus étant souvent inférieur à l'impôt de plus-value, l'intérêt fiscal du schéma est évident. D'autant que, ce faisant, une transmission aux héritiers a déjà été effectuée.

Ce schéma a été exclu de la procédure d'abus de droit par le Conseil d'Etat³ qui a rappelé que l'Administration ne pouvait entamer une telle procédure qu'en invoquant un dessaisissement fictif du donateur⁴ et en aucun cas sur la notion d'opération à but exclusivement fiscal.

Rappelons cependant qu'il convient, malgré l'arrêt du Conseil d'Etat, de faire extrêmement attention dans ce genre d'opération. Il convient notamment de s'assurer d'une chronologie correcte des opérations, c'est-à-dire que la vente ne doit en aucun cas précéder la signature de l'acte de donation. Or, dans certains cas, lorsque le prix et la chose sont déterminés, il y a vente parfaite⁵. Cependant,

2 - L'impôt de plus-value n'est pas dû.

3 - CE 9-4-2014 n° 353822 ; CE 28-5-2014 n° 359911.

4 - Pour qu'une donation soit parfaite, il convient que le donateur subisse un dépouillement immédiat et irrévocable.

5 - C'est ce qu'a notamment jugé la Cour administrative d'Appel de Douai par un jugement du 28 mai 2013 donnant ainsi raison à l'administration fiscale.



ce risque est limité aux actions et aux parts de sociétés non cotées puisque, s'agissant des actions cotées, une ordonnance de 2004⁶ prévoit que la cession devient parfaite au moment de leur inscription sur le compte de l'acquéreur.

1.2. Stock-options et régime matrimonial

Longtemps s'est posée la question de la nature des stock-options dans un régime matrimonial communautaire. S'agit-il d'un bien propre du bénéficiaire du plan ou d'un bien commun ainsi que le sont les salaires perçus par chacun des époux.

Par un arrêt du 9 juillet dernier, la Cour de Cassation a fixé comme seul critère de décision **la date de levée des options**. Ainsi, sauf si la levée est réalisée pendant le mariage, cet actif est un bien propre par nature, peu importe que les options aient été attribuées avant ou après le mariage.

En cas de dissolution du mariage (par divorce notamment), la Cour a également rappelé qu'il n'était pas possible de tenir compte de l'impôt latent dû sur la plus-value⁷. Les options seront donc valorisées au prix des actions sous-jacentes après exercice.

Cette décision a pour mérite de déterminer un critère clair et précis, même si celui-ci ne paraît pas nécessairement le plus judicieux. En effet, pour quelle raison un actif attribué avant l'union, récompense d'un travail passé, viendrait-il rejoindre la communauté ? De la même manière, pourquoi un contribuable, à la vie maritale un temps épanouissante et se répercutant indéniablement sur sa qualité de travail, devrait-il être le seul à bénéficier des fruits de ce dur labeur en cas de levée postérieure à la liquidation du régime matrimonial pour cause de divorce ?

1.3. Précisions sur le pacte Dutreil

L'article 787 B du Code Général des Impôts, autrement appelé "pacte Dutreil"⁸, permet, sous respect de certaines conditions, de bénéficier d'un abattement de 75 % sur la valeur de titres de sociétés soumis aux droits de mutation à titre gratuit.

Des décisions récentes ont apporté certaines précisions bienvenues. En ce sens, deux affaires portées devant la Cour d'appel et la Cour de cassation respectivement

6 - Ordonnance n° 2004-604 du 24 juin 2004.

7 - La plus-value d'acquisition, égale à la différence entre le cours de l'action du jour de la levée et le prix d'exercice des options, est soumise à un taux forfaitaire de 18, 30 ou 41 % en fonction du délai de détention et du montant de la levée.

8 - Dont nous évoquons les règles dans notre brochure "Nouveautés patrimoniales" de l'année dernière.



ont réaffirmé que la condition relative à la continuité de l'exploitation de l'entreprise ne signifiait en aucun cas un exercice effectif de l'activité de l'entreprise. En la première espèce, un héritier, gérant de société et étudiant, n'avait perçu aucun revenu de la société. Ceci n'était pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération partielle puisque le texte exige une poursuite de l'exploitation mais en aucun cas l'exercice d'une fonction relative à l'objet social, la gestion administrative et commerciale exercée par l'héritier respectant les conditions fixées par la loi.

L'autre arrêt a également rappelé qu'en plus des conditions de fond prévues par l'article de loi, il convenait de ne pas déroger à des règles de forme, le manquement au respect desdites règles pouvant être préjudiciable. A titre d'exemple, l'engagement individuel faisant suite à l'engagement collectif de conservation des titres doit être expressément pris par l'héritier ou par le donataire dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation.

1.4. Censure du régime des rachats de titres par le Conseil constitutionnel

En réponse à une question prioritaire de constitutionnalité (QPC), le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution la différence de traitement applicable au rachat par une société de ses propres titres à ses associés selon les cas.

En effet, les règles préalables à cette décision étaient les suivantes :

- les sommes perçues au titre d'un rachat de titres **non motivé par des pertes** étaient taxées pour partie en tant que plus-value, pour partie en tant que revenus distribués soumis au régime d'imposition des dividendes ;
- les sommes versées lors d'un rachat de titres en vue d'une attribution aux salariés relevaient du régime exclusif des plus-values.

Cette différence de traitement fiscal fondée sur une condition juridique a donc été jugée comme ne respectant pas le principe d'égalité devant la loi. Ainsi, toutes les sommes reçues au titre d'opérations effectuées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2014 devront être imposées selon le seul régime des plus-values.

Notons qu'en l'absence de parution d'un texte fondateur avant le 1er janvier 2015, ce type d'opération sera taxé selon le régime antérieur (revenus mobiliers ou plus-values).



1.5. Relations franco-suisse

Le 25 juin 2014, la France et la Suisse ont signé un accord prévoyant la mise en place d'un échange de renseignements en matière d'impôt sur le revenu et d'imposition sur la fortune. Ce dispositif d'échange d'informations s'inscrit dans le contexte actuel de lutte contre la fraude fiscale et de régularisation des avoirs placés à l'étranger. Nous ne rentrons volontairement pas dans le détail en attendant de connaître la mise en place pratique de cette mesure. Ceci dit, la coopération fiscale automatique entre les deux pays ne devrait pas être effective avant le 1^{er} janvier 2017 au plus tôt.

1.6. Déshérence des contrats d'assurance-vie

La loi du 13 juin 2014 a pour objectif principal de réduire le nombre de contrats d'assurance-vie aujourd'hui en déshérence⁹. En effet, la Cour des comptes estime que les capitaux "perdus" au sein de ces contrats représenteraient actuellement 2,7 milliards d'euros.

A compter de l'entrée en vigueur de la loi, les compagnies d'assurance auront l'obligation de s'informer annuellement de l'éventuel décès d'un assuré d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

En cas de décès, les sommes seront versées par l'assureur à la Caisse des dépôts et consignations dans un délai d'un mois suivant le décès. Par ailleurs, la compagnie d'assurance devra conserver pendant dix ans les documents et informations relatives aux contrats concernés. Enfin, il est également prévu l'obligation pour l'assureur de tenter d'informer le(s) bénéficiaire(s) des contrats six mois avant l'expiration du délai de dix ans.

A compter de cette date, les compagnies d'assurance sont relevées de toute obligation et le(s) bénéficiaire(s) disposera(ont) d'un délai de vingt ans pour récupérer les sommes qui reviendront ensuite à l'Etat.

Cette loi entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

9 - L'assuré est décédé mais les sommes ne sont pas réclamées ou le(s) bénéficiaire(s) est (sont) inconnu(s).



2. La loi ALUR

Longuement discutée et critiquée, la loi ALUR apparaît aujourd'hui aux yeux des premiers concernés (locataires et propriétaires) comme un vaste imbroglio administratif. Qu'en est-il réellement ?

Une des mesures phares consistait à mettre en place un encadrement des loyers dans les communes de plus de 50 000 habitants où le marché locatif était particulièrement tendu. Après de nombreuses critiques sur les effets pervers de la loi, le Gouvernement a souhaité se contenter d'expérimenter dans un premier temps l'efficacité de cette mesure sur le marché locatif parisien...

La garantie universelle des loyers, quant à elle, devait représenter une assurance contre les loyers impayés. Son entrée en vigueur a été repoussée au 1^{er} janvier 2016 mais on peut douter qu'elle sera vraisemblablement mise en place un jour.

Une autre grande omission de cette loi était d'aligner les règles de la location meublée sur celles, plus restrictives, de la location nue. A titre d'exemple, il était prévu la mise en place :

- d'une liste exhaustive de documents pouvant être demandés par le bailleur ;
- d'un contrat de bail type et d'un état des lieux type ;
- d'un encadrement des honoraires de location ;
- d'une réévaluation du loyer en cas de renouvellement du bail ;
- d'un plafonnement à deux mois du loyer du dépôt de garantie en location meublée.



Pour l'heure, seuls trois des deux cent huit décrets attendus ont été publiés. L'incertitude reste donc totale sur les effets et les conséquences pratiques de la loi ALUR. Bien entendu, nous suivrons avec attention la parution des décrets suivants qui devraient permettre d'apporter un peu plus de clarté à une situation bien embrumée.



3. Nouveautés fiscales

3.1. Régime des plus-values mobilières

Modifié par l'article 17 de la loi de finances pour 2014, le régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières prévoit l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement pour durée de détention. Deux régimes sont à distinguer :

- (i) **un régime de droit commun** : la plus-value mobilière est taxée à l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 50 % en cas de cession entre deux et sept ans de détention, puis d'un abattement de 65 % à partir de huit années de détention ;
- (ii) **un régime dérogatoire pour les PME de moins de dix ans soumises à l'IS** : un abattement de 50 % est applicable en cas de cession entre un et quatre ans de détention, de 65 % entre quatre et sept ans de détention et de 85 % à partir de huit années de détention.

Signalons que la société doit avoir son siège social au sein de l'Espace économique européen et que son activité doit être commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole¹⁰.

Par ailleurs, et sous respect de conditions complémentaires¹¹, les dirigeants de PME prenant leur retraite bénéficient en sus d'un abattement fixe d'un montant de 500 000 euros.

10 - La gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier est exclue.

11 - Conditions relatives à la société, au cédant et aux titres cédés.



En cas de taux marginal de 45 %, ce régime engendre un taux global d'imposition minimum de 31,96 %¹² dans le régime de droit commun et de 22,96 %¹³ dans le régime incitatif.

Il est à noter que ces abattements ne s'appliquent qu'en matière d'impôt proprement dit. Les prélèvements sociaux (15,5 % aujourd'hui) restent, eux, calculés sur le montant brut total de la plus-value.

Enfin, ce dispositif s'applique aux holdings animatrices si toutes les conditions sont respectées par chacune des sociétés détenues par la holding.

3.2. Régime mère-fille

Afin de situer le contexte, nous nous permettons de rappeler brièvement les règles du régime dit "mère-fille" défini par les articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Lorsqu'une société détient en pleine propriété au moins 5 % du capital d'une autre société, elle peut opter pour le régime mère-fille. Celui-ci permet d'exonérer d'impôt les dividendes perçus par la société mère si celle-ci détient les titres depuis plus de deux ans (ou s'engage à le faire). Seule une quote-part de 5 % pour frais et charges est réintégrée fiscalement, ce qui correspond à un impôt de 1,67 %.

Dans un arrêt du 18 mars 2014, la Cour administrative d'appel de Versailles a jugé que la condition de détention des titres portait sur la totalité des actions dont la société mère est propriétaire et non pas seulement sur la quote-part permettant de bénéficier de l'application du régime mère-fille¹⁴. Ainsi, la Cour considère que le bénéfice de l'exonération est conditionné à la conservation de l'ensemble des titres pendant deux ans.

Cette étrange affaire n'est pas terminée puisque le Conseil d'État en a été saisi et devra déterminer si le manque de clarté du texte de loi est de nature à remettre en cause la décision de la Cour d'appel.

12 - 15,50 % de prélèvements sociaux + 3 % de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus + (45 % * 35 %) d'impôt sur le revenu - (45 % * 5,10 %) de CSG déductible en cas de détention depuis huit ans ou plus.

13 - 15,50 % de prélèvements sociaux + 3 % de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus + (45 % * 15 %) d'impôt sur le revenu - (45 % * 5,10 %) de CSG déductible en cas de détention depuis huit ans ou plus dans le cadre d'un départ à la retraite (sans prise en compte de l'abattement de 500 000 euros).

14 - Soit 5 %.



3.3. Quotient familial et non-résident

Le calcul de l'impôt français se fait par foyer fiscal, sur la base d'un nombre de parts. Comme l'énonce l'article 197 du Code général des impôts, le plafonnement du quotient familial a pour but de limiter le gain d'impôt procuré par les parts "hors couple" du foyer fiscal. Pour rappel, un couple marié représente deux parts, un enfant donnant droit à une demi-part puis à une part entière à compter du troisième.

Réduit plusieurs fois ces dernières années, le gain d'impôt issu d'une part supplémentaire ne peut aujourd'hui excéder 1 500 euros.

L'article 197 A du Code général des impôts, qui précise l'application des règles de calcul de l'impôt sur le revenu aux contribuables n'ayant pas leur résidence fiscale en France mais percevant des revenus imposables en France, ne reprend pas les règles relatives au plafonnement du quotient familial. Ainsi, les non-résidents ne sont pas concernés par ce plafond et voient donc le montant de leur impôt réduit de manière considérable grâce aux demi-parts supplémentaires procurées par leur foyer familial.

Un exemple récent parmi nos clients nous a confirmé que l'Administration ne contestait pas cette règle qui est donc particulièrement avantageuse pour les contribuables non résidents fiscaux français.

3.4. Immobilier et non-résident

Le régime applicable aux plus-values issues de la cession d'un bien immobilier en France est le suivant :

- taxation à un taux forfaitaire de 19 % ;
- paiement des prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

Jusqu'à présent, les contribuables dont la résidence fiscale se situait en dehors de l'Espace Économique Européen¹⁵ étaient taxés au taux de 33,33 %. Cette situation est vraisemblablement amenée à changer.

Voici par exemple le cas d'un non-résident fiscal suisse détenant un bien immobilier en France. Dans des arrêts récents, la jurisprudence a confirmé qu'en vertu de la

15 - Union Européenne, Liechtenstein, Islande et Norvège.



convention fiscale franco-suisse, aucune différence de traitement ne pouvait être appliquée et que la plus-value issue de la cession d'un bien immobilier situé en France par un résident fiscal suisse devait être taxée au taux forfaitaire de 19 %.

La question reste entière de savoir si tous les non-résidents¹⁶ pourraient bénéficier du même traitement fiscal en cas de cession d'un bien immobilier situé en France. Le Conseil d'État devra donc trancher en s'appuyant, ou non, sur l'atteinte à la libre circulation des capitaux.

3.5. Modification du barème de l'assurance-vie

La réforme de l'assurance-vie était dans l'air du temps. Certains craignaient même la fin du privilège fiscal dont bénéficie cette enveloppe. Mais le Gouvernement, conscient de la popularité de cet instrument de placement, s'est contenté d'une légère modification du barème applicable lors du dénouement du contrat. Au décès de l'assuré, les capitaux sont désormais taxés, après application d'un abattement de 152 500 euros par bénéficiaire, au taux de 20 % jusqu'à 700 000 euros puis au taux de 31,25 % au-delà, toujours par bénéficiaire.



¹⁶ - Hors états membres de l'Espace Économique Européen.

4. Loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances rectificative pour 2014 contient principalement des mesures relatives à la fiscalité des entreprises. Mais il nous a semblé important de rappeler les précisions suivantes de nature patrimoniale.

4.1. Abattement pour durée de détention et stock-options

L'abattement pour durée de détention applicable aux plus-values de cession de valeurs mobilières (cf. 3.I.) ne s'applique pas aux actions issues de plans de stock-options attribués avant le 20 juin 2007.

4.2. Droits de donation : déduction des frais de reconstitution des titres de propriété

En cas de transmission à titre gratuit¹⁷ d'un bien immobilier, et sous respect de certaines conditions, les éventuels frais de reconstitution du titre de propriété du bien cédé sont déductibles de l'assiette soumise aux droits de mutation.

Cette possibilité, déjà applicable en cas de succession, vient ainsi d'être étendue aux donations.

17 - Donation ou succession.



4.3. Plus-values immobilières en zones “tendues”¹⁸

La loi de finances pour 2014 avait mis en place un abattement exceptionnel de 25 % applicable jusqu’au 31 août 2014 aux plus-values de cessions immobilières.

La loi de finances rectificative pour 2014 a prolongé l’application de cet abattement jusqu’au 31 décembre 2016 pour les cessions immobilières réalisées dans les “zones tendues”, à condition que :

- l’acquéreur s’engage à démolir l’immeuble existant pour construire des locaux d’habitation dans un délai de quatre ans ;
- une promesse de vente ayant date certaine ait été signée au 31 décembre 2014 pour les cessions réalisées en 2015 et 2016.



18 - Soit les communes appartenant aux zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

5. Projet de loi de finances pour 2015

En préambule, signalons que le projet de loi de finances pour 2015 est en cours d'examen devant l'Assemblée Nationale depuis le 15 octobre dernier. L'adoption définitive de la loi devrait intervenir d'ici à la fin de l'année.

5.1. Aménagement du barème de l'impôt sur le revenu

Après la fin du gel du barème opérée l'année dernière, le Gouvernement a décidé cette année de supprimer la première tranche à 5,5 % du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Certes, cette mesure fera qu'un grand nombre de contribuables ne paieront pas du tout d'impôt mais, pour ceux qui resteront redevables d'un impôt, cette modification sera en pratique compensée par une diminution du revenu imposable par part, le taux de 14 % (antérieurement la deuxième tranche) s'appliquant au revenu imposable supérieur à 9 690 euros. En pratique, cette modification n'a aucun impact sur l'impôt dû puisque la suppression de la tranche la plus basse et l'abaissement du revenu imposable par part se neutralisent¹⁹.

5.2. Crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le projet de loi de finances modifie l'ancien crédit d'impôt en faveur du développement durable. La mesure a pour vocation la simplification de l'article 200 quater du Code général des impôts. Plus de bouquets de travaux et autres taux multiples. De manière synthétique, l'article réformé consacrerait un taux unique de réduction d'impôt de 30 % quelle que soit la dépense réalisée. Toutefois, les critères de travaux (i) au sein de la résidence principale et (ii) respectant certaines conditions (en termes de matériaux, d'installation...) resteraient applicables.

19 - Exception faite des contribuables dont le revenu se situe entre 9 690 euros et 11 991 euros bénéficiant du nouveau système de décote plus avantageux.



5.3. Terrains à bâtir et logements neufs

La simplification semblant le thème à l'honneur cette année, le régime applicable aux plus-values de terrains à bâtir est aligné sur celui des plus-values immobilières. Ainsi, la cession d'un terrain à bâtir est exonérée au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Mais, comme même en période de simplification, on trouve toujours un peu de complication, un abattement exceptionnel de 30 % serait applicable sur la valeur de l'assiette soumise à fiscalité sous les conditions (i) qu'une promesse de vente soit signée d'ici au 31 décembre 2015 et (ii) que le bien soit cédé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle où la promesse de vente prend date certaine.

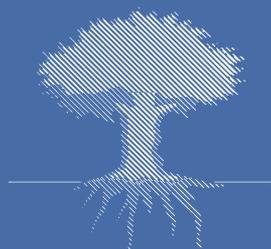
5.4. Loi Pinel

La réduction d'impôt "Duflot"²⁰ devrait figurer aussi longtemps dans le Code général des impôts que son instigatrice l'a été au Gouvernement. Devant les difficultés d'exécution du dispositif, les conditions d'éligibilité et d'application pratique seraient assouplies au sein du dispositif "Pinel". De façon concrète, l'aménagement du dispositif porterait principalement sur la durée de l'engagement de location et sur la qualité du locataire :

- la durée minimale de location, actuellement de neuf ans, pourrait être réduite à six ans sur option ou prolongée à douze ans ;
- le taux de la réduction d'impôt, calculé en fonction de la durée de l'engagement de location, serait compris entre 12 % (pour un engagement de location de six ans), 18 % (pour un engagement de location de neuf ans) et 21 % (pour un engagement de location de douze ans) ;
- le bénéfice de l'avantage fiscal ne serait pas remis en cause en cas de location à un ascendant ou à un descendant.



²⁰ - Investissement immobilier locatif en vue de bénéficier d'un avantage fiscal.



Michel Tirouflet Conseil
174, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
Tél. : 01 56 59 73 73 - Fax : 01 56 59 73 74
www.mt-conseil.com