

● **Imposition des plus-values immobilières : comparatif avant/après le 1^{er} février 2012**

Exemple 1 : Monsieur Durand a acheté une résidence secondaire en Bretagne le 1^{er} septembre 1996 pour un montant de 50 000 €. Le prix de revente est de 200 000 €.

	Cession avant le 1 ^{er} février 2012	Cession le 1 ^{er} février 2012
Prix d'acquisition	50 000 €	50 000 €
Frais de notaire (montant réel ou forfait de 7,5 %)	3 750 €	3 750 €
Travaux (montant des factures d'entreprises ou forfait de 15 % au-delà de 5 ans de détention)	7 500 €	7 500 €
Prix de vente	200 000 €	200 000 €
Frais de diagnostics, mainlevée, rémunération de l'agence immobilière	Pour mémoire	Pour mémoire
Plus-value brute	200 000 - (50 000 + 3 750 + 7 500) = 200 000 - 61 250 = 138 750 €	200 000 - (50 000 + 3 750 + 7 500) = 200 000 - 61 250 = 138 750 €
Abattement durée de détention	15 ans de détention : exonération de la plus-value	Abattement de 2 % par année de détention de la 6 ^e à la 17 ^e année incluse, soit dans notre cas : 10 ans d'abattement à 20 %. Abattement de 138 750 x 20 % = 27 750 €
Abattement fixe	NEANT	NEANT
Plus-value nette imposable	NEANT	138 750 - 27 750 = 111 000 €
Montant de l'impôt	32,5 %	32,5 %
Montant à payer	0	36 075 €

Exemple 2 : Monsieur Durand a acheté une résidence secondaire en Bretagne le 1^{er} septembre 2001 pour un montant de 50 000 €. Le prix de revente est de 200 000 €.

	Cession avant le 1 ^{er} février 2012	Cession le 1 ^{er} février 2012
Prix d'acquisition	50 000 €	50 000 €
Frais de notaire (montant réel ou forfait de 7,5 %)	3 750 €	3 750 €
Travaux (montant des factures d'entreprises ou forfait de 15 % au-delà de 5 ans de détention)	7 500 €	7 500 €
Prix de vente	200 000 €	200 000 €
Frais de diagnostics, mainlevée, rémunération de l'agence immobilière	Pour mémoire	Pour mémoire
Plus-value brute	200 000 - (50 000 + 3 750 + 7 500) = 200 000 - 61 250 = 138 750 €	200 000 - (50 000 + 3 750 + 7 500) = 200 000 - 61 250 = 138 750 €
Abattement durée de détention	Abattement de 10 % par an à compter de la 6 ^e année pleine, soit 5 x 10 % (50 % d'abattement) = 69 375 €	Abattement de 2 % par année de détention de la 6 ^e à la 17 ^e année incluse, soit 5 x 2 % (10 % d'abattement) = 13 875 €
Abattement fixe	NEANT	NEANT
Plus-value nette imposable	138 750 - 69 375 € = 69 375 €	138 750 - 13 875 = 124 875 €
Montant de l'impôt	32,5 %	32,5 %
Montant à payer	22 546,87 €	40 584,37 €

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : hiver 2011-2012 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site internet : www.chambre-versailles.notaires.fr



Jean-Marc MATEU Alexandre SANCHEZ

Notaires associés

1, Boulevard Jean-Baptiste Santerre - 95420 MAGNY EN VEXIN
Tél.: 01 34 67 00 02 - Fax : 01 34 46 89 58 - Email : etude-mateu@notaires.fr

Consultez nos annonces immobilières sur notre site web : www.magny-notaires.com

Jean-Marc MATEU  Alexandre SANCHEZ
Notaires associés

1, Boulevard Jean-Baptiste Santerre - 95420 MAGNY EN VEXIN
Tél.: 01 34 67 00 02 - Fax : 01 34 46 89 58
Email : etude-mateu@notaires.fr
Site Web : www.magny-notaires.com

L'Office Notarial dispose d'un service performant en matière d'expertise, de location et de vente : Tél. 01 34 46 89 55



Immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin juillet 2011 : le marché retient son souffle

Au 2^e trimestre 2011, selon les indicateurs des Notaires de Paris Ile-de-France, le rythme de ventes de logements est resté soutenu sur le marché immobilier francilien. L'importante poussée des prix s'est prolongée mais des signaux de ralentissement se présentent alors que le contexte économique et financier se durcit. Le marché immobilier francilien retient son souffle.

Volumes des ventes

A fin juillet 2011, le rythme des ventes était encore satisfaisant. Avec 46 300 logements anciens vendus entre mai et juillet 2011, les volumes de ventes en Ile-de-France sont du même niveau (+1 %) qu'entre mai et juillet 2010.

Prix de vente

La hausse des prix s'est poursuivie durant tout le 1^{er} semestre et en juillet 2011. Cependant, des signes de ralentissement de cette tendance sont ressentis, notamment en Grande Couronne et dans le secteur des maisons anciennes.

Appartements anciens - En un an le prix des appartements franciliens a augmenté de +16,7 % pour atteindre un prix moyen de 5 550 €/m² fin juillet 2011. Cette hausse du prix des appartements est plus sensible en Petite Couronne (+14,4 %, avec un prix au m² à 4 460 €), qu'en Grande Couronne (+6,8 % et 3 100 €/m²) où la tendance à la hausse s'est ralentie.

Dans Paris, la hausse des prix se poursuit sur un rythme porté à +21,8 % en un an pour atteindre un prix de 8 270 €/m² à fin juillet 2011.

La hausse à Paris s'élève à +21,8 % en un an

6 arrondissements connaissent des prix au m² supérieurs à 10 000 € (1^{er}, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e et 8^e). Seuls deux arrondissements se situent désormais encore sous la barre des 7 000 €/m² (le 19^e et le 20^e). Selon les indicateurs avancés calculés par les Notaires de Paris-Ile-de-France, la hausse des prix de vente devrait s'interrompre à Paris en octobre 2011, pour atteindre le montant de 8 570 €/m² contre 8 650 € en septembre.

Maisons anciennes - La hausse des prix des maisons franciliennes est plus modeste. S'élevant à 309 200 € fin juillet 2011, le prix d'une maison a

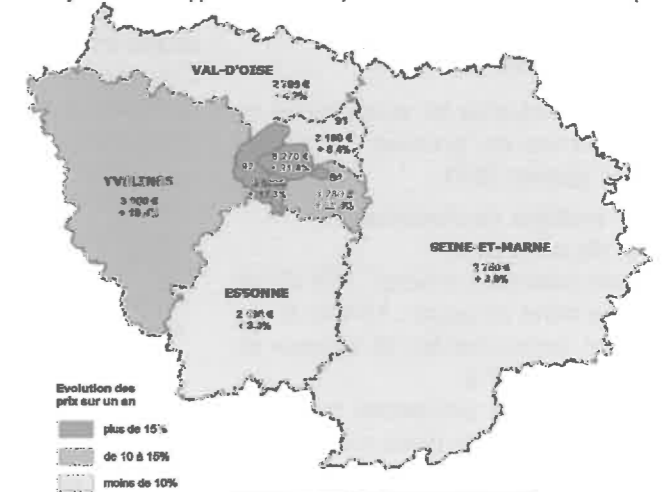
augmenté de 6,0 % en un an, que ce soit en Petite Couronne (+7,7 % et un prix à 361 900 €) ou en Grande Couronne (+4,9 % pour s'établir à 286 800 €).

Perspectives d'évolution : un cycle immobilier plus incertain - Si le marché immobilier restait globalement dynamique au 1^{er} semestre, l'activité devrait être en ralentissement au second semestre 2011. Les premières tendances sur l'été montrent que les volumes de ventes diminuent très sensiblement. Cette tendance s'est accentuée en septembre 2011.

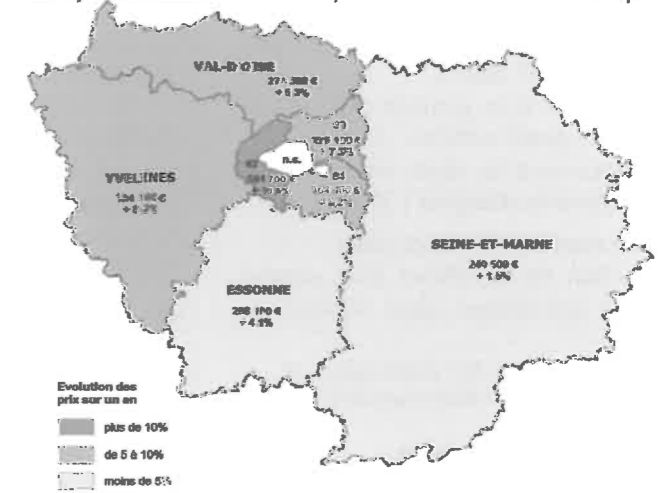
Vers un ralentissement des prix au 2^e semestre 2011 ?

Les incertitudes liées à l'économie et à la finance constituent un contexte défavorable à des acquisitions, même si l'immobilier demeure une valeur refuge. La réforme des plus-values immobilières pourrait inciter à la mise en vente de résidences secondaires ou de biens d'investissement locatifs. Les vendeurs pourraient en effet anticiper une forte hausse de la fiscalité à compter du 1^{er} trimestre 2012 (voir page 3).

Prix moyen au m² des appart. anciens à fin juillet 2011 et évolution annuelle des prix



Prix moyen des maisons anciennes à fin juillet 2011 et évolution annuelle des prix



Fiscalité du patrimoine : les réformes de l'année 2011

L'année 2011 est celle des réformes fiscales. Plusieurs lois successives ont en effet alourdi la fiscalité du patrimoine.

Certaines dispositions nouvelles sont plus incitatives qu'auparavant : revalorisation des abattements en matière de succession et donation, pérennisation des dons en numéraire. D'autres en revanche, réduisent de façon significative des avantages fiscaux existants et bouleversent la fiscalité du patrimoine : modification du régime des plus-values immobilières, suppression des réductions des droits de donation.

1 Les donations et successions

La loi de finances du 29 décembre 2010¹

Cette loi actualise les abattements et les barèmes de taxation à compter du 1^{er} janvier 2011.

- **En matière de donation et de succession :**
 - entre parents et enfants : 159 325 €
 - entre frères et sœurs : 15 932 €
 - entre tantes/oncles et neveux et nièces : 7 967 €
 - au profit des personnes handicapées : 159 325 € (sous conditions)
- **En matière de donation :**
 - entre époux et partenaires pacsés : 80 724 €
 - entre grands-parents et petits-enfants : 31 865 €
 - entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants : 5 310 €
 - concernant les dons exceptionnels de sommes d'argent : 31 865 €
- **En matière de succession :** à défaut de bénéficiaire d'un abattement spécifique, tout héritier ou

légataire a droit à un abattement de 1 594 €.

Les barèmes détaillés peuvent être consultés sur le site internet (voir page 4).

La loi de finances rectificative du 29 juillet 2011²

Applicable depuis le 31 juillet 2011, ce texte modifie plusieurs dispositions concernant les points suivants :

a) Hausse des taux des deux dernières tranches d'imposition en matière de donation et succession
Cette mesure concerne les droits en ligne directe et entre époux et partenaires pacsés.

- De 902 838 € à 1 805 677 €
40 % (au lieu de 35 %)
- Supérieure à 1 805 677 €
45 % (au lieu de 40 %)

b) Suppression des réductions des droits en matière de donation

Ces réductions, liées à l'âge du donateur, étaient de :

- 50 % si le donateur avait moins de 70 ans et 30 % s'il avait entre 70 et 80 ans pour les donations en pleine propriété ;
- 35 % si le donateur avait moins de 70 ans et 10 % s'il avait entre 70 et 80 ans pour les donations avec réserve d'usufruit.

Elles sont aujourd'hui supprimées. Toutefois, une réduction de droits de 50 % demeure en cas de donation en pleine propriété de parts de société ou de la totalité ou quote part indivise de l'ensemble des droits meubles ou immeubles affectés à l'exercice d'une entreprise individuelle, sous réserve :

- que cette société ou cette entreprise ait une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,
- que le donateur ait moins de 70 ans.

c) Allongement du délai de rappel fiscal

Il passe de 6 à 10 ans. Une disposition transitoire permet d'atténuer les effets de l'augmentation de cette durée. Elle concerne les donations datant de plus de 6 ans et de moins de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Un abattement est appliqué sur la valeur des biens ayant fait l'objet de la donation, à hauteur de :

- 10 % si la donation est passée depuis plus de 6 ans et moins de 7 ans,
- 20 % si la donation est passée depuis plus de 7 ans et moins de 8 ans,
- 30 % si la donation est passée depuis plus de 8 ans et moins de 9 ans,
- 40 % si la donation est passée depuis plus de 9 ans et moins de 10 ans ou depuis 10 ans.

d) Révélation des dons manuels de plus de 15 000 €

Un bénéficiaire recevant un tel don, doit payer les droits dus :

- dans le mois suivant la révélation du don,
- ou dans le mois suivant le décès du donateur (sur option du donataire lors de la révélation du don),
- ou dans le mois suivant sa révélation suite à une demande ou à un contrôle de l'administration fiscale.

La valeur à retenir est celle du jour de la déclaration ou de l'enregistrement, ou si sa valeur est supérieure, celle du jour de la donation.

Exemple : en 2005 M. Jourdain donne à son neveu un portefeuille de titres pour une valeur de 50 000 €. A ce jour le portefeuille est valorisé à 70 000 €. Le donataire a omis de le déclarer en 2005 auprès de l'administration fiscale, qui aujourd'hui opère un contrôle. Le neveu est contraint de révéler l'existence de ce don et d'acquitter les droits dus dans le mois qui suit, non sur 50 000 € (ce qui aurait été le cas s'il l'avait déclaré en 2005) mais sur 70 000 €.

e) Pérennisation des dons de sommes d'argent

Un même donateur ne pouvait donner qu'une seule fois à un même donataire (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou à défaut neveu et nièce, petit-neveu, petite-nièce) une somme d'un montant maximum de 31 865 € sans aucune taxation.

Dorénavant cette opération peut être renouvelée tous les 10 ans.

Le donateur doit être âgé de moins de 80 ans (auparavant les dons réalisés au profit d'enfants ou de neveux et nièces ne pouvaient l'être que par un donateur âgé de moins de 65 ans).

À NOTER : Augmentation du droit de partage.

Le taux de taxation passe de 1,1 % à 2,5 % à compter du 1^{er} janvier 2012.

2 L'assurance-vie

Les assurances-vie dont le souscripteur est décédé à compter du 30 juillet 2011 et pour lesquelles il a versé des primes avant ses 70 ans, sont taxées à 20 % jusqu'à 1 805 677 € et à 25 % au-delà, après un abattement de 152 500 € (loi de finances rectificative 2011 du 29 juillet 2011). Auparavant, toutes les primes étaient assujetties au prélèvement de 20 %.

En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, l'abattement de 152 500 € est réparti entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s) proportionnellement à la part leur revenant dans les sommes, rentes ou valeurs versées par l'assurance.

3 L'ISF et le bouclier fiscal

La loi de finances rectificative pour 2011 du 29 juillet 2011 modifie les modalités de calcul de l'ISF et supprime le bouclier fiscal.

● **L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)**

Les modalités de calcul de cet impôt sont modifiées par la loi.

L'impôt est toujours calculé sur la

valeur nette taxable de l'ensemble du patrimoine.

La loi augmente le plafond à partir duquel les personnes sont imposables, soit 1 300 000 € (au lieu de 800 000 € l'année dernière). En dessous de cette somme, l'ISF ne s'applique pas.

Valeur nette taxable du patrimoine
Egale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 3 000 000 €
Tarif applicable 0,25 %

Valeur nette taxable du patrimoine
Egale ou supérieure à 3 000 000 €
Tarif applicable 0,50 %

Toutefois, certains correctifs sont prévus pour modérer l'impôt.

● **Suppression du bouclier fiscal à compter de 2013**

Concernant les deux dernières années d'application (2011 et 2012), la loi de finances modifie les modalités de restitution de la créance sur l'État. Deux procédures sont possibles : la procédure d'auto-liquidation où le contribuable impute directement sur son ISF la somme que l'État doit lui restituer et la procédure de réclamation où il dépose une demande auprès de son centre impôts entre le 1^{er} janvier 2010 et le 29 septembre 2011.

Pour le bouclier 2012, seule la procédure d'auto-liquidation pourra être utilisée.

4 Les plus-values immobilières

La loi de finances rectificative du 19 septembre 2011³ réforme en profondeur le calcul et la taxation des plus-values.

● **Réduction de l'abattement pour durée de détention d'un bien immobilier**

Un abattement de 2 % sera pratiqué entre la 6^e et la 17^e année de détention, de 4 % entre la 18^e et la 24^e année de détention et de 8 % au-delà de la 24^e année de détention (c'est-à-dire de la 25^e à la 30^e année).

3. Loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 (JO du 20 septembre 2011)

L'exonération totale interviendra au bout de 30 ans et non plus de 15 ans (jusqu'à présent, l'abattement était de 10 % de la 6^e à la 15^e année de détention).



Cette mesure sera applicable à compter du 1^{er} février 2012 à l'exception des apports de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à des biens immobiliers, à une société (telle une SCI) dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport, pour lesquels l'entrée en vigueur est fixée au 25 août 2011.

En revanche, l'abattement fixe de 1 000 € est supprimé (mesure applicable depuis le 21 septembre 2011).

● **Augmentation du taux global d'imposition**

Actuellement celui-ci s'élève à 31,3 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 12,3 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi augmente de 1,2 % le montant total des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et de l'épargne, qui s'établit désormais à 13,5 %.

En conséquence l'impôt de plus-value immobilière passe à 32,5 % à compter du 1^{er} octobre 2011.

● **Maintien du forfait pour travaux**

Le forfait de 15 % relatif aux travaux effectués sur un immeuble bâti acquis depuis plus de cinq ans reste en vigueur.

1. Loi de finances pour 2011 n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 (JO du 30 décembre 2010)

2. Loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-900 du 29 juillet 2011 (JO du 30 juillet 2011)