

Édito



Patrice Bonduelle

En pratique

Que peut vous apporter Michelez Patrimoine, la lettre que notre équipe de juristes-fiscalistes est heureuse de vous proposer ?

Pas une actualité complète et régulière, vous l'avez déjà reçue. Pas de débats d'auteurs ni d'articles de fond : de très bonnes revues s'en chargent. Notre objectif est de vous communiquer notre vision concrète de l'actualité juridique et fiscale, mettant si nécessaire en garde contre ce qui peut nous paraître une fausse bonne idée ou un effet de mode. Nous privilégierons donc une approche ancrée dans la pratique que nous partageons avec vous, dans notre souci commun d'apporter de la sécurité et de l'équilibre aux familles qui nous font confiance. L'actualité étant particulièrement riche, nous avons principalement choisi de vous présenter dans ce premier numéro l'exposé de quelques mesures patrimoniales des lois de finances. Il sera notamment question de leurs conséquences sur l'investissement locatif « aidé », sur les forêts ou sur le bouclier fiscal.

Cette lettre est la vôtre, réagissez, questionnez-nous, suggérez ! Bonne lecture.

patrimoine.michelez@paris.notaires.fr

Groupements forestiers

L'exonération d'ISF enfin étendue aux apports en numéraire

Les lois de finances améliorent les dispositifs fiscaux d'investissement dans les forêts. La loi de finances rectificative pour 2008 a tout d'abord étendu le bénéfice de l'exonération partielle (abattement de 75%) d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) aux parts des groupements forestiers représentatives d'apports en numéraire. Jusqu'à maintenant, seules les parts représentatives d'apports en nature bénéficiaient de cette exonération. Les parts créées en contrepartie d'apports en numéraire entraînent dans l'assiette de l'ISF pour leur valeur réelle. Demandée depuis de nombreuses années, cette mesure facilitera l'investissement forestier.

En l'absence de groupement forestier préexistant, il était jusqu'à maintenant nécessaire, pour bénéficier de cette économie partielle d'ISF, de procéder en plusieurs étapes. En pratique, la forêt était acquise par les futurs associés, avant d'être apportée au groupement en formation. Outre le fait que ce montage contraignait la plupart du temps les associés à constituer une société à capital fort, à contre-courant de la pratique des sociétés civiles usuelles, l'apport en nature représentait un surcoût d'environ 0,7 % de la valeur des biens apportés.

Ces nouvelles mesures semblent s'appliquer à tous les groupements forestiers, y compris ceux constitués avant le 1^{er} janvier 2009. En effet, le texte fiscal ne distingue pas selon que les parts sociales sont anciennement ou nouvellement créées. Elles devraient ainsi permettre de régulariser des situations anciennes.

Prorogation de la réduction d'impôt sur le revenu

Par ailleurs, la loi de finances pour 2009 proroge jusqu'au 31 décembre 2013 la réduction d'impôt sur le revenu de 25 % liée à certaines catégories de dépenses forestières, tout en en assouplissant les conditions. Cette réduction d'impôt concerne l'acquisition de forêts dans certaines limites, la souscription ou l'acquisition en numéraire de parts de groupements forestiers ou de sociétés d'épargne forestière et les travaux forestiers. Malgré les améliorations apportées, les conditions de superficie, de durée de conservation ou encore de plafonds restent contraignantes. Les dépenses de travaux forestiers donnent par exemple droit à une réduction d'impôt sur le revenu annuelle maximale de 2.500 euros pour un couple marié ou pacsé. Si les modifications ayant trait aux apports en numéraire constituent une réelle avancée, la réduction d'impôt sur le revenu propre aux investissements dans le secteur forestier reste trop encadrée et limitée pour se révéler réellement performante. ●

Marc Jussaume

patrimoine.michelez@paris.notaires.fr

Sommaire

Pages 2 et 3 : Principales mesures patrimoniales des lois de finances

Un mauvais cru pour les particuliers.

Page 4 : Mandat à effet posthume et pacte Dutreil

Les deux outils sont compatibles.

Page 4 : Mandat de protection future

Le dispositif est entré en vigueur.



Thomas Bricnet



Maxime Maecht

patrimoine.michelez@paris.notaires.fr

Mauvaise

En plus d'instaurer un plafonnement d'organisation patrimoniale. Bref

Les marchés financiers ne sont pas les seuls à faire souffrir les particuliers : la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2008 apportent leur lot de mauvaises nouvelles. Si quelques mesures appréciables peuvent être recensées (autoliquidation du bouclier fiscal et fin du droit de partage pour les opérations de réduction de capital) ou peuvent sembler d'une utilité incertaine (instauration d'un contrôle sur demande pour les successions et donations), d'autres dispositions de la loi de finances sont défavorables aux clients patrimoniaux. La location en meublé professionnel est l'une des principales victimes de ces nouveautés. De nombreux loueurs professionnels devraient basculer dans la catégorie des loueurs non professionnels. De même, les dispositifs Robien et Malraux ne sont pas épargnés puisqu'ils deviennent des réductions d'impôt plafonnées. Enfin, les contribuables seront bridés par un plafonnement global des niches fiscales à 25.000 euros, plus 10 % du revenu imposable (soit 45.000 euros pour un foyer fiscal disposant de 200.000 euros de revenus). Beaucoup d'autres mesures entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009 ne sont pas détaillées, comme la taxe RSA (revenu de solidarité active), qui instaure un prélèvement supplémentaire de 1,10 % sur les revenus de l'épargne. ●

1

Autoliquidation du bouclier fiscal

Nouveauté : Le bénéficiaire du bouclier fiscal aura cette année le choix entre la demande de restitution des impôts directs excédant 50 % de ses revenus, unique procédure applicable jusqu'à présent, et une autoliquidation. Cette dernière hypothèse permettra au contribuable d'imputer lui-même sa créance du bouclier fiscal de l'année 2009 sur l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), sur les impôts locaux relatifs à la résidence principale et sur les contributions et prélèvements sociaux des revenus du patrimoine de l'année 2009. En cas d'imputation excessive de plus d'un vingtième du montant du droit à restitution, le contribuable se verra infliger une amende égale à 10% du montant élué.

À retenir : L'autoliquidation offre un avantage indéniable en termes de gestion de trésorerie, permettant au contribuable d'éviter toute sortie de liquidités avant la restitution. Les deux méthodes peuvent être combinées : le contribuable peut par exemple choisir de procéder à une autoliquidation avec une imputation approximative, puis la compléter par une demande de restitution plus fine.

2

Durcissement de la location en meublé

Nouveauté : Les recettes tirées de l'activité de loueur en meublé professionnel (LMP) doivent dépasser 23.000 euros par an et représenter plus de 50 % du revenu d'activité du foyer fiscal. Auparavant alternatives, ces conditions deviennent cumulatives. Par ailleurs, le seuil permettant aux loueurs de bénéficier de l'exonération totale d'impôt de plus-value de l'article 151 septies du CGI (plus-values professionnelles) passe de 250.000 euros à 90.000 euros de recettes annuelles. Le seuil de l'exonération partielle est réduit à 126.000 euros, contre 350.000 euros auparavant. Concernant le meublé non professionnel, la diminution du seuil maximal de recettes permettant de bénéficier du régime des micro-entreprises passe de 80.000 euros à 32.000 euros. L'abattement pour charges est réduit de 71 % à 50 %.

À retenir : Ces mesures prendront effet à compter de l'imposition des revenus 2009. Une mesure transitoire est prévue pour les opérations de LMP déjà engagées à cette date. Un calcul doit être effectué pour déterminer si cette qualification doit ou non être retenue : les recettes retenues seront égales au quintuple des recettes annuelles diminué de 2/5^e des recettes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de la location. Plus l'investissement est ancien, plus le loueur est pénalisé.

année pour le patrimoine

global des niches fiscales, les lois de finances diminuent l'intérêt de nombreux dispositifs
aperçu pratique des principaux changements.

3

Réduction d'impôt pénalisante pour le Malraux

Nouveauté : Le précédent régime de déduction des travaux laisse la place à une réduction d'impôt égale à 30% ou à 40% de la valeur du bien selon sa localisation, dans la limite annuelle de 100.000 euros, soit une réduction d'impôt annuelle maximale de 30.000 euros ou 40.000 euros. L'engagement de location passe de six ans à neuf ans.

À retenir : Ce dispositif s'applique aux immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée après le 1^{er} janvier 2009. La nouvelle réduction d'impôt est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales et diminuera le droit à restitution au titre du bouclier fiscal. Une mesure favorable émerge néanmoins : afin de faciliter la restauration complète d'immeubles, la réduction d'impôt pourra concerner les locaux professionnels préexistants. En revanche, la transformation de locaux d'habitation en locaux professionnels n'est pas concernée.

5

Contrôle sur demande des successions et donations

Nouveauté : Il devient possible de requérir le contrôle de l'administration sur l'acte de donation ou sur la déclaration de succession, dans les trois mois suivant la date d'enregistrement.

À retenir : Les demandes pourront être faites entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2011. Cette procédure expérimentale réduit le délai de prescription fiscale à un an. Si l'administration fiscale n'a pas répondu dans le délai d'un an, elle ne peut plus exercer son droit de reprise. La réponse de l'administration engage tous les héritiers, même si la demande n'est déposée que par l'un d'entre eux. Elle doit cependant être signée par les bénéficiaires représentant au moins un tiers de l'actif net transmis. Ce dispositif a le mérite d'arrêter les valeurs des biens, ce qui pourrait se révéler utile en cas de partage familial, les héritiers disposant ainsi de la possibilité de purger définitivement le sujet fiscal.

4

Suppression progressive du dispositif Robien

Nouveauté : L'amortissement Robien est remplacé par une réduction d'impôt égale, en 2009, à 25% du prix de revient du logement (loi Scellier). Celui-ci est plafonné à 300.000 euros, ce qui porte la réduction d'impôt maximale à 75.000 euros. Elle est limitée à un seul logement par an.

À retenir : Une option est encore possible : les particuliers auront le choix entre l'ancien régime d'amortissement et la réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2009. La réduction d'impôt sera applicable jusqu'en 2012, selon des modalités différentes en fonction de la date de réalisation des investissements : 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et 20% pour les investissements réalisés en 2011.

6

Fin du droit de partage pour réduction de capital

Nouveauté : Les opérations de réduction de capital social sont soumises à un droit fixe de 375 euros ou 500 euros, selon le montant du capital social.

À retenir : Validation législative d'une récente décision de la Cour de cassation, cette mesure, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009, permet d'éviter le paiement d'un droit de partage de 1,10%. Elle semble logique puisque le droit de partage ne s'applique qu'à une opération de partage de biens indivis que ne caractérise pas le retrait. Elle sera d'une grande portée pratique, la réduction de capital devenant souvent une solution appropriée pour désintéresser des minoritaires au moyen de l'attribution de biens détenus par la société.

Le mandat de protection future pour soi-même

La protection des personnes vulnérables incombait traditionnellement au juge. Le mandat de protection future, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009 (décret n°2008-1484, 22 déc.2008), offre la possibilité de préserver son avenir. Il permet de désigner un tiers de confiance qui sera chargé de représenter le mandant qui deviendrait incapable de pourvoir seul à ses intérêts. Le mandat peut concerner tant la personne que le patrimoine du mandant. Il prend effet à la diligence du mandataire qui fournit au greffe du tribunal d'instance un certificat médical établissant l'altération des

facultés mentales ou corporelles.

❶ Le choix d'un mandataire de confiance

Le choix du mandataire, personne physique ou morale, revêt une haute importance. Tant que le mandat n'a pas reçu exécution, le mandant peut le modifier ou le révoquer et le mandataire peut y renoncer.

❷ L'intérêt du mandat notarié

Le mandat de protection future peut être établi par acte sous seing privé ou devant notaire. C'est un acte grave pour lequel la forme notariée estre-

commandée. À la différence du mandat sous seing privé, le mandat notarié permet de conférer des pouvoirs étendus au mandataire et notamment le pouvoir de disposer à titre onéreux. Il pourra ainsi accomplir des actes de conservation (gestion courante) et de disposition à titre onéreux (vente) si le mandat est notarié. En contrepartie, il devra rendre compte annuellement de sa gestion au notaire. Les actes de disposition à titre gratuit (donation) doivent être autorisés par le juge des tutelles. ●

Gladys Adolph

patrimoine.michelez@paris.notaires.fr

Le mandat à effet posthume compatible avec le Pacte Dutreil



Une réponse ministérielle publiée au Journal officiel du 26 août 2008 précise que le mandat à effet posthume est compatible avec les conditions posées par l'article 787 C du Code général des impôts (CGI). Celui-ci prévoit, en cas de transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle ou de droits so-

ciaux, une exonération de droits d'enregistrement à hauteur des trois quarts de la valeur des biens transmis, sous certaines conditions. L'entreprise transmise doit notamment être exploitée, à titre habituel et principal, par l'un des bénéficiaires pendant les trois ans qui suivent la transmission. La question se posait

toutefois de savoir si l'exercice de ces fonctions par un mandataire à titre posthume en lieu et place d'un des bénéficiaires permettait de profiter de cette exonération.

La réponse est positive. La réponse ministérielle précise que l'exonération prévue est susceptible de s'appliquer, sous réserve que les autres conditions prévues par l'article 787 C du CGI soient respectées, même lorsqu'aucun des héritiers ou légataires ne peut poursuivre effectivement l'exploitation de l'entreprise. Ceux-ci peuvent bénéficier de l'exonération partielle prévue, dans la mesure où le mandataire administre et gère l'entreprise pour le compte et dans l'intérêt de plusieurs héritiers identifiés. La réponse ministérielle ne vise que l'hypothèse de l'entreprise individuelle. Il n'est pas certain que l'on puisse retenir la même solution pour les titres de sociétés (article 787 B du CGI). Une autre réponse ministérielle serait la bienvenue sur ce point. ●

Jérôme Terrier

patrimoine.michelez@paris.notaires.fr