



Votre conseiller vous informe...

3^e Trimestre 2014 | N°3

ACTUALITÉ

Réduction exceptionnelle d'impôt sur le revenu... mais pas pour tous !

La mesure phare du gouvernement pour les mois à venir¹ : une réduction d'impôt en faveur des ménages aux revenus modestes.

Qui ?

Les contribuables concernés seraient ceux dont le RFR n'excéderait pas 1,1 fois le SMIC annuel pour 2013 :

- pour les célibataires : le RFR du foyer fiscal devrait être inférieur à 14 145 €,
- pour les couples : le RFR du foyer fiscal devrait être inférieur à 28 290 €.

Ces limites seraient majorées de 3 536 € par demi-part supplémentaire.

Combien ?

Le montant maximum de la réduction d'impôt serait fixé forfaitairement à 350 €, ce montant étant doublé (soit 700 €) pour les couples.

Afin d'éviter les effets de seuil, les contribuables dont le RFR est compris entre 13 195 € et 14 145 € pour les célibataires ou entre 27 590 € et 28 290 € pour les couples, bénéficieraient d'un avantage dégressif. Ainsi, quelle que soit la situation familiale, pour un euro supplémentaire de revenu, le montant de la réduction d'impôt ne pourra diminuer de plus d'un euro.

¹Projet de loi de finances rectificative pour 2014

Exemples :

1/ Un couple d'actifs avec 2 enfants qui perçoit un salaire net global (à deux) de 3 081 € par mois voit son impôt sur le revenu passer de 849 € (avant la réforme) à 149 € (après la réforme).

2/ Un couple de retraités percevant chacun une pension de 1 200 € nets verra son impôt sur le revenu passer de 1 054 € (avant la réforme) à 354 € (après la réforme).

Comment ?

Cet avantage s'appliquerait directement sur l'imposition des revenus de l'année 2013, déclarés en mai/juin 2014. En effet, la réduction d'impôt s'imputerait automatiquement et figurerait sur l'avis d'imposition envoyé à partir de septembre aux contribuables.

La réduction d'impôt ne serait pas prise en compte pour l'application du plafonnement global des niches fiscales.

Si le gouvernement indique que cette réduction d'impôt devrait profiter à environ 3,7 millions de foyers et qu'environ 1,9 million de foyers deviendraient non imposés, il annonce qu'il proposera, pour 2015, une mesure pérenne d'allègement de l'impôt sur le revenu des foyers fiscaux les plus modestes.

Du nouveau pour les résidences services et locaux commerciaux

Si vous louez un local commercial ou que vous avez investi dans une chambre au sein d'une résidence services pour étudiants, personnes âgées (EHPAD), touristes... vous avez conclu un bail commercial. Or, la loi relative à l'artisanat et au commerce réforme les règles... Bilan du match : Locataires - 1 / Bailleurs - 0.

Voici les principales nouveautés :

- La revalorisation du loyer sera désormais effectuée à partir de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT),
- En cas de renouvellement du bail, le « déplafonnement » du

loyer sera limité à 10 % du dernier loyer,

- Un état des lieux d'entrée et de sortie sera obligatoire. Le bail devra prévoir la répartition des charges et impôts entre les parties. Le bailleur devra assurer au locataire une information triennale sur les travaux réalisés et à réaliser,
- Le locataire bénéficiera désormais d'un droit de préemption (une « priorité ») en cas de cession des locaux,

- La « clause de garantie » prévoyant que le vendeur reste tenu des obligations du bail, notamment du règlement des loyers si l'acquéreur n'y satisfait pas, ne pourra désormais être invoquée par le bailleur que pendant 3 ans.

- Le locataire peut donner congés à l'expiration d'une période de 3 ans, sauf pour les baux de résidences de tourisme conclus après 2009 ou si cette possibilité a été contractuellement écartée. Cette possibilité d'aménagement sera désormais limitée à certains baux.

- La durée maximale du bail précaire est portée de 2 à 3 ans et son renouvellement est limité.

Plutôt favorable au locataire, vous pouvez vous renseigner auprès de votre conseiller pour avoir plus de précisions et déterminer toutes les conséquences de ces nouvelles règles.

Divorce : les carottes sont cuites... mais à quelle sauce allez-vous être mangé ?

Alors que la France compte presque 130 000 divorces par an, les retentissements de la fin d'un mariage restent, malgré tout, lourds de conséquences. Depuis la réforme en 2004, quelle que soit la procédure entamée (divorce par consentement mutuel, pour acceptation du principe de la rupture, pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute), les conséquences patrimoniales sont, en principe, identiques.

Le partage de la galette : quel devenir pour les biens du couple ?

Le régime matrimonial constitue la «loi» qui gouverne et organise l'ensemble des rapports juridiques et économiques des époux pendant le mariage, tels que la répartition des biens, les pouvoirs d'administration, de gestion et de disposition de leur

patrimoine, le régime des dettes et créances...

Le sort des biens qui appartiennent de façon collective aux ex-époux dépend directement du régime matrimonial sous lequel ils étaient mariés :

- Les **époux en séparation de biens** ont choisi de conserver chacun leurs actifs et passifs, mais il peut néanmoins exister ponctuellement des biens indivis, c'est-à-dire des biens que les conjoints ont volontairement choisi d'acheter ensemble. Si les époux peuvent très bien rester en indivision sur ces actifs après le divorce, il est procédé, la plupart du temps, au partage, et si l'un n'a pas les moyens de racheter sa part à l'autre, alors le bien est vendu.

- Concernant les époux mariés sous un **régime de communauté**, les biens communs sont tous ceux acquis par les époux après le mariage (les acquêts), ainsi que leurs gains, salaires, rémunérations et leurs substituts (exemple, la pension de retraite), les revenus générés par les biens propres (exemple, les loyers de l'appartement de l'un des époux), et les biens donnés ou légués à la communauté des époux.

Il existe ensuite des correctifs : par exemple, si l'un des conjoints a acquis un bien au cours du mariage mais qu'il l'a financé avec des fonds qui lui appartenaient en propre (par exemple qu'il détenait avant le mariage), alors le bien n'est pas tombé dans la communauté et lui appartient en propre, mais à condition que certaines précautions aient été prévues dans l'acte d'achat (déclaration de remploi). Au moment du divorce, l'expression « tout ce qui est à moi est à toi » prend toute son importance. La difficulté naît fréquemment du fait qu'un seul des époux a contribué au financement des biens communs, et souvent la perspective d'avoir à les partager avec l'ex-conjoint est perçue comme une injustice... Cette sensation d'iniquité est d'autant plus perceptible lorsque l'un des conjoints est chef d'entreprise et que celle-ci doit être vendue, faute de moyens pour racheter la part de l'autre.

Quant aux biens dont les ex-époux sont propriétaires de façon individuelle, c'est-à-dire les biens propres (dans les régimes de communauté) ou personnels (dans les régimes séparatistes), ils étaient, sont et restent la propriété exclusive de l'époux auquel ils appartiennent. Le divorce est sans conséquence sur la propriété de ces actifs.

En revanche, des indemnités - dites récompenses ou créances - pourront être dues par le propriétaire si l'autre a financé des travaux par exemple.

Une fiscalité à la sauce aigre-douce

La répartition des biens du couple n'est pas sans conséquence fiscale : l'opération entraîne la perception du droit de partage au taux de 2,50 %, sur la totalité de l'actif net partagé.

Mais bonne nouvelle : le partage entre ex-conjoints n'entraîne aucune taxation au titre des plus-values immobilières, que le bien ait été acquis avant ou pendant le mariage.

Au niveau de l'impôt sur le revenu, chaque ex-époux est soumis à une déclaration et à une imposition distincte pour l'ensemble des revenus de l'année du divorce. L'imposition distincte porte sur les revenus personnels dont chaque époux a disposé pendant l'année de la séparation, et sur la quote-part des revenus communs lui revenant.

Et les enfants dans tout ça ?

L'autorité parentale est déconnectée du mariage, elle est liée au fait d'être parent. Ainsi, même après le divorce, chaque parent conserve sa propre part d'autorité parentale. En revanche, le divorce impose de trancher quant au mode de garde des enfants : garde alternée, garde exclusive de l'un des parents avec droit de visite de l'autre...

D'un point de vue fiscal, en cas de résidence alternée, et sauf disposition contraire dans la convention homologuée par le juge ou la décision judiciaire, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale de l'un et de l'autre parent ; l'avantage du quotient familial est alors partagé par les deux parents. En revanche, il est impossible de cumuler la déduction des pensions alimentaires avec la majoration du quotient familial !

En ce qui concerne les allocations familiales, les parents doivent désigner celui qui sera l'allocataire exclusif. En cas de désaccord, alors la charge de l'enfant pour le calcul des allocations familiales est partagée par moitié entre les deux parents.



Le sort des droits à retraite : c'est pas d'la tarte...

Si le divorce intervient alors que les époux sont déjà à la retraite, alors chaque conjoint ne va désormais plus percevoir que sa propre pension de retraite, calculée en fonction des éléments de cotisation de chacun, ce qui peut poser problème pour celui qui n'a pas beaucoup cotisé... En effet, lorsque les époux retraités sont mariés sous un régime de communauté, alors les pensions versées à l'un ou à l'autre tombent dans la communauté, ce qui n'est plus le cas après le divorce !

S'il respecte les conditions (ressources, âges, etc.), l'ex-époux bénéficie d'une partie de la pension de réversion, calculée en fonction de la retraite de base dont son ex-conjoint bénéficiait ou aurait pu bénéficier. En cas de remariage, la pension de réversion est répartie entre le conjoint survivant et le ou les ex-conjoint(s) au prorata des années de mariage.

De plus, la pension de réversion perçue au titre des régimes complémentaires est, en règle générale, suspendue en cas de remariage...

Et cerise sur le gâteau : la prestation compensatoire !

Au divorce, l'un des époux peut être tenu de verser à l'autre une contrepartie destinée à compenser la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives : la prestation compensatoire.

Le droit d'en bénéficier ne dépend en principe plus du cas de divorce ou de la répartition des torts comme avant.

La prestation compensatoire est fixée en fonction des besoins de l'époux à qui elle est versée et des ressources de l'autre, en tenant compte de leur situation au moment du divorce et de l'évolution de celle-ci dans un avenir prévisible.

Le juge prend en considération la durée du mariage, l'âge et l'état de santé des époux, leur qualification et leur situation professionnelle, les conséquences des choix professionnels faits par l'un des époux pendant la vie commune, soit pour l'éducation des enfants, soit pour favoriser la carrière de son conjoint au détriment de la sienne...

La prestation compensatoire prend en principe la forme d'un versement en capital, le plus souvent une somme d'argent, et ce, de façon immédiate ou fractionnée (sur une durée maximale de 8 ans). Elle peut également consister en l'attribution de la pleine propriété ou de l'usufruit d'un bien.

A titre exceptionnel, le juge peut, lorsque l'âge ou l'état de santé de l'époux créancier ne lui permet pas de subvenir à ses besoins, fixer la prestation compensatoire sous forme de rente viagère, indexée et révisable.

Fiscalement, si la prestation compensatoire est versée sous forme de capital avec des versements effectués sur une période de plus de 12 mois alors la prestation compensatoire est déductible des revenus du conjoint qui l'a versée.

A l'inverse, si la prestation compensatoire est versée sous forme de capital en une seule fois ou de manière échelonnée dans les 12 mois suivant le jugement de divorce, la prestation n'est pas déductible mais le conjoint qui a versé la prestation peut obtenir une réduction d'impôt égale à 25 % des versements sans pouvoir dépasser 7 625 €. Le conjoint qui perçoit la prestation compensatoire sous forme de rente ou de capital avec un versement échelonné sur plus de 12 mois, est imposé à l'impôt sur le revenu.

La prestation compensatoire est due à l'ex-conjoint, indépendamment de la pension alimentaire versée aux enfants ! Il n'est alors pas rare que certains aient l'impression d'être pressés comme des citrons...



ZOOM SUR LA SÉPARATION DE CORPS

Sans aller jusqu'au divorce, la séparation du couple peut passer par une séparation de corps, qui est un relâchement du lien matrimonial, et non pas une rupture franche.

Le mariage n'est pas rompu donc aucun ne peut se remarier ou se pacser avec un tiers, le conjoint continue à porter le nom de l'autre (sauf si le jugement en décide autrement), et hérite de lui en cas de prédécès (sauf renonciation).

Si le couple était marié sous un régime de communauté alors la séparation de corps entraîne automatiquement un passage en séparation de biens judiciaire.

ON DIVORCE : ET APRÈS ?

Après le divorce, chaque époux peut se remarier ou se pacser. En effet disparaissent :

- les devoirs personnels des époux : communauté de vie, fidélité et assistance,
- le droit qu'avait le conjoint d'utiliser le nom de l'autre (sauf jugement),
- la présomption de paternité,
- l'obligation alimentaire vis-à-vis des parents de l'autre,
- l'obligation de contribuer aux charges du mariage,
- la vocation successorale réciproque des époux.

UN PEU D'HISTOIRE...

Avant la réforme de 2004, l'ex-épouse devait respecter un délai de 300 jours - appelé « délai de viduité » - entre la date de son divorce et celui de son remariage. Le but était d'éviter les conflits de filiation. Ce délai de viduité a été supprimé.

DIVORCÉ, MAIS PAS LIBRE !

Une fois divorcé, l'ex-époux n'est pas pour autant libre de refaire sa vie avec qui il veut. En effet, il est interdit de se remarier avec un ascendant ou un descendant en ligne directe de son ex-conjoint (enfants, petits-enfants...), sauf s'il est décédé ET qu'une dispense est accordée par le Président de la République. Mais rien n'interdit de se pacser !

REFAIRE SA VIE APRÈS LE DIVORCE

Lorsqu'on se remet en ménage après un divorce, on essaie en général de ne pas commettre les mêmes erreurs... et de réfléchir à la forme juridique d'union qui nous correspond le mieux : un mariage en séparation de biens ? Un PACS + testament ? Un simple concubinage ? En général, la difficulté est de ménager les intérêts de chacun...

Ce contexte particulier exige que l'organisation juridique du patrimoine obéisse à des stratégies sur mesure. Il existe des solutions qui permettent de protéger le nouveau compagnon tout en ne lésant pas ses propres enfants, mais également de se protéger soi-même en cas de nouvelle séparation.

N'hésitez pas à contacter votre conseiller, afin qu'il vous aide à vous poser les bonnes questions et vous propose des solutions adéquates.

FOCUS

Acheter un immeuble aux enchères : le bon plan ?

Les ventes publiques sont ouvertes à tous. Seule obligation pour y participer : verser une « consignation » de 10 ou 20% de la mise à prix. Ce montant vous sera restitué si vous ne vous portez pas acquéreur... En revanche, en cas d'acquisition, est-ce la bonne affaire ?

Préparation et modalités de la vente

La vente aux enchères fait l'objet d'une publicité et **des visites du bien** sont organisées afin d'apprécier les qualités et défauts de l'immeuble avant la vente.

Le bien et les modalités de la vente sont détaillés au sein du « **cahier des charges** » qui indique la désignation et l'origine du bien, les diagnostics, l'urbanisme, la situation locative... ainsi que les **modalités de la vente** avec la mise à prix, le prix minimum, le délai de règlement, les frais à la charge de l'acquéreur... Demandez impérativement ce document avant la vente !

Le jour de la vente, les participants doivent remettre une pièce d'identité ainsi qu'un chèque de banque du montant de la consignation. Le notaire donne un numéro à chaque participant et la vente commence...

Deux types de vente :

- Vente à la bougie : le notaire allume une bougie qui se consume tout le long de la séance. Lors d'un silence, le notaire allume 2 mèches de 30 secondes chacune. Si personne ne porte de nouvelle enchère, la dernière l'emporte. En cas de nouvelle enchère, il faut attendre le prochain silence pour recommencer : **il faut impérativement 2 feux éteints successivement sans nouvelle enchère pour prononcer l'adjudication.**

- Vente au chronomètre : L'adjudication est prononcée si aucune nouvelle enchère n'est survenue pendant une certaine durée (ex : 90 s).

Coût et paiement

La vente aux enchères est **plus coûteuse qu'une vente classique** en raison notamment des frais d'organisation de la vente.

Vous devez acquitter le prix immédiatement ou dans le délai fixé par le cahier des charges. A défaut, des intérêts de retard sont comptés. Si vous ne pouvez pas payer, la vente peut être annulée et le bien remis en vente à vos frais !

Ainsi, veillez à bien valider le financement avant la vente car aucune condition suspensive d'obtention de prêt ne peut être prévue et vous n'aurez pas de droit de rétractation !

Les biens immobiliers sont généralement mis à prix en dessous de leur valeur de marché... cependant nombreux d'entre eux sont adjugés à un prix supérieur ! Gare à ne pas s'emballer !

Pour connaître les prochaines ventes aux enchères notariales : www.immobilier.notaires.fr

Clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie : contradictions et interprétations !

La rédaction de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie doit être réalisée avec beaucoup de soin. En effet, les capitaux décès étant versés « hors succession », les règles « habituelles » des successions, déterminant les héritiers et leurs parts, ne s'appliquent pas.

Il convient donc d'être vigilant quant aux éventuelles contradictions entre vos clauses bénéficiaires et le droit des successions...

Illustration par un cas réel

Une dame désigne, par écrit, une association comme bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie. La compagnie d'assurance enregistre la clause.

Quelques années plus tard, la dame rédige un testament instituant deux légataires universels pour l'ensemble de ses biens et notamment « ses placements financiers faits auprès de sa banque X ». Or, son contrat d'assurance-vie a été souscrit auprès de cette banque. Elle n'informe pas son assureur de l'existence de ce testament et la clause bénéficiaire reste inchangée pour lui.

A son décès, l'assureur verse les capitaux à l'association. Or, saisie par les légataires universels, une Cour d'Appel¹ a considéré que la clause bénéficiaire avait été valablement modifiée par le testament. L'association a dû rendre les capitaux aux légataires universels.

Quels enseignements pratiques ?

- Un bénéficiaire désigné par un moyen (testament, courrier, avenant au contrat...) peut être révoqué par un autre moyen. Il n'est pas nécessaire d'avertir l'assureur.

- L'assureur qui verse les capitaux au bénéficiaire « apparaissant désigné » n'est pas fautif. C'est aux vrais bénéficiaires de se manifester en temps utiles. A défaut, ils devront se débrouiller pour récupérer les capitaux !

- Il faut prendre garde à ne pas étendre, par une rédaction maladroite, un legs à l'ensemble de ses actifs ou de ses placements. Ce legs pourrait être interprété au sens large et modifier les désignations bénéficiaires.

- Il peut être utile de préciser les bénéficiaires des contrats si on rédige un testament afin d'éviter toute mauvaise interprétation ultérieure.

Votre conseiller pourra vérifier la pertinence de vos clauses bénéficiaires actuelles et vous proposer de les adapter ou de les améliorer en prévoyant des bénéficiaires successifs ou un démembrement...

Une clause bénéficiaire doit vivre... jusqu'au décès de l'assuré !

¹ Cour d'Appel de Pau, 1re ch. n° 13/00637 du 21 janv. 2014.