



EDITO

ALTE@news

La newsletter de l'actualité juridique et fiscale de votre patrimoine



Bruno BELAS
Fondateur et associé

Les derniers chiffres de la DREES* (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques) ont une fois de plus mis en évidence les faiblesses du système français de retraite. La pension de retraite brute moyenne en 2014 s'élevait à 1322 €, avec, signalons-le au passage, un écart significatif entre hommes et femmes (1660 € contre 1007 €). Plus que le montant, c'est la structure des revenus des retraités qui inquiète. En effet, la part des régimes publics obligatoires est très importante et celle des revenus issus du travail très faible.

Nos voisins européens ont, comme la France, un système de retraite construit sur les 3 « strates » : régime de base obligatoire, régime complémentaire obligatoire, régimes supplémentaires facultatifs d'entreprise (PERCO, article 83, article 39...) ou individuels (Madelin, PERP).

Mais les proportions sont différentes selon les pays. La France se trouve en queue de peloton en matière de cotisation aux régimes supplémentaires puisque les cotisations des Français ne représentent que 4,3% du montant des cotisations aux régimes obligatoires. Il est plus que temps de faire connaître les nombreuses possibilités qu'offre l'épargne retraite pour encourager tout un chacun à se constituer un capital retraite.

**Source : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques - Les retraités et les retraites, édition 2016*

ZOOM SUR... Le viager, un type d'acquisition particulier à ne pas négliger

Forme de démembrement de propriété, le viager permet à un propriétaire de vendre son bien immobilier tout en continuant à l'occuper jusqu'à son décès. Méconnue voire mésestimée, cette forme d'investissement particulière peut pourtant s'avérer rentable et avantageuse pour les deux parties.

LE FONCTIONNEMENT

Les conditions de validité

Le vendeur (crédientier) doit bien sûr être en possession de toute sa capacité de jugement sans quoi la vente pourrait être annulée.

Mais surtout, le décès du vendeur doit être imprévisible : l'acheteur (débientier) ne doit avoir eu connaissance d'aucune maladie dont serait atteint le vendeur. Si le décès du vendeur intervient dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte de vente, la loi estime que la vente n'est pas valable, considérant que l'événement était prévisible.

Le calcul du prix de vente

La valeur nette d'un bien vendu en viager correspond à la différence entre la valeur libre du bien et la valeur du logement occupé, aussi appelée « décote pour occupation ».

Cette décote peut être calculée de deux manières :

- Soit on applique un abattement forfaitaire selon l'âge du vendeur. Plus le vendeur est jeune, et plus la décote est importante. Par exemple, si le vendeur est âgé de 70 ans, la décote correspondra à 50 % de la valeur libre du bien. Si le vendeur est âgé de 90 ans, la décote tombera à 20 % de la valeur libre du bien.

- Soit, après estimation de la durée de vie restante du vendeur, on déduit de la valeur libre le nombre d'années de loyer, multiplié par le loyer annuel estimé pour le même type de bien dans la région. Par exemple, si la vendeuse a 82 et que l'on estime son espérance de vie à 12 ans pour un bien qui se louerait 830 € par mois, la décote correspondra à $12 \times 12 \times 830$ soit 119 520 €.

Une fois la décote retranchée de la valeur libre, on obtient la valeur nette du bien. Celle-ci se décompose généralement en deux parties :

- Le bouquet, qui correspond au capital versé au moment de l'acquisition, et peut atteindre 20 à 30 % de la valeur libre du bien.

- La rente, qui sera versée chaque mois jusqu'au décès du crédientier

Plus le bouquet est important, moins le montant de la rente est élevé. A noter que le bouquet est facultatif.

La répartition des charges

A la charge du vendeur	A la charge de l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"> - Entretien et petites réparations - Charges locatives - Taxe d'habitation - Taxe sur les ordures ménagères 	<ul style="list-style-type: none"> - Grosses réparations - Taxe foncière

LES AVANTAGES

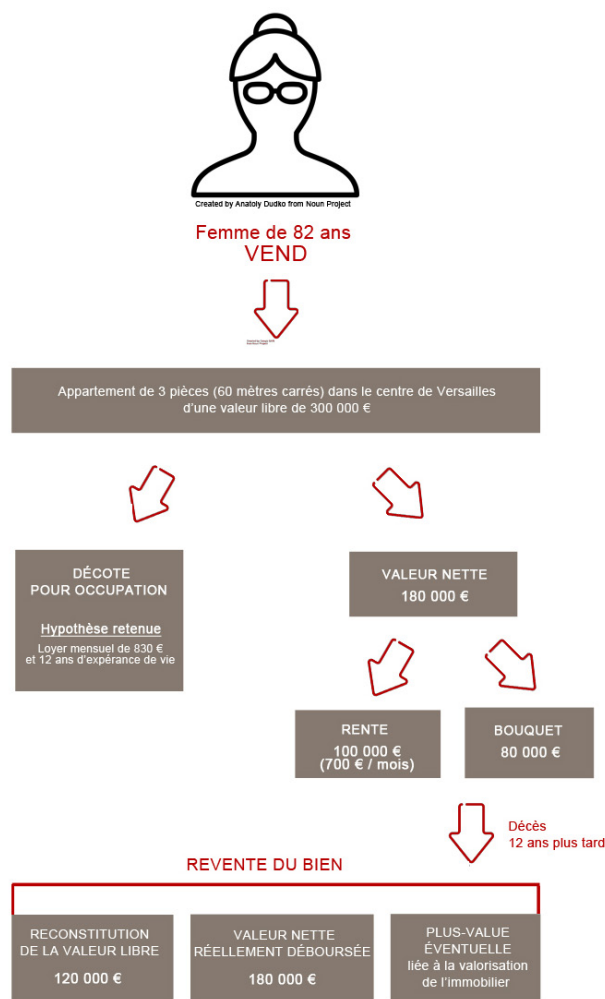
Pour l'acheteur

C'est le moyen d'acquérir un bien avec une forte décote et d'échelonner la dépense. Le viager est donc assimilable à un crédit-vendeur. Au lieu d'emprunter à la banque, l'acheteur emprunte en quelque sorte au vendeur... Sans avoir à payer d'intérêts !

Pour le vendeur

Le viager lui permet de se maintenir à domicile tout en percevant un complément de revenus et un capital via le bouquet.

On peut ainsi considérer que le viager fait partie des investissements socialement responsables.



ON EN PARLE / Assurance vie : la fin de la doctrine Bacquet signe le retour d'une niche fiscale

En vigueur depuis 2010, la doctrine Bacquet, qui porte sur la fiscalité des successions de contrats d'assurance-vie dans un couple marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, n'aura finalement pas résisté aux protestations de l'AFER, l'Association Française d'Épargne et de Retraite.

Par voie de communiqué de presse le 12 janvier dernier, Michel Sapin est revenu sur la Doctrine, réintroduisant du même coup une niche fiscale supprimée il y a six ans. La réponse ministérielle CIOT du 22/02/2016 confirme que la réponse Bacquet n'est plus applicable aux successions ouvertes à compter du 01 janvier 2016, au niveau fiscal.

Le principe de la doctrine Bacquet

La doctrine Bacquet est venue contredire le principe selon lequel l'assurance vie est hors succession en matière fiscale. Elle précise le sort fiscal du contrat d'assurance vie du survivant dans un couple.

Selon la doctrine, la valeur de rachat du contrat d'assurance vie de l'époux survivant doit figurer pour moitié à l'actif de la succession du défunt. Une règle qui engendre des conséquences pour les héritiers puisque la valeur de rachat se trouve incluse dans l'actif soumis aux droits de succession. C'est pour cette raison que l'AFER s'est opposée à la doctrine dès 2010.

Le contenu du communiqué de Michel Sapin et la réponse ministérielle CIOT

Bercy a indiqué dans son communiqué : « Désormais, le décès du premier époux sera neutre fiscalement pour les successeurs, notamment les enfants, les conjoints étant déjà exonérés. Ils ne seront imposés sur le contrat d'assurance vie qu'au décès du second époux et n'auront donc pas à payer de droits de succession dès le décès du premier époux sur un contrat non dénoué. »

La réponse CIOT confirme que le contrat d'assurance vie souscrit avec des deniers communs est un bien commun, et ainsi fait partie de la succession en matière civile. Les contrats devront donc toujours être déclarés au notaire afin d'être inscrits à l'actif de succession. Cependant il sera fait abstraction de la valeur de ces contrats pour le calcul des droits de succession.

Si cette mesure va réduire les recettes fiscales de l'Etat, elle permet surtout de redonner à l'assurance vie toute son attractivité.





L'économie collaborative - Blablacar, Leboncoin, Airbnb... - et le crowdfunding prennent de plus en plus de place dans notre quotidien. De nouvelles pratiques que le gouvernement est en train d'encadrer. Le point sur vos obligations et sur les nouveautés à venir.

Existe-t-il déjà des obligations fiscales en matière d'économie collaborative ?

Absolument ! Rappelons que les revenus issus de l'économie collaborative ont toujours été soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. En pratique, très peu d'utilisateurs se plient aux règles et les contrôles sont quasi impossibles. Pour faire face à cette situation, le gouvernement mettra en place une première mesure dès le 1er juillet 2016 : toutes les plateformes devront rappeler à leurs utilisateurs les obligations fiscales qui leur incombent.

Le gouvernement prévoit-il d'autres mesures ?

Oui, elles sont encore à l'état de piste aujourd'hui. On peut citer :

- Un transfert automatique par les plateformes des gains perçus par les utilisateurs pour que l'administration pré-remplisse les déclarations de revenus
- Une imposition au-delà de 5 000 € de recettes pour distinguer les particuliers des véritables professionnels. A noter que cette solution a été considérée inconstitutionnelle pour rupture du principe d'égalité devant l'impôt.

Pour trancher, le gouvernement s'appuiera sur le rapport Terrasse remis au Premier Ministre le 8 février dernier.

Et en matière de crowdfunding ?

Rappelons d'abord ce qu'est le crowdfunding ou « financement participatif » : cela consiste à souscrire au capital d'une société pour lui apporter des capitaux et bénéficier d'une réduction d'impôt. Vous pouvez également consentir via des plateformes Internet un prêt d'argent à une société sans en devenir actionnaire.

Le particulier prêteur participe au développement de l'économie réelle dans le secteur de son choix. Il perçoit en retour des intérêts. Le crowdfunding permet également au prêteur de combiner satisfaction morale et investissement.

A noter le caractère risqué de ce type d'investissement : il n'existe aucune garantie en cas de défaut de paiement des sociétés choisies. Il est donc possible de perdre l'intégralité des capitaux prêtés.

S'agissant de la fiscalité maintenant, les intérêts perçus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 15,5 %.

Il est possible d'opter pour le prélèvement forfaitaire de 24 % lorsque le montant total des intérêts perçus par le foyer fiscal n'excède pas 2 000 € dans l'année.

Depuis le 1er janvier 2016, les pertes subies en cas de non remboursement d'un prêt participatif sont imputables sur les intérêts de même nature au cours de l'année de non-remboursement et des 5 années suivantes.

