

## Hausse temporaire des droits de mutation

En vertu du projet de loi de finances pour 2014 en discussion au Parlement, les droits de mutation sur l'immobilier devraient augmenter (voir notre numéro du 26 septembre). Ainsi les départements pourraient relever le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement sur les acquisitions d'immeuble, de 3,8 à 4,5 %. Cela s'appliquerait aux actes notariés d'achat conclus à compter du 1<sup>er</sup> mars 2014 et jusqu'au 29 février 2016. « Cette disposition vise les mutations à titre onéreux de biens immobiliers : pleine propriété, nue-propriété et usufruit », explique Fabien Vatinel, directeur de l'ingénierie patrimoniale à la banque Neufize OBC. M. D.

**Il l'a dit :** « La ministre Cécile Duflot a rompu la confiance, véritable moteur du marché immobilier. »

**Laurent Vimont,** président de Century 21, à propos de la loi Alur.



## TVA sur les travaux en hausse dès 2014

Dès l'an prochain, le taux de TVA passera de 7 à 10 % pour les travaux portant sur un immeuble affecté à l'habitation et achevé depuis plus de deux ans, sous certaines conditions définies dans une attestation simplifiée. Si l'on souhaite faire des travaux, mieux vaut passer commande et régler avant la fin de cette année. M. D.

## Pour bien défiscaliser

### L'illusoire plafonnement de l'ISF

Les plus-values exonérées le sont-elles encore ? Un propriétaire d'un bien depuis plus de trente ans peut-il vendre sans subir l'impôt ?

Par **Pierre-Alain Guilbert**  
Notaire à Paris chez 14 Pyramides



14 PYRAMIDES

**D**epuis 2012, le taux d'imposition des plus-values peut atteindre 40,50 % (34,50 % + 6 % de surtaxe éventuelle) et rendre exigible la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 ou 4 %. Néanmoins, quelques abattements et cas d'exonération subsistent. Mais qu'elles soient exonérées ou non, les plus-values demeurent un "revenu".

Le mode de calcul du plafonnement de l'ISF prévoit que la somme des impositions dues par les redevables au titre des revenus et produits de l'année N-1, et de l'ISF de l'année N ne peut excéder 75 % des revenus du redevable. Malheureusement, les plus-values doivent à ce titre être traitées comme des revenus. L'article 885 V bis du CGI considère en effet que ces dernières, même exonérées ou réduites, figurent parmi les revenus à prendre en compte pour le calcul du plafonnement.

**Un redevable qui ne dispose que de faibles revenus** mais détient un important patrimoine imposable à l'ISF peut ainsi, à l'occasion d'une cession, même exonérée de plus-value, perdre le bénéfice du plafonnement et jusqu'à 75 % de son "gain". Même si celui-ci était dû à une hausse des prix attendue patiemment pendant trente ans.

Un contribuable fortuné ne percevant pas de revenus significatifs, bénéficiaire du plafonnement de l'ISF et désireux de vendre un studio détenu de longue date, doit savoir qu'il risque de perdre les trois quarts d'une plus-value censée être exonérée.

En attendant une très peu probable atténuation de ce mode de calcul du plafonnement, une donation du bien concerné aux enfants, préalable à la cession, pourra souvent, comme en matière de plus-value, permettre aux parents de purger celle-ci tout en organisant la transmission de leur patrimoine. Bien entendu, cela nécessite que les donateurs soient animés d'une véritable intention libérale et n'aient pas besoin de percevoir ensuite eux-mêmes le montant du prix de vente. ●

## Bond des prélèvements sociaux depuis 1996

Le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2014 taxe tous les revenus du capital aux prélèvements sociaux de 15,5 % lors de leur réalisation, depuis le 26 septembre 2013. Jusqu'à cette date, certains produits de placement exonérés d'impôt sur le revenu n'étaient assujettis aux prélèvements que lors des rachats ou des remboursements. C'était le cas des gains sur les rachats de versements sur des contrats d'assurance vie (hors contrats en euros) effectués jusqu'en 1997, de ceux sur les rachats de plans d'épargne en actions (PEA) à partir de cinq ans, de plans d'épargne logement (PEL)

# 15,5 %

**C'est le taux de prélèvements sociaux s'appliquant à l'ensemble des produits de placement.**

ouverts avant le 1<sup>er</sup> mars 2011, des intérêts taxés au dixième anniversaire du plan (ou à son dénouement s'il intervenait avant). Pour ces produits, les gains n'étaient pas intégralement imposés au taux de 15,5 %, le prélèvement s'effectuant "au fil de l'eau". Se répartissant en fractions selon les années où ils étaient acquis, ils supportaient le taux de prélèvements en vigueur à l'époque, dit "taux historique". Les prélèvements sociaux ayant augmenté de manière vertigineuse de 1996 à 2012, en passant de 0,5 à 15,5 %, cela revenait à appliquer à une partie des gains des taux plus faibles. Désormais les prélèvements de 15,50 % s'appliquent à la totalité des gains constitués depuis 1997. Reste à savoir si le Conseil constitutionnel ne requalifiera pas dès l'an prochain cette disposition rétroactive. Martine Denoune