

Votre notaire vous informe

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

Fiscalité 2014 : les mesures qui vous concernent

PRINTEMPS 2014



Immobilier francilien : un marché ralenti et sans direction

Le marché immobilier francilien est encore globalement ralenti fin 2013 et début 2014. Le nombre de ventes est en demi teinte sur l'ensemble de 2013 et l'orientation des prix reste baissière, même si les ajustements sur les prix de vente demeurent modérés.

► Le volume des ventes en Ile-de-France en 2013

En Ile-de-France, au dernier trimestre 2013, les volumes de ventes ont progressé de 29 % par rapport au 4^e trimestre 2012, dont il faut rappeler la médiocrité. Ces ventes viennent compenser le faible nombre de transactions du début d'année 2013.

Neuf et ancien confondus, près de 156 000 ventes de logements ont été enregistrées en 2013. L'activité a donc augmenté de 4 % en un an, mais elle reste encore inférieure de 10 % aux volumes de ventes de ces 10 dernières années.

► Les prix en Ile-de-France en 2013



Les prix des logements anciens ont reculé de 1,7 % tant sur l'année 2013 qu'au dernier trimestre 2013. En 2013, le recul des prix au

Scannez ce code avec votre smartphone pour plus de détails sur les prix à Paris et en Ile-de-France.

niveau national était de 1,4 %. Ce recul des prix en un an en Ile-de-France est de 1,9 % pour les appartements et de 1,2 % pour les maisons. Sur le dernier trimestre 2013, la baisse atteint 1,8 % pour les appartements anciens et 1,5 % pour les maisons, du fait de fortes variations saisonnières.

Une maison en Ile-de-France coûte en moyenne 300 100 € fin 2013, et un appartement se vend en moyenne 5 400 €/m².

• Les prix à Paris

A Paris, le prix au m² s'élève à 8 140 € au 4^e trimestre 2013, en baisse de 1,6 % par rapport au trimestre précédent et de 1,5 % sur un an. Selon les indicateurs avancés des notaires (calculés d'après les avant-contrats), une tendance légèrement haussière des prix devrait être enregistrée dans les prochains mois dans la Capitale.

► Quelles évolutions en 2014 ?

Accédants et investisseurs immobiliers ont besoin de confiance et de visibilité pour réaliser leurs projets.

Dans un contexte attendu sans changement majeur sur les leviers de reprise du marché immobilier, le scénario d'un « attentisme persistant », avec des volumes de ventes encore inférieurs à la moyenne de ces 10 dernières années et la matérialisation d'une lente dégrèvement des prix, semble l'évolution la plus rationnelle.

Mais le marché immobilier, en ce contexte incertain, peut réserver des surprises, en fonction de la confiance des ménages en l'avenir.

Téléchargez sur le site Internet www.notaires.paris-idf.fr : l'étude « Deux décennies d'immobilier en Ile-de-France : un marché du logement à plusieurs vitesses ? »

Prix des maisons anciennes au 4^e trimestre 2013



Petite Couronne : 349 800 €

Variation trimestrielle - 1,9 % →
Variation annuelle - 1,5 % →

Grande Couronne : 279 100 €

Variation trimestrielle - 1,4 % →
Variation annuelle - 1,1 % →

Ile-de-France : 300 100 €

Variation trimestrielle - 1,5 % →
Variation annuelle - 1,2 % →

Prix des appartements anciens au 4^e trimestre 2013



Paris : 8 140 €/m²

Variation trimestrielle - 1,6 % →
Variation annuelle - 1,5 % →

Petite Couronne : 4 330 €/m²

Variation trimestrielle - 1,9 % →
Variation annuelle - 1,9 % →

Grande Couronne : 3 040 €/m²

Variation trimestrielle - 2,1 % →
Variation annuelle - 2,6 % →

Ile-de-France : 5 400 €/m²

Variation trimestrielle - 1,8 % →
Variation annuelle - 1,9 % →

2014

Les mesures fiscales qui vous concernent

Immobilier, assurance-vie, impôt sur le revenu, imposition des plus-values, succession... les lois de finances pour 2014 et rectificative pour 2013 entrées en vigueur début 2014 apportent de nombreuses modifications à la fiscalité du patrimoine. Panorama de ces nouvelles mesures fiscales.

1 Vente immobilière : augmentation de la taxe départementale

Les départements sont désormais autorisés à relever leur taxe sur les transactions immobilières due lors d'une acquisition immobilière par l'acquéreur.

► Quelle est la hausse possible ?

Les départements peuvent porter le taux de leur taxe de 3,8 % à 4,5 %, soit une augmentation maximale de 0,7 %. Compte tenu des autres taxes, le taux d'imposition peut être de 5,80665 % maximum (au lieu de 5,09006 % auparavant). Ce taux est calculé sur le prix de vente. Par exemple en Ile-de-France, les départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ont décidé d'une augmentation de leur taux en 2014.

► Quels sont les actes concernés ?

Selon les départements, la mesure s'applique à toutes les ventes régularisées par acte authentique entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016.

Calculez vos frais d'acquisition en ligne sur le site Internet www.notaires.paris-idf.fr (mis à jour avec les nouveaux taux).

► Qui décide de l'augmentation ?

Ce relèvement de la taxe doit être décidé par le conseil général de chaque département.

Date de la notification de la délibération aux services fiscaux		
Entre le 1 ^{er} mars et le 15 avril 2014	Entre le 16 avril et le 30 novembre 2014	Entre le 1 ^{er} décembre 2014 et le 15 avril 2015
Date à partir de laquelle la mesure s'applique		
Le 1 ^{er} jour du 2 ^e mois suivant la notification	Le 1 ^{er} janvier 2015	Le 1 ^{er} jour du 2 ^e mois suivant la notification

► Comment s'applique cette hausse ?

Le conseil général doit notifier sa délibération aux services fiscaux. C'est la date de cette notification qui détermine la date d'entrée en vigueur de cette mesure.

Attention : à compter du 1^{er} mars 2016 (fin de la période de relèvement), le taux de la taxe départementale sera celui en vigueur avant l'augmentation, sauf délibérations contraires des conseils généraux notifiées aux services fiscaux au plus tard le 31 janvier 2016.

► Quelles conséquences pour les acquéreurs ?

Le relèvement de cette taxe entraîne une augmentation des droits perçus par le notaire pour le compte du Trésor public (improprement appelés "frais de notaires"). En revanche, la rémunération du notaire n'est pas modifiée.

N.B. Par ailleurs, le taux de TVA est passé de 19,6 % à 20 %.

Votre notaire vous informe

2 Plus-values lors de la cession d'un terrain à bâtir : exonération au bout de 30 ans

Pour les terrains à bâtir, il n'y a aucun abattement pour durée de détention les cinq premières années. Ensuite, l'abattement est de :
- 2 % de la 6^e à la 17^e année de détention,
- 4 % de la 18^e à la 24^e année de détention,
- 8 % de la 25^e à la 30^e année de détention.

Soit une exonération totale de plus-value immobilière au terme des 30 ans. (Impôts sur le revenu et prélèvement sociaux).



Selon les départements, la taxe départementale sur les ventes peut augmenter.

3 Succession : incitations fiscales à la reconstitution des titres de propriété

► Dans quelle situation ?

Lors d'une succession, il peut arriver que des héritiers se retrouvent en situation de ne pas pouvoir utiliser des biens immobiliers du défunt (par exemple : les vendre) car le titre de propriété de celui-ci n'a pas été constaté par un acte régulièrement publié (la propriété est donc incertaine). Des mécanismes visant à inciter les héritiers à reconstituer les titres de propriété d'un bien immobilier ont donc été mis en place par le législateur.

Les avantages fiscaux attachés à la reconstitution du titre de propriété ne peuvent jouer que si la succession est ouverte à compter du 30 décembre 2013 et si les attestations prouvant la propriété des héritiers sur le bien sont publiées dans les 24 mois suivant le décès.

► Quelles sont ces incitations ?

- Instauration d'un délai de 24 mois à compter du jour du décès (en principe 6 mois actuellement) pour le dépôt des déclarations de succession comportant des immeubles ou des droits immobiliers. Ce délai « allongé » permet aux héritiers de mener les recherches et d'effectuer les démarches nécessaires à la reconstitution du titre de propriété.
- Déduction de l'actif successoral des frais supportés au titre de la reconstitution du titre de propriété de l'immeuble. Elle est possible sur justificatifs, dans la limite de la valeur déclarée de ces biens.

- Exonération totale de droits de succession au bénéfice des héritiers, si les biens (ou droits) immobiliers :
 - sont non bâtis (terrains),
 - sont détenus en indivision,
 - s'il s'agit d'une parcelle non bâtie dont la valeur est inférieure à 5 000 € ou de deux parcelles contiguës dont la valeur est inférieure à 10 000 €.
 Cette exonération n'est valable qu'une seule fois par succession.

4 Assurance-vie : nouveaux contrats, nouveautés fiscales

► Création de deux nouveaux placements d'assurance-vie

- **Le contrat « Euro-Croissance »** prévoit une garantie en capital ou en rente pour les fonds investis au moins 8 ans dans des contrats multi-supports. Son régime juridique sera défini par décret dans les 6 mois suivant la publication de la loi de finances rectificative pour 2013.
- **Le contrat « Vie-génération »** prévoit l'obligation d'investir 1/3 de l'épargne au capital d'une entreprise de taille intermédiaire (ETI) répondant à certains critères, dans le logement intermédiaire et social et dans les entreprises de l'économie sociale et solidaire. Ce contrat permet de bénéficier d'un abattement supplémentaire de 20 % sur les fonds transmis en cas de décès et s'applique avant l'abattement de 152 500 € par bénéficiaire. Il concerne les contrats dont le dénouement interviendra à compter du 1^{er} juillet 2014.

► Changements dans la taxation des primes

La principale nouveauté est l'augmentation de la fiscalité sur les contrats importants. Elle s'applique aux contrats dénoués à compter du 1^{er} juillet 2014.

Date de souscription du contrat	Primes versées avant le 13 octobre 1998		Primes versées depuis le 13 octobre 1998	
	Avant 70 ans	Après 70 ans	Avant 70 ans	Après 70 ans
Avant le 20 novembre 1991	Pas de taxation	Pas de taxation	Application d'un abattement de 152 500 € (2) Prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà	Application d'un abattement de 152 500 € (2) Prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà
Après le 20 novembre 1991	Pas de taxation	Droits de succession dus sur la fraction des primes excédant 30 500 € (1)	Application d'un abattement de 152 500 € (2) Prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà	Droits de succession dus sur la fraction des primes excédant 30 500 €

(1) En cas de pluralité de bénéficiaires, l'abattement de 30 500 € est réparti en fonction de la part revenant à chacun d'eux. Il concerne l'ensemble des contrats d'assurance-vie souscrits par le défunt. Le conjoint et le partenaire pacsé sont totalement exonérés de droits fiscaux.

(2) L'abattement de 152 500 € s'applique pour chaque bénéficiaire. Néanmoins, en cas de démembrement de la clause bénéficiaire, l'abattement est réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire au prorata de la part leur revenant sur les sommes. Le conjoint survivant et le partenaire pacsé sont exonérés des prélèvements de 20 % et 31,25 %.

Assurance-vie et ISF

Rappel de la règle : les contribuables ne doivent pas payer en impôts plus de 75 % du montant de leurs revenus. Il s'agit de la totalité des impôts (sur le revenu, taxe d'habitation, taxe foncière et impôt de solidarité sur la fortune) et des revenus (pas seulement des salaires et des honoraires).

Les revenus des contrats d'assurance-vie non rachetables ne sont pas pris en compte dans le plafonnement de l'ISF. En effet, ils ne constituent pas des revenus disponibles.

Cession de valeurs mobilières : mise en place de régimes incitatifs de plus-values mobilières

Rappel de la règle : La loi de finances pour 2014 institue deux nouveaux régimes d'abattements pour durée de détention de valeurs mobilières au profit de personnes cédant des valeurs ou des titres. Le délai de détention court à compter de la date de souscription ou d'acquisition des titres.



Deux nouveaux régimes incitatifs sont applicables lors de la cession de valeurs mobilières.

► Le régime de droit commun

Durée de détention des titres	Abattement
depuis moins de deux ans	0 %
entre 2 ans et 8 ans	50 %
depuis plus de 8 ans	65 %

Ces abattements ne s'appliquent qu'à l'impôt sur le revenu.

Attention : les prélèvements sociaux de 15,5 % sont dus dès le premier euro.

► Le régime incitatif

Durée de détention des titres	Abattement
entre 1 an et 4 ans	50 %
entre 4 ans et 8 ans	65 %
depuis plus de 8 ans	85 %

Attention : au titre des cessions réalisées en 2013, cet abattement incitatif ne s'applique qu'aux plus-values de cession de sociétés :

- créées depuis moins de 10 ans et qui ne sont pas issues d'une structure existante,

- qui ont une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, à l'exception de la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier,
- qui n'accordent aucune garantie en capital à leurs associés ou actionnaires en contrepartie de leur souscription,
- qui sont passibles de l'impôt sur les bénéfices (IR ou IS) ou d'un impôt équivalent,
- qui ont leur siège dans l'Union Européenne ou dans un Etat de l'Espace Economique Européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, ce régime est applicable :

- lorsque le cédant a acquis ou souscrit des titres de l'entreprise dans les 10 premières années de sa création,
- lorsque le dirigeant liquide ses droits à la retraite concomitamment à la cession de ses titres,
- lorsque la cession est réalisée au sein du groupe familial.

Cas particulier des dirigeants partant à la retraite : depuis le 1^{er} janvier 2014, avant application de cet abattement pro-

portionnel renforcé, les plus-values qu'ils réalisent bénéficient sous certaines conditions d'un abattement fixe de 500 000 €.



Plus-values, successions, assurance-vie, cession de valeurs mobilières... la fiscalité du patrimoine change en 2014.

BRÈVES

Organisation des funérailles : prélèvement de 5 000€ sur le compte du défunt

Les frais d'obsèques sont en priorité prélevés sur les biens de la succession. Toutefois, la personne qui organise les funérailles du défunt peut obtenir le paiement d'une certaine somme par prélève-

ment sur le compte bancaire de ce dernier.

Quelles sont les conditions ?

- présentation de la facture des obsèques,
- dans la limite du solde créditeur de ces comptes,
- et dans la limite de 5 000 € (arrêté du 10 décembre 2013).

Successions : fin de l'exonération du salaire différé

L'exonération d'impôt sur le revenu et de contributions sociales accordée aux héritiers sur les sommes reçues au titre des salaires différés est supprimée pour les successions ouvertes à compter du 30 juin 2014.



Les outils en ligne sur www.notaires.paris-idf.fr le site d'information des Notaires de Paris Ile-de-France

Les Notaires de Paris-Ile-de-France proposent gratuitement aux particuliers et aux professionnels des outils en ligne sur le site Internet www.notaires.paris-idf.fr :

- **NOUVEAU** : Calcul du montant de votre imposition sur la **plus-value immobilière**.
- Calcul de vos **frais d'acquisition** d'un appartement ou d'une maison avec mise à jour en mars 2014 de la taxe départementale sur les ventes (voir page 2).
- Calcul de vos **frais de mainlevée** hypothécaire.
- Cartes interactives des **prix immobiliers** par commune en Ile-de-France et par quartier à Paris.
- **Questions/réponses en ligne** : posez votre question à un notaire.
- **Quiz juridique** : testez en ligne vos connaissances.

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : été 2014 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : www.notaires.paris-idf.fr - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel.