

# Votre notaire vous informe

## SPÉCIAL NOUVEAUTÉS FISCALES 2013

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

Février 2013



## Les dispositions fiscales applicables aux particuliers en 2013

**Impôt sur le revenu, ISF, plus-values immobilières, investissement immobilier locatif... comme chaque année, la dernière loi de finances rectificative pour 2012 et la loi de finances pour 2013 (lois n° 2012-1509 et n° 2012-1510 du 29 décembre 2012, Journal Officiel du 30 décembre 2012) ont modifié de nombreuses dispositions fiscales applicables aux particuliers.**

### 1 Ce qui change en matière d'impôts en 2013

#### ► Diminution du plafond de l'avantage procuré par le quotient familial

Le «quotient familial» repose sur un calcul visant à fractionner le revenu du contribuable en fonction de la composition de son foyer fiscal ce qui lui permet d'être ainsi imposé aux tranches inférieures du barème de l'impôt sur le revenu. L'avantage retiré de ce mécanisme est plafonné. Ce plafond est aujourd'hui abaissé : **il est passé de 2 336 € à 2 000 € pour chaque demi-part accordée pour charges de famille.**

Les plafonds spécifiques prévus dans certaines situations (contribuables célibataires, divorcés ou séparés, vivants seuls et ayant à charge un ou plusieurs enfants ou ayant élevé un ou plusieurs enfants) sont inchangés.

#### ► Baisse du plafond de la déduction forfaitaire de 10 %

Les frais professionnels des salariés sont pris en compte au moyen d'une déduction forfaitaire de 10 % qui est plafonnée. Pour l'imposition des revenus de 2012, le **plafond de cet avantage est passé de 14 157 € à 12 000 €.**

#### ► Plafonnement du barème des frais kilométriques

Le barème forfaitaire de la puissance fiscale des véhicules est plafonné à 7 CV au lieu de 13 actuellement.

#### ► Instauration d'une tranche supplémentaire d'impôt sur le revenu

Une nouvelle tranche marginale d'imposition au taux de 45 % est créée pour la fraction des revenus supérieure à 150 000 € par part de quotient familial.

Fraction du revenu imposable (pour une part)	Taux d'imposition
n'excédant pas 5 963 €	0 %
entre 5 963 € et 11 896 €	5,5 %
entre 11 896 € et 26 420 €	14 %
entre 26 420 € et 70 830 €	30 %
entre 70 830 € et 150 000 €	41 %
supérieure à 150 000 €	45 %

#### ► Plafonnement des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 remanie le mécanisme du plafonnement global de certains avantages fiscaux. Il diminue la part forfaitaire qui sera désormais en Métropole de 10 000 € (contre 18 000 € auparavant) et supprime la part proportionnelle de 4 %.

Ce changement concerne plusieurs dispositifs fiscaux actuellement en vigueur, tels que le dispositif « Scellier », le dispositif « Duflot », les emplois à domicile, les crédits d'impôts pour les dépenses liées à l'habitation principale...

Cela ne concerne pas les investissements Outre-Mer et les SOFICA toujours soumis au plafonnement des 18 000 €.

Le dispositif « Malraux » est quant à lui exclu de tout plafonnement.

#### ► Majoration du taux de crédit d'impôt pour les dépenses de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Le taux du crédit passe de 30 % à 40 % du montant des dépenses de travaux effectués sur la résidence principale de l'occupant. Ces travaux

doivent être prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2014.

d'imposition (exemple : 2013) ainsi que celui dû au titre de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente (impôt 2012 payé en 2013) ne peut être supérieur à 75 % des revenus de l'année antérieure du contribuable (revenus de l'année 2012).

### ► Création d'une surtaxe sur les plus-values immobilières

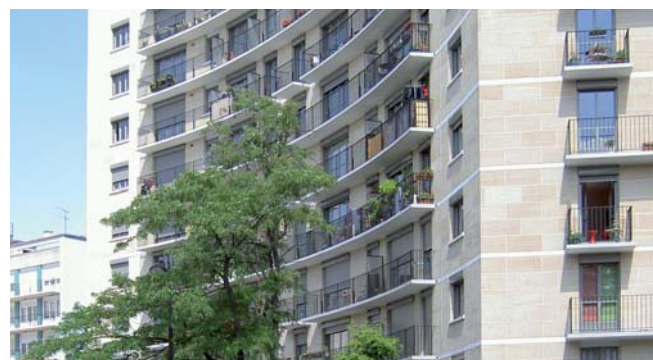
Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € est créée sur l'ensemble des ventes réalisées par les particuliers, à l'exception des ventes de terrains à bâtir et des ventes exonérées (biens détenus depuis plus de 30 ans et résidences principales).

La taxe est calculée à partir d'un barème progressif :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV* - (60.000-PV*) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110.000 - PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 % PV
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160.000-PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 % PV
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210.000-PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 % PV
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260.000-PV) x 25/100
supérieur à 260 000 €	6 % PV

\* PV : montant de la plus-value imposable après abattement pour durée de détention.

L'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2013 sauf pour les cessions ayant fait l'objet d'une promesse de vente avant le 7 décembre 2012.



Une première vague de réformes fiscales est applicable en 2013 aux particuliers.

### ► Allongement des délais de prescription

En matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et de droits d'enregistrement, le « délai de reprise » (c'est-à-dire le délai pendant lequel l'administration fiscale peut corriger les erreurs dans les déclarations fiscales des contribuables) passe de 6 à 10 ans en cas de comptes ou de contrats non déclarés et détenus à l'étranger. De manière plus générale, en cas d'omission ou d'insuffisance relevée dans le cadre d'un contentieux fiscal, les délais de reprise sont prolongés jusqu'à la fin de l'année suivant celle qui a clos l'instance et au plus tard jusqu'à la 10<sup>e</sup> année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

### ► Refonte de la taxe annuelle sur les logements vacants

Les communes concernées par cette taxe appartiennent à des zones d'habitation de plus de 50 000 habitants au lieu de 200 000 habitants auparavant. Cette taxe frappe les logements vacants depuis plus de 1 an (contre 2 ans auparavant). Elle n'est pas due si l'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, jusqu'au 31 décembre de l'année d'imposition.

Le taux d'imposition est assis sur la valeur locative brute et reste fixé à 12,5 % la première année mais passe à 25 % à compter de la 2<sup>e</sup> année.

### ► ISF

Le régime de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est modifié.

Le barème progressif est rétabli mais le seuil d'assujettissement est maintenu à 1 300 000 €. **Un contribuable n'est redevable de l'ISF que si son patrimoine est supérieur à 1 300 000 € mais il sera taxé dès 800 000 €.**

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
n'excédant pas 800 000 €	0 %
supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50 %
supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %
supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %
supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

La réduction de 300 euros par personne à charge est supprimée.

Les dettes contractées par le redevable pour l'acquisition de biens non compris dans l'assiette de l'ISF ou qui en sont exonérés ne sont plus déductibles.

Le total représenté par l'impôt dû au titre de l'ISF au titre de l'année



Une tranche supplémentaire d'impôt sur le revenu est instaurée.

## ► TVA et achat d'un bien immobilier neuf

Désormais, les livraisons d'immeubles neufs acquis comme immeubles à construire par le cédant n'agissant pas en qualité d'assujetti ne sont plus soumises à la TVA.

Cette réforme a été motivée par la mise en conformité du Code général des impôts à la Directive communautaire sur la TVA.

Ceci concerne donc la vente consentie par un particulier dans les 5 ans de l'achèvement d'un immeuble neuf.

## BON À SAVOIR

### Ce qui n'est pas modifié en 2013

#### Impôt sur le revenu

En 2013, les barèmes de l'impôt sur le revenu ne sont pas revalorisés.

#### Abattements en matière de donations et de successions

Le bénéficiaire d'une donation ou l'héritier d'une succession sont en principe taxés sur la valeur de ce qu'ils reçoivent. Toutefois, ils peuvent le plus souvent bénéficier d'un abattement dont le montant varie en fonction du lien de parenté qu'ils ont avec le donateur. Le montant de l'ensemble de ces abattements en matière de donations et de successions n'est pas revalorisé en 2013.

**Abattement** - Il s'agit de la fraction de la valeur d'un bien ou d'une somme d'argent qui n'est pas taxable. Au-delà de celle-ci, le donataire ou l'héritier est taxé selon le lien de parenté qui le lie au donateur.

Soit en 2013 :

- Entre parents et enfants : **100 000 €** (donation et succession).
- Entre grands-parents et petits-enfants : **31 865 €** (donation).
- Entre époux et partenaires pacsés : **80 724 €** (donation).
- Entre frères et sœurs : **15 932 €** (donation et succession).
- Entre tantes, oncles et neveux et nièces : **7 967 €** (donation et succession).
- Entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants : **5 310 €** (donation).
- Il existe un abattement spécifique pour les personnes handicapées, sous certaines conditions : **159 325 €** (donation et succession).
- **1 594 €** qui ne s'appliquent qu'en matière de succession, à défaut de bénéficier d'un des abattements ci-dessus énoncés.

Ces abattements se renouvellent désormais **tous les 15 ans** (au lieu de 10 ans auparavant).

**Don de sommes d'argent** - Il est également possible de consentir, sans payer de droit, un don de **31 865 €** (montant inchangé pour l'année 2013), sous forme d'argent en pleine propriété, au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant. Si le donateur n'a pas de descendant direct, ce même don est possible au profit d'un neveu, d'une nièce ou d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce qui viendrait en représentation de son parent décédé. Le bénéficiaire doit être majeur ou émancipé et le donateur doit être âgé de moins de 80 ans. Ce don peut être consenti tous les 15 ans entre un même donateur et donataire.

## 2 Les nouveautés en matière d'investissement locatif

### ► Le régime d'investissement locatif « DUFLOT »

Afin d'inciter à la construction de logements neufs dans les zones où il existe une demande locative forte, un nouveau dispositif d'investissement locatif, dénommé « dispositif Duflot » a été instauré par la loi de finances pour 2013.

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux contribuables, personnes physiques, domiciliés en France qui acquièrent, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le **1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016**.

Les conditions à respecter sont les suivantes :

- les acquéreurs s'engagent à louer « vide » leur bien à usage d'habitation principale dans les 12 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement, pendant au moins 9 ans et à respecter un plafond de loyers,
- le logement doit respecter un niveau de performance énergétique fixé par décret,
- il doit se situer dans une des zones géographiques fixées par arrêté,
- le droit de propriété ne doit pas être démembré (usufruit/nue-propriété) pendant la période d'engagement de location, sauf en cas de décès,
- la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant du propriétaire. Elle ne peut pas non plus être conclue avec un des associés de la société qui a acheté, ni avec un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou descendant d'un associé de la société acquéreur.

La réduction d'impôt de **18 %**, étalée sur **9 ans**, est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements dans la limite de **300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition**, et d'un plafond par mètre carré de surface habitable (fixé par décret à **5 500 €**).

Détails du dispositif sur [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr)

### ► Le régime « CENSI BOUVARD »

L'avantage fiscal « Censi Bouvard » s'applique aux investissements immobiliers réalisés dans certaines structures (résidences avec services pour étudiants, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), destinés à la mise en location meublée non professionnelle pour une durée neuf ans. La réduction d'impôt est de **11 %** calculée sur le prix de revient du bien (prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'opération) dans la limite de **300 000 €**.

Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2016.



L'avantage fiscal « Censi Bouvard » s'applique aux investissements immobiliers réalisés dans certaines structures de type établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...

MARIAGE, PACS, ADOPTION, DONATIONS...



25/29 MARS

LES NOTAIRES VOUS RÉPONDENT  
CONSULTATIONS GRATUITES / CONFÉRENCES / TCHATS

www.notaires.paris-idf.fr  
01 44 82 24 44

avec le partenariat  
du Ministère  
des Solidarités et  
de la Sécurité Sociale  
et de la Chambre Notariale



## 7<sup>e</sup> Semaine d'information sur les droits des familles : les notaires vous informent (25-29 mars 2013)

Les Chambres des Notaires de Paris et des Hauts-de-Seine organisent du 25 au 29 mars 2013 une semaine d'information sur les droits des familles en partenariat avec la Ville de Paris.

Durant cette semaine, les notaires, spécialistes des droits des familles, se mobilisent pour conseiller et informer les particuliers sur le mariage, le Pacs, la filiation, les donations... Des consultations individuelles, gratuites et anonymes seront données au centre de infor-

mation PARIS NOTAIRES INFOS du lundi au vendredi de 10h à 18h et les mardi 26 et jeudi 28 mars jusqu'à 21h.

Des tchats et des questions-réponses en ligne sur le site Internet [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) seront organisés durant toute la semaine pour répondre au mieux aux attentes de chacun, ainsi que des conférences thématiques sur les droits des familles à Paris (Chambre des Notaires de Paris, 12, avenue Victoria, Paris 1<sup>er</sup>) et à Boulogne-Billancourt (Chambre des Notaires des Hauts-de-Seine, 9, rue de l'ancienne Mairie).

**Programme détaillé, renseignements et inscriptions en ligne :**

[www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) - Tél : 01 44 82 24 44

## Immobilier en Ile-de-France à fin novembre 2012 : la baisse du nombre de ventes s'accompagne de premières baisses de prix

Selon les données des Notaires de Paris - Ile-de-France, après une phase assez longue de résistance, la baisse des prix semble désormais s'installer en Ile-de-France.

Les prix des logements en Ile-de-France sont en repli de 0,9 % d'août à novembre 2012 (-0,8 % pour les appartements et -1,1 % pour les maisons). Mais tous les biens et tous les secteurs géographiques ne sont pas concernés par cette légère baisse des prix.

**Appartements** - Le prix au m<sup>2</sup> des apparte-

ments anciens est resté stable en Petite Couronne (0 %) et n'a guère évolué en Grande Couronne (+0,4 %) d'août à novembre 2012.

**Paris** - Une tendance baissière se dessine dans la Capitale. **Les prix ont reculé de 1,8 % à Paris en 3 mois**, passant de 8 460 € en août 2012 à 8 300 € en novembre 2012. D'après les dernières projections de prix calculées par les Notaires sur les avant-contrats de vente à Paris, les prix des appartements anciens passeraient progressivement en dessous de la barre de 8 300 € au printemps 2013.

**Maisons** - Le prix unitaire d'une maison ancienne en Ile-de-France recule à 307 500 € en novembre 2012, soit une baisse de 1,1 % par rapport à août 2012.

Téléchargez le détail des prix sur : [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr)



Les premières baisses de prix sont enregistrées en Ile-de-France



# www.notaires.paris-idf.fr

## le site d'information des Notaires de Paris Ile-de-France

Retrouvez sur le site Internet des Notaires de Paris - Ile-de-France, toute l'actualité et toutes les informations concernant l'**immobilier** (achat, vente, prix...), la **famille** (mariage, Pacs, succession...) ou l'**entreprise** (création, cession, transmission...), ainsi que toutes les informations sur le rôle, les missions ou le tarif des notaires et la fiscalité. Différents outils vous sont proposés : cartes interactives des prix de l'immobilier, calculateur de frais d'achat, annuaire des Notaires franciliens, tchats, publications, vidéos, inscriptions en ligne...

**Un module de questions / réponses en ligne vous permet également de poser directement vos questions à un notaire qui y répondra gratuitement en ligne.**

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : printemps 2013 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet :

[www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel



12, Avenue Victoria 75001 Paris  
[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)  
Twitter : @NotairesdeParis

«Votre notaire vous informe» est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria - 75001 PARIS ; Président et Directeur de la Publication : Christian Bénasse ; Responsable de la Rédaction : Alain Joubert.

Réalisation : «La Lettre Active» 16, Parc de Béarn 92210 Saint-Cloud Tél.: 01 46 02 30 40  
ISSN 1635-22970 - Parution et Dépôt légal : février 2013.



Organisme certifié pour l'ensemble de ses activités