

Septembre  
2011



## J. de DEMANDOLX & ASSOCIES Conseil en Gestion de Patrimoine

L'accélération du déficit de notre pays a conduit le gouvernement à faire adopter par le parlement de nouvelles augmentations d'impôts dont certaines prennent effet dès maintenant.

Vous trouverez ci-après ces nouvelles dispositions, promulguées le 20 septembre dernier, ainsi que divers points traités dans la loi de finances rectificative de juillet 2011.

### *Plus-values immobilières*

La plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale reste exonérée d'impôt. L'administration pourra être amenée à réaliser des contrôles et demander des justificatifs en cas de litige...

Pour tous les autres biens immobiliers (résidences secondaires, immobilier locatif, terrain), il faudra avoir détenu le bien pendant 30 ans pour être totalement exonéré. Le nouveau barème de réévaluation s'établira sur la base de 2% de la 6<sup>e</sup> année à la 16<sup>e</sup> année, de 4% de la 17<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année, et de 8% à partir de la 25<sup>e</sup> année. L'abattement de 1000 euros disparaît.

La date d'application est fixée au 1<sup>er</sup> février 2012, à l'exception des apports à des SCI familiales pour lesquels la date est fixée au 25 août 2011.

***Notre conseil :*** La date du 1<sup>er</sup> février 2012 concerne la date de l'acte notarié. Il convient donc de signer la promesse de vente autour du 1<sup>er</sup> novembre 2011.

***Si vous détenez votre bien depuis plus de 30 ans, rien ne s'impose; entre 15 et 30 ans, il peut être judicieux de le céder en profitant éventuellement de l'occasion pour organiser la transmission de votre patrimoine en prenant les précautions nécessaires pour ne pas tomber dans l'abus de droit. Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner avec nos conseils dans votre réflexion.***

### *Droit de partage*

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, il passe de 1.1% à 2.5%. Sont entre autres concernés les couples se partageant leurs biens en cas de divorce ou les sorties d'indivision.

***Notre conseil :*** En cas de divorce, faire homologuer le partage par le juge avant le 31 décembre 2011. Les partages successoraux ou les sorties d'indivision doivent aussi être actés devant notaire avant le 31 décembre 2011.



## **ISF**

Les nouveaux taux ne s'appliqueront que l'année prochaine en 2012. Pour les contribuables dont le patrimoine est compris entre 1.3 et 3 millions d'euros la déclaration ISF 2012 sera intégrée à celle de l'impôt sur le revenu ; l'impôt sera perçu par voie de rôle. Pour les patrimoines supérieurs à 3 millions d'euros, le principe de déclaration spécifique et détaillée reste inchangé.

Pour 2011, la date limite de déclaration et de paiement est fixée au 30 septembre. Pour mémoire, les contribuables dont le patrimoine est inférieur à 3 millions d'euros peuvent utiliser la déclaration simplifiée et ne pas joindre le détail de leurs avoirs.

***Notre conseil : Pour les déclarations inférieures à 3 millions d'euros, gardez précieusement l'inventaire que vous aurez réalisé pour justifier votre évaluation en cas de contrôle éventuel.***

## **Assurance Vie - Prélèvements sociaux**

À compter du 31 juillet 2011, le taux de prélèvement forfaitaire lors du décès de l'assuré est fixé à 25% pour la fraction de la part taxable supérieure à 902.838 euros, après l'abattement de 152.500 euros, par bénéficiaire et par assuré (tous contrats confondus). Le taux de 20% subsiste pour la fraction inférieure.

Pour les contrats multi-supports, la partie du contrat investie dans le Fonds en Euro est soumise aux cotisations sociales à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011, comme les plus-values acquises qui, lors du décès de l'assuré, n'auraient pas supporté ces cotisations pendant la vie du contrat.

## **Assurance Vie - Clause bénéficiaire démembrée**

Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant dans le capital décès déterminée selon le barème prévu à l'article 669 du code général des impôts (60% de la nue-proprété avant 70 ans, 70% de la nue-proprété avant 80 ans).

L'abattement de 152.500 euros est réparti entre les bénéficiaires concernés dans les mêmes proportions (décès intervenus à compter du 31 juillet 2011).

## **Donation (juillet 2011)**

Suppression des réductions de droits de donation en fonction de l'âge du donateur. Le délai de rapport fiscal des donations antérieures est rallongé de 6 à 10 ans.

## **Prélèvements sociaux (CSG, CRDS, PS,..)**

Le taux est porté à 13.5% (+1.3 points) à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 pour les produits de placement soumis au prélèvement à la source (intérêts, dividendes) et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus du patrimoine (revenus fonciers, plus-value de cession de valeurs mobilières).

Achévé de rédiger le 23 septembre 2011

## **Contacts**

**Jean de Demandolx**

*jdedemandolx@jddgestion.com*

**Philibert de Rambuteau**

*pderambuteau@jddgestion.com*

**Patrick de Fayet**

*pdefayet@jddgestion.com*

**Roland de Demandolx**

*rdedemandolx@jddgestion.com*

**J. de Demandolx & Associés**

**8 Place Vendôme  
75001 Paris**

**Tél : 01 42 86 06 84**

**[www.jddgestion.com](http://www.jddgestion.com)**