



Je loue mon appartement via Airbnb. Quel est le risque de ne pas déclarer ces revenus ?

LES COLLECTIVITÉS sont de plus en plus regardantes au vu de l'ampleur du phénomène Airbnb. A Paris, l'entreprise a d'ailleurs décidé de collecter pour la municipalité la taxe de séjour auprès des touristes. Vous devez déclarer ces loyers à l'administration fiscale comme pour une location meublée classique. A ce titre, il convient de reporter l'intégralité des loyers perçus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si leur montant ne dépasse pas 32 900 euros par an, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %. Autrement dit, vous ne serez imposé que sur la moitié des loyers encaissés. Ces revenus sont exonérés lorsque les loyers annuels ne dépassent pas 760 euros. En l'absence de déclaration, vous devrez régler un intérêt de retard de 0,40 % par mois de l'impôt dû, et, si la mauvaise foi est établie, des majorations de 10 % ou 40 % calculées sur le montant des droits éludés. ■

Avant la conclusion de mon pacs, j'ai reçu de mes parents un appartement en nue-propriété. Mon partenaire pourra-t-il bénéficier de ce bien ?

Dans un pacs, les partenaires n'héritent pas l'un de l'autre. Par conséquent, à défaut d'anticipation et en cas de décès, le bien reçu de vos parents en nue-propriété sera attribué à vos héritiers, dont votre partenaire ne fait pas partie. Si vous souhaitez que ce bien lui revienne, vous devez rédiger un testament par lequel vous lui léguez ce bien. Attention cependant aux charges et aux conditions qui auraient pu être insérées dans l'acte de donation. Souvent, il est mentionné qu'il n'est pas autorisé d'aliéner le bien (notamment par donation ou par testament) ou que, en cas de décès du donataire (la personne qui a reçu le don) avant celui des donateurs, le bien retourne dans le patrimoine de ces derniers.

Je souhaite donner 30 000 euros pour aider ma petite-fille à acheter son appartement. Vais-je payer des taxes sur cette donation ? Je n'ai pas les moyens de donner la même somme à son frère, comment faire pour mettre les compteurs à zéro ?
Si vous êtes âgé de moins de 80 ans et que votre petite-fille est majeure, vous pouvez lui donner

jusqu'à 31 865 euros sans payer de taxe. Il convient alors de déclarer ce don familial de somme d'argent au fisc (formulaire n° 2731-SD). Si les conditions d'âge ne sont pas remplies, vous pouvez utiliser le don manuel « classique » (formulaire n° 2735). Des taxes seront alors à payer sur la base du barème des donations entre grands-parents et petits-enfants. Mais comme il existe un abattement de 31 865 euros, votre donation ne coûtera rien (s'il n'y a pas eu de donation au cours des quinze dernières années). Afin de garder l'égalité entre vos deux petits-enfants, vous pourrez léguer à votre petit-fils un bien ou une somme d'argent par le biais d'un testament.

Je loue un studio à Paris. Puis-je déduire de mes revenus fonciers les charges pour le ravalement de l'immeuble ? Le locataire doit-il participer à cette dépense ?

Les dépenses d'entretien et de réparation sont déductibles du revenu foncier lorsqu'elles servent à maintenir ou à remettre l'immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal. Le ravalement entre dans cette définition. Vous pouvez donc déduire cette dépense de vos revenus fonciers. En revanche, le locataire n'a pas à supporter le coût des travaux de ravalement. Il doit « seulement » prendre en charge les menues réparations résultant de l'usage normale du bien (entretien chaudière, remplacement d'ampoules...).

Que me conseillez-vous pour un investissement de courte durée - 6 mois - d'un montant de 40 000 euros ? Une assurance-vie ferait-elle l'affaire ?
Votre horizon de placement vous interdit toute prise de risque. Vous pouvez, en effet, ouvrir une assu-

rance-vie, en versant votre somme sur un fonds en euros. Mais il faut choisir un contrat sans frais d'entrée et être certain que vous toucherez l'intégralité du rendement, qui n'est acquis généralement qu'au 1^{er} janvier. L'idéal serait d'alimenter un contrat que vous détenez déjà, car la fiscalité est avantageuse après huit ans. Sinon, vous pouvez regarder les comptes sur livret « boosté », ou « super livrets » auprès de votre banquier ou d'un établissement en ligne, en prenant garde aux conditions imposées pour bénéficier des promotions. A défaut, le plus simple est de remplir les traditionnels livrets (Livret A, LDD...), même si les taux sont très faibles.

Nous avons acheté un deux-pièces avec le dispositif Scellier, mais nous allons divorcer et souhaitons vendre ce bien. On me dit que je vais devoir rembourser le fisc, est-ce vrai ?

Le divorce, comme la cession, est un cas de remise en cause de l'avantage fiscal procuré par le dispositif Scellier. En clair, vous devrez rembourser au fisc les économies d'impôts obtenues. Votre acquéreur, lui, ne pourra pas reprendre à son compte l'avantage fiscal de ce dispositif. En cas de divorce et pour éviter cette remise en cause, il convient de faire en sorte que l'un de vous deux se fasse attribuer le bien et demande à reprendre, pour son compte, l'engagement de

location de neuf ans. Vous pouvez aussi garder ce bien en indivision, par le biais de la convention de divorce, et attendre la fin des neuf ans pour le revendre.

Mon assureur m'incite à placer 25 % de mon fonds en euros sur des unités de compte via une gestion déléguée. Est-ce le bon moment ?

Nous pensons qu'il est encore temps d'investir sur des actions ou des obligations, via les unités de compte, car les niveaux de valorisation ne sont pas excessifs, notamment en Europe. La gestion déléguée, qui consiste à laisser un gérant piloter votre épargne, est une bonne solution, car elle permet d'avoir une meilleure réactivité dans des marchés de plus en plus volatils. Mais ne vous faites pas d'illusions, les performances de la gestion déléguée sont à l'image de celles des fonds classiques. Si le gérant est de qualité, les gains seront au rendez-vous, sinon... Avant de souscrire, regardez aussi les frais qui vous seront prélevés (frais annuels, ceux ponctionnés à chaque fois que le gérant fait évoluer le portefeuille...). Certains distributeurs sont plus compétitifs que d'autres sur ce point. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE,
AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur Lemonde.fr
Plus de réponses à la rubrique « Forum »

SIGNÉ CAGNAT



Bouger ou s'agiter ?



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

Journaliste,
spécialiste des questions d'argent
et du droit de la famille

Et si on réformait ceux qui veulent réformer ? Une idée saugrenue ? Dans un pays qui cherche à tout prix à faire des économies, on est en droit de se poser cette question. La Cour des comptes, grand tribunal de la réforme, par exemple. Qui contrôle ses comptes ? Le coût de ses audits tous azimuts ? De son fonctionnement ? Certes, quand on produit des énarques, il faut les utiliser. Est-ce que des audits privés ne pourraient pas remplir ce rôle ? Justement l'ENA, Polytechnique, les Ponts et Chaussées, les Mines, parlons-en... Combien d'énarques dont les études ont été payées par la République travaillent-ils dans la fonction publique ? Combien de généraux sortent de Polytechnique ? Combien de diplômés des Ponts et Chaussées travaillent dans les ponts et chaussées ? On les retrouve dans la finance, à la tête de grandes entreprises du secteur privé. Alors pourquoi ne pas privatiser ces grandes institutions qui veulent concurrencer HEC, l'Essec et d'autres grandes écoles de commerce ? Et que dire du Conseil économique, social et environnemental qui produit des rapports en sus de ceux, déjà nombreux, des parlementaires et dont les membres sont en attente d'un poste au gouvernement ou dans une haute administration ? Professions réglementées, code du travail, âge de la retraite... Pourquoi toutes ces lignes devraient-elles bouger ? Au nom de la nécessité de faire mieux avec moins, le changement, c'est pour les autres, ceux qui travaillent dans la précarité avec des salaires qui se disputent le bas de l'échelle des rémunérations. Les donneurs de leçons nous récitent que nous vivons dans un monde qui bouge. Et c'est pour cela qu'ils s'agitent. Saint Thomas d'Aquin le disait déjà : « *Le mouvement, c'est la vie.* » Mais saint Thomas n'était pas énarque. Il ne produisait pas de rapport. Il rapportait les choses au lieu de reporter des réformes exemplaires. Et surtout, il appliquait à lui-même ce qu'il exigeait des autres. ■

Patrimoine des couples recomposés, le difficile équilibre

FAMILLE

Protéger son nouveau conjoint tout en préservant les intérêts de ses enfants nécessite de prendre quelques dispositions et de faire preuve de transparence

Les couples pérennes faisant désormais figure d'exception, plus de 1,5 million d'enfants grandissent aujourd'hui au sein d'une famille recomposée, selon les derniers chiffres de l'Insee, publiés en 2013. Cette réalité impose certaines précautions pour protéger les intérêts patrimoniaux de chacun. « *Il n'y a pas de règles spécifiques, chaque famille étant différente. Néanmoins, assurer la protection du nouveau partenaire et de ses enfants communs ou nés d'une précédente union doit être anticipé pour éviter des conflits* », explique Arlette Darmon, notaire au sein de l'étude Monassier. Trouver le juste équilibre est possible, « à condition de discuter en amont pour mettre les choses au clair entre les parents et les enfants », recommande-t-elle.

Premier impératif : choisir le bon statut pour son couple. En cas d'union libre, certaines astuces permettent de favoriser le concubin en faisant, par exemple, l'acquisition d'un bien à travers une société civile immobilière (SCI) et en lui attribuant un nombre de parts plus important. « *Mais ce statut est à éviter autant que possible car le concubin n'a aucune protection et*

paiera des droits de 60 % sur les biens qu'il reçoit en cas de transmission », rappelle Arlette Darmon.

Le couple a donc intérêt à opter pour un pacte civil de solidarité (pacs), accompagné d'un testament pour transmettre des biens au partenaire sans payer de droits de succession. Ce contrat, généralement envisagé comme une première étape, reste moins protecteur que le mariage. « *On ne peut lui transmettre par testament qu'une part limitée de ses biens* », souligne la notaire.

Si le couple choisit de passer devant le maire, le régime de la séparation de biens est, dans ce cas, recommandé. « *Chaque couple a son histoire. Ce contrat a l'avantage de préserver les patrimoines des deux familles et d'éviter les conflits lors du décès de l'un des parents* », estime Sybille de Montgolfier, ingénieur patrimonial chez Swiss Life Banque Privée. Sous ce régime, chaque époux est propriétaire des biens qu'il acquiert avant et pendant le mariage. En présence d'enfant(s) d'une précédente union, le conjoint survivant ne recevra qu'un quart du patrimoine et aura le droit de rester durant toute sa vie dans le logement familial. Mais rien

n'empêche de lui garantir davantage de droits, notamment par le biais d'une société d'acquêts. « *Il est possible d'y mettre la résidence principale et de prévoir qu'elle revienne totalement au conjoint survivant* », précise Sybille de Montgolfier.

Pour éviter les conflits, privilégiez la société d'acquêts à une donation entre époux

La société d'acquêts doit être préférée à une donation entre époux, qui, certes, permet de gratifier le conjoint survivant d'une partie du patrimoine ou de sa totalité en usufruit. « *Mais laisser des biens communs au nouveau conjoint et aux enfants d'un premier lit est un cadeau empoisonné, surtout si leur écart d'âge est faible. Cela peut*

générer des conflits, ces derniers risquant de n'hériter que tardivement », estime Arlette Darmon.

Une autre solution, très simple, consiste à désigner son conjoint comme bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie. A condition toutefois de ne pas donner des sommes trop élevées qui pourraient être contestées par les descendants.

Pour assurer l'égalité entre les enfants issus d'une précédente union et ceux du mariage actuel, les parents peuvent, depuis la réforme des successions de 2006, réaliser une « donation-partage conjonctive ». En clair, un parent peut donner ses biens propres ou communs à tous ses enfants, à condition que le partage soit équitable et que le conjoint ait donné son accord pour les biens communs.

Il est enfin possible, pour assurer les arrières de l'enfant de son conjoint, de réaliser une adoption simple. Evidemment, cette décision n'est pas à prendre à la légère et nécessite de respecter des conditions très strictes, mais cela permet à l'enfant de devenir héritier de son beau-parent, sans perdre les droits héréditaires de sa famille d'origine. ■

PAULINE JANICOT

Lexique

Donation-partage conjonctive

Dans les familles recomposées, elle permet d'allotir aussi bien les enfants communs du couple que ceux issus d'une précédente union. Deux conditions doivent être respectées : le couple doit avoir au moins deux enfants communs et être marié sous un régime communautaire (communauté légale, par exemple). Les enfants non communs ne peuvent pas recevoir des biens appartenant en propre à leur beau-parent.

Adoption simple Pour adopter l'enfant de son conjoint, il faut avoir au moins dix ans de plus que lui et être marié avec son parent, qui doit être d'accord. Si l'enfant a plus de 13 ans, il doit donner son accord devant un notaire. En cas de pacs ou de concubinage, les conditions sont plus strictes. Il faut avoir élevé l'enfant sans interruption pendant au moins cinq ans lorsqu'il était mineur ou dix ans entre sa minorité et sa majorité pour bénéficier du régime fiscal avantageux de la transmission en ligne directe.