



Ma femme étant au chômage, puis-je récupérer l'épargne accumulée sur mon plan d'épargne-retraite populaire ?

AVEC LE PERP, AUCUNE SORTIE ANTICIPÉE n'est autorisée avant le départ en retraite, sauf circonstances exceptionnelles. L'expiration des droits aux allocations d'assurance-chômage, après un licenciement, en fait partie. Mais cela fonctionne seulement si c'est l'assuré qui est en fin de droits aux allocations chômage et non son conjoint. Le fait que votre femme soit au chômage ne vous permet donc pas de demander à bénéficier d'une sortie anticipée de votre PERP. ■

Je vis en concubinage. Mon compagnon avait déjà acheté le bien dans lequel nous vivons et rembourse le crédit. Si je contribue au remboursement pour en devenir propriétaire, faut-il passer devant le notaire ?

Les biens acquis ou créés par un concubin seul au cours de la vie commune et ceux qu'il possédait avant de vivre en couple demeurent sa propriété exclusive. Peu importe le financement, ce bien restera la propriété de votre concubin. Même si vous participez au remboursement, cela ne changera rien. Dans ce cas, il est conseillé de faire constater cette créance dans le cadre d'une convention (reconnaissance de dette enregistrée). Pour devenir propriétaire, il faudrait envisager une donation ou une acquisition de la part appartenant à votre concubin. Et donc passer devant le notaire.

Est-il conseillé de prendre une assurance « protection accident de la vie » ? Quelle est la différence avec une assurance-vie ? Cette confusion est souvent faite. Pourtant il s'agit de deux produits bien différents. La garantie contre les accidents de la vie (GAV) repose sur un mécanisme d'assurance pure, alors que l'assurance-vie a une vocation de produit d'épargne et de transmission. Avec une GAV, l'assuré paie une prime annuelle qui lui permettra à lui et/ou sa famille de recevoir une indemnisation en cas d'accident ou de décès. Cette solution

peut être à étudier pour les couples où la différence de salaire est notable, par exemple. Mais comme toute assurance, elle est à fonds perdu. C'est-à-dire que si vous n'avez pas d'accident – ce que l'on vous souhaite –, les primes versées chaque année ne seront pas récupérées. L'assurance-vie quant à elle est une enveloppe d'épargne bénéficiant d'un cadre fiscal favorable. Les sommes versées par l'assuré restent sa propriété jusqu'au dénouement du contrat. Surtout, l'argent n'est pas bloqué, le souscripteur peut « piocher » dans son contrat à tout moment.

Les assurances-vie euro-croissance, dont mon conseiller bancaire vient de me faire la promotion, sont-elles vraiment intéressantes ? L'objectif de ces nouveaux contrats vise à orienter une partie de votre investissement vers des actifs financiers (actions, obligations...) qui offrent, sur le papier, une rentabilité supérieure à celle des fonds euros. En revanche, le capital est garanti seulement si vous conservez votre épargne pendant huit ans. En cas de retrait avant, vous pouvez accuser des pertes, ce qui n'est pas le cas avec le fonds en euros classique de l'assurance-vie. Actuellement, la période ne semble pas propice à ce type de produit : en raison de la faiblesse des taux des obligations d'Etat, les assureurs ne pourront pas diversifier fortement leur portefeuille, à moins de proposer à leurs clients d'accepter un allongement de la durée du contrat minimal incompressible de huit ans. En outre, le rendement est certes potentiellement plus élevé, mais il demeure incertain, car dépendant de la performance de la Bourse.

Combien de temps faut-il vivre dans un logement pour le « transformer » en résidence principale et ainsi ne pas payer

de taxe lors de sa revente ? Dans les faits, il n'y a pas de temps minimum pour « transformer » le logement en résidence principale, car il y a une place à l'interprétation de l'administration. Il s'agit d'une question factuelle qu'il appartient à l'administration fiscale d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. Ce qui est certain, c'est qu'il faut entendre par résidence principale le lieu où le contribuable vit pendant la majeure partie de l'année. De plus, le propriétaire doit y avoir le centre de ses intérêts professionnels et matériels. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable doit prouver la réalité de la résidence (factures et consommation d'eau, d'électricité, scolarité, adresse reportée sur les déclarations et documents officiels). Notre recommandation serait d'y vivre au minimum une année fiscale avant de vendre.

Propriétaire d'une maison que je vais louer, je viens d'en acheter une deuxième, cette fois à crédit. Est-il plus intéressant de tout regrouper dans une société civile immobilière (SCI) ? La constitution d'une SCI et le regroupement de vos biens immobiliers répondent davantage à un objectif de rationalisation de votre patrimoine qu'à un objectif purement économique ou fiscal. En effet, la SCI est fiscalement « transparente », c'est-à-dire que les loyers encaissés par celle-ci seront intégrés à vos revenus pour être imposés comme tels.

De même, que vous ayez une SCI ou non, vous pourrez déduire des intérêts d'emprunt des revenus fonciers générés par le bien acheté à crédit. Sachez aussi qu'en cas de création d'une SCI, vous perdrez l'antériorité fiscale de votre première maison. En clair, si vous la revendez, la date pour calculer la plus-value ne sera plus celle de l'acquisition, mais celle de l'apport à la SCI.

Je vais vendre un cheval avec une belle plus-value. Faut-il déclarer cette opération ? Oui, vous devez déclarer cette vente. La cession des chevaux de course ou de sport dans le cadre de la gestion d'un patrimoine privé relève du régime des plus-values des biens meubles. Le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu est de 19% auxquels il faut ajouter les prélèvements sociaux (15,5%). Cette plus-value bénéficie d'un abattement pour une durée de détention de 5% par année au-delà de la deuxième. Vous êtes donc totalement exonéré à partir de vingt-deux ans révolus. La déclaration de plus-value est effectuée sur un formulaire n° 2048-M dans le mois de la cession à la recette des impôts de son domicile. Le paiement a lieu au moment du dépôt de cette déclaration. ■

FRÉDÉRIC CAZENAË, AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

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

Cosmétique fiscale



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

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

Il existe deux grands mystères qui ne trouvent pas réponse. Pourquoi les femmes ouvrent-elles la bouche quand elles se mettent du Rimmel sur les cils ? Et pourquoi nous annoncent-on des baisses d'impôts en trompe-l'œil ? C'est tout l'art et la manière du Rimmel fiscal. Tout est dans le geste et dans l'annonce. Le cosmétique avant la sémantique. Tout d'abord, peut-on parler d'une baisse de 2 milliards d'euros d'impôts sur le revenu cette année par rapport à l'année dernière ? Oui, sur une année, et il est vrai que la suppression de la première tranche en 2014 a bénéficié à 5 millions de contribuables et que la mesure de cette année devrait porter le nombre de contribuables non imposables – vous apprécierez le pléonasme – à 8 millions.

Seuls ceux qui ne connaissent pas le scientifique Antoine Lavoisier (1743-1794) apprécieront, car la maxime « Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme » s'applique non seulement à la nature mais aussi à la nature de Bercy. D'autres vont payer. Certes, ce ne seront pas les plus modestes des plus modestes, mais seulement les plus modestes et les moins modestes. En tout cas, les plus humbles qui travaillent pour un salaire un peu au-dessus du smic. En France, ce n'est pas que l'on soit plus riche avec un salaire de 2 000 euros, c'est que l'on est plus imposé.

Grâce à la gauche, c'est donc 46% des Français qui paieront l'impôt sur le revenu alors que sous la droite c'était 46% des Français qui l'acquittaient. Et ça change tout selon que vous êtes de droite ou de gauche.

Selon Bercy, l'impôt sur le revenu a augmenté de 1 600 euros par foyer depuis 2010. Si on a du mal à booster la croissance, nos gouvernements sont passés maîtres dans l'art de la croissance des impôts. Et de l'injustice. L'impôt sur le revenu est devenu clientéliste. Il n'est plus républicain. La République se doit de réparer l'injustice par l'impôt. Elle ne fait que l'amplifier par ce mépris des classes moyennes qui supportent tout le poids de l'impôt. ■

SIGNÉ CAGNAT



Partager pour mieux transmettre

FAMILLE | Pour profiter d'une fiscalité avantageuse, les parents n'hésitent pas à donner la nue-propiété de leur logement à leurs enfants. Un grand classique, pourtant source de conflits et de déconvenues

Nous sommes régulièrement sollicités par des parents souhaitant donner un bien immobilier à leurs enfants, tout en se réservant l'usufruit, c'est-à-dire en pouvant continuer à l'occuper ou le louer. Le cas a beau être fréquent dans les familles, il est frappant de voir que, trop souvent, les parents n'appréhendent pas toutes les implications de cet acte», explique Sylviane Plantelin, notaire à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines).

Pourquoi une telle générosité de la part des parents ? Ce mécanisme appelé « démembrement de propriété » – les enfants nus-proprétaires n'acquerront la pleine propriété du bien donné qu'après le décès du donateur – offre plusieurs avantages. Il permet d'anticiper en douceur la transmission de son patrimoine tout en profitant des abattements fiscaux en vigueur.

En cas de donation, ce dispositif allège le montant des droits car ces derniers sont calculés sur la seule valeur de la nue-propiété, qui dépend de l'âge du donateur. Elle s'élève à 40% de la valeur du bien si ce dernier est âgé de moins

de 51 ans lors de la donation (50% s'il a moins de 61 ans, 60% s'il a moins de 71 ans...). « Plus le donateur est jeune, plus le montant des droits est faible », souligne la notaire. Ensuite, lors du décès de leurs parents, les enfants nus-proprétaires récupéreront l'usufruit du bien sans payer d'impôt au fisc.

Ce dispositif peut aussi être utilisé lors d'une succession. « Il arrive que l'on lègue par testament l'usufruit de ses biens à son conjoint, les enfants recevant la nue-propiété », explique M^{me} Plantelin.

Dans le cas d'un démembrement de propriété, la règle veut que les charges du logement soient réparties entre usufruitier et nu-propiétaire, comme cela est le cas entre un propriétaire et un locataire. « Les grosses réparations incombent aux nus-proprétaires et l'entretien courant revient à l'usufruitier », précise Jean-François Desbuquois, directeur adjoint du département droit du patrimoine chez Fidal. Mais, comme ce dernier ne peut pas forcer le nu-propiétaire à les payer, cela peut engendrer des conflits. De son côté, l'usufruitier doit prendre en charge les travaux d'en-

retien, par exemple un ravalement. ajoute Jean-François Desbuquois.

L'usufruitier doit aussi régler les charges de copropriété, l'assurance, les taxes foncières ou l'éventuel impôt de solidarité sur la fortune. « Il est toujours possible de modifier ces règles légales dans le

Ce mécanisme permet d'anticiper en douceur la transmission de son patrimoine

contrat. Ainsi le donateur peut prévoir que toutes les charges, les impôts et tous les travaux resteront à la charge de l'usufruitier », remarque Sylviane Plantelin.

Certaines précautions sont aussi indispensables. Même si le donateur continue de profiter de ses biens, il est impossible de vendre le logement sans le con-

sente ment des nus-proprétaires. Par ailleurs, si la fiscalité est plus attractive lorsque le donateur est jeune, il est déconseillé de le faire trop tôt. « On vit de plus en plus tard et les enfants ont parfois du mal à comprendre l'intérêt d'un bien dont ils sont propriétaires mais qu'ils ne peuvent ni utiliser et dont ils ne peuvent percevoir les revenus sur une période parfois très longue », note Jean-François Desbuquois.

Pour limiter les risques de paralysie dans la gestion, deux solutions sont possibles. La plus simple : définir sur mesure les pouvoirs et les charges de chacun dans l'acte de donation. « S'il s'agit d'un bien en copropriété, on peut prévoir un mandataire commun, en général l'usufruitier, qui sera le représentant unique vis-à-vis du syndicat et participera aux assemblées », ajoute M^{me} Plantelin. Pour les patrimoines importants, la création d'une société civile immobilière (SCI) peut valoir le coup. « Le parent donne la nue-propiété des parts de la société à ses enfants. Cela permet de simplifier la gestion des biens au quotidien », estime Jean-François Desbuquois. ■

PAULINE JANICOT

Lexique

Démembrement de propriété Ce mécanisme juridique consiste à séparer le droit de propriété en deux droits distincts que sont l'usufruit et la nue-propiété. Une donation démembrement peut porter sur un bien immobilier, un portefeuille de valeurs mobilières ou sur un contrat d'assurance-vie.

Usufruitier Ce dernier peut utiliser le bien (y habiter) ou en percevoir les revenus (les loyers, dividendes...). Ce droit est néanmoins temporaire car le nu-propiétaire a vocation à récupérer à terme la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit.

Nu-propiétaire Il dispose du bien tout en devant respecter les droits de l'usufruitier.