



Mon concubin et moi souhaitons acheter un appartement. Comment faire pour se protéger mutuellement en cas de pépin ?

EN CAS DE SÉPARATION OU DE DÉCÈS, les concubins sont soumis au régime de l'indivision. Si un des deux a des héritiers, le survivant devra partager la propriété avec eux. En outre, les concubins n'héritent pas l'un de l'autre, un legs serait taxé à 60 %. Deux solutions sont possibles. Vous pouvez tout d'abord vous pacser. Ainsi, en établissant un testament, vous pourrez vous léguer mutuellement la partie de l'appartement que vous détenez sans payer de taxe. Vous pouvez aussi constituer une société civile immobilière. Ce montage est plus compliqué. La société acquiert l'appartement, puis les concubins procèdent au partage des parts. En cas de décès, le survivant se trouve titulaire de la moitié des parts en pleine propriété et de l'autre moitié en usufruit (la nue-propriété est transmise aux autres héritiers). Il conservera par conséquent le contrôle de la société et pourra continuer à occuper le logement. ■

Les rendements des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont intéressants. Mais comment savoir si ces niveaux pourront être maintenus ? Avant d'investir dans une SCPI, il faut être capable de connaître le détail des actifs, leur localisation, la qualité des locataires et la maturité des baux. Il est aussi essentiel de se renseigner sur la réalité de la demande locative dans ces secteurs. Les rapports de gestion trimestriels publiés par les SCPI vous donnent quelques indications et vous permettent de connaître le taux de vacance locative. Dans les bilans, il est important de regarder le report à nouveau, c'est-à-dire la part du résultat que les sociétés de gestion de SCPI mettent de côté chaque année, une sorte de réserve. Enfin, le niveau des plus-values réalisées distribuables donne une idée de la capacité de la SCPI à verser un rendement stable en cas de choc de marché.

Nos parents ont divorcé et notre père s'est remarié avec une femme qui a elle-même deux enfants. Ces derniers peuvent-ils hériter des biens détenus par notre père ? En théorie, vous devez hériter d'une partie des biens de votre père (deux tiers de son patrimoine, puisque vous êtes

deux enfants), c'est la réserve héréditaire. Mais celle-ci peut être réduite voire annihilée par le nouveau contrat de mariage entre votre père et sa nouvelle femme. Imaginons que votre père ait un appartement et qu'il apporte ce bien à la communauté créée avec sa deuxième épouse. Lors de son décès, c'est sa nouvelle femme qui aura tous les droits sur l'appartement, et ce sont donc ses enfants à elle qui pourront en hériter. C'est pour cela que la loi a institué une action vous permettant de reconstituer votre réserve héréditaire, appelée « action en retranchement » (article 1527 du code civil). Cette action s'exerce en valeur, les autres héritiers devront alors vous dédommager, par exemple en versant une indemnité.

Je vais louer un appartement. Comment ces revenus seront-ils fiscalisés ? Ces loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il existe deux régimes d'imposition : le micro-foncier et le réel. Le micro-foncier concerne les contribuables dont le montant annuel des loyers encaissés ne dépasse pas 15 000 euros. Ils sont soumis à un régime d'imposition simplifié qui aboutit à n'imposer que 70 % des recettes. Dans ce cas, les propriétaires ne peuvent donc pas déduire les charges liées à ce bien. Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du micro-foncier ou qui décident d'opter pour le régime réel, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal à la différence entre le montant des loyers encaissés et le total des frais et charges acquittés (taxe foncière, intérêts, frais de gestion, travaux de répa-

ration, d'entretien et d'amélioration, primes d'assurance...).

Je souhaite donner à mes deux enfants des actions qui ont beaucoup augmenté en Bourse. Quelles sont les formalités à accomplir et qui paiera la plus-value ? En principe, les donations doivent être constatées par des actes notariés. Toutefois, pour les donations simples, le formalisme est plus souple, car pour une donation dite manuelle, ce qui est votre cas, il suffit de remplir et de renvoyer au fisc le formulaire n° 2735 dans un délai d'un mois suivant la remise du don. Vous paierez des droits de mutation sur la valeur des actions au jour de la donation, après un abattement de 100 000 euros par enfant. Ensuite, lorsque vos enfants céderont ces actions, ils paieront une taxe sur la plus-value réalisée entre le jour de la vente et celui de la donation.

Lorsqu'on remplit toutes les conditions pour obtenir le prêt à taux zéro, acheter en indivision avec une personne qui n'y a pas droit pose-t-il problème ? Le PTZ+ est accordé sous conditions de ressources, selon la localisation et le nombre de personnes occupant le logement. Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit ainsi produire l'avis d'imposition sur le revenu de l'ensemble des personnes qui occuperont le logement. Autre condition, il ne faut pas avoir été

propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt. Si ces deux conditions sont remplies, alors vous pourrez bénéficier du PTZ+. Le fait que l'acquisition soit réalisée en indivision n'a aucune incidence.

Il me semble que l'administration fiscale applique les prélèvements sociaux sur les revenus immobiliers que je perçois au Royaume-Uni et qui sont déjà imposés dans ce pays. Est-ce normal ? La convention fiscale signée entre la France et le Royaume-Uni en matière d'impôt sur le revenu reprend, en effet, la règle habituelle selon laquelle les revenus des biens immobiliers sont imposables dans l'Etat où ils sont situés. Vous devez quand même les déclarer en France, mais vous bénéficiez alors d'un crédit d'impôt pour éviter la double imposition. En revanche, ces revenus n'étant pas de source française, ils ne doivent pas être assujettis aux prélèvements sociaux. Rappelez-vous de votre centre des impôts afin de faire rectifier vos déclarations et obtenir le remboursement des impôts indûment payés. ■

RUBRIQUE RÉALISÉE PAR
FRÉDÉRIC CAZENAVE
AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur Lemonde.fr
D'autres réponses à la rubrique
« Forum ».

SIGNÉ CAGNAT



On achève bien les familles



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

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

Ce n'est pas de pouvoir d'achat qu'il s'agit. Mais du pouvoir d'achever. Non plus les chevaux – même s'il s'agit d'une course aux économies – mais les familles. Alors que les députés et les sénateurs demandent une rallonge budgétaire pour leurs frais (un relèvement d'environ 6 105 euros mensuels) – car les temps sont durs –, les familles, elles, sont ponctionnées de tous côtés. Du plus jeune au plus vieux. On leur reprend méthodiquement et si possible hypocritement tous ces « petits quelque chose » qui ont pour vertu accessoire de leur permettre de vivre.

Prenons les prestations familiales. Selon l'Union nationale des associations familiales (UNAF), une famille ouvrière avec deux enfants percevait, en 1954, l'équivalent de 640 euros par mois. Aujourd'hui, elle ne reçoit que 130 euros mensuels. Et dans le projet de budget de la Sécurité sociale pour 2015, il est prévu de diviser la prime à la naissance par trois à partir du deuxième enfant.

Mauvaise gestion de l'Etat

L'Etat fait payer aux familles sa mauvaise gestion. La branche famille verse chaque année 9,4 milliards d'euros pour combler le trou de l'assurance-vieillesse. Eh oui, on ne savait pas, figurez-vous, que notre population allait vieillir... Ce qui n'empêchera pas, en 2015, à quelque 460 000 retraités de passer d'un taux réduit de CSG à un taux normal.

Sans cette ponction, la branche famille disposerait d'un excédent de 6 milliards d'euros ! Le gel successif des prestations familiales permet également d'économiser, chaque année, 6 milliards d'euros sur le dos des familles. Un gel annulé, certes, cette année, tout simplement parce que sans inflation, il ne rapporte rien. Il y a aussi le report de 14 ans à 16 ans de la majoration des allocations familiales qui fait perdre aux familles 1 500 euros par enfant. ■

Arrêtons-nous là. La liste est trop longue... « Gouverner c'est pleuvoir », a dit avec humour le président de la République. Etre gouverné, c'est pleurer, lui répondent à présent les familles. ■

NOUS CONTACTER

Posez vos questions sur Lemonde.fr/argent,
par mail à forumargent@lemonde.fr,
ou par courrier à

argent&placements

80, boulevard Auguste-Blanqui
75007 Paris Cedex 13

Pacs, mariage : les précautions à prendre avant de s'engager

La forme d'union choisie par le couple doit faire l'objet d'une sérieuse réflexion.

Et ne pas hésiter à la compléter d'une convention, d'un contrat, voire d'un testament

Opter pour le mariage ou pour un pacte civil de solidarité (pacs) impose certaines règles de prudence. « De nombreux couples signent un pacs pour se protéger mutuellement en cas de décès. Or, si depuis 2007 les partenaires bénéficient des mêmes exonérations fiscales en matière de succession que les couples mariés, ils n'héritent pas automatiquement l'un de l'autre », rappelle Sylviane Plantelin, notaire à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines).

Par exemple, un couple sans enfant achète un bien. Si l'un d'eux décède, c'est la famille (parents, frères ou sœurs) qui en héritera. Pour y remédier, les pacés doivent impérativement rédiger un testament désignant le partenaire comme héritier pour se transmettre des biens dans la limite de la quotité disponible. Ils n'auront alors aucun droit à payer.

Autre écueil à éviter : rédiger une convention de pacs sur un coin de table. « Les contrats-types disponibles sur Internet ne sont pas toujours complets. Se pacser est aussi l'occasion de faire le point et d'opter pour le bon régime »,

ajoute Arlette Darmon, notaire au sein de l'étude Monassier.

Depuis 2007, les partenaires sont placés par défaut sous la séparation de biens. Ainsi, chacun reste propriétaire des biens qu'il acquiert ou qu'il reçoit par donation ou succession, et ceux achetés en commun tombent dans l'indivision. En cas de séparation, chacun récupère sa mise au prorata de sa participation. Mais les pacés peuvent aussi opter pour l'indivision, c'est-à-dire que les biens achetés après la signature du pacs appartiennent à parts égales aux deux partenaires, quel que soit l'apport de chacun.

Si vous détenez déjà un petit patrimoine, mieux vaut demander conseil à un notaire pour rédiger le contrat afin de lister les biens de chacun, fixer les règles de contribution de chaque partenaire ou les modalités en cas de rupture. Il procédera aussi à l'enregistrement et à la publication du pacs, ce qui vous évitera de vous rendre au tribunal d'instance pour le signer.

Certaines précautions doivent être prises en cas de mariage. Neuf couples sur dix se marient sous le régime légal

de la communauté réduite aux acquêts, donc sans contrat de mariage : les biens possédés par chacun avant l'union lui restent propres, mais les revenus perçus pendant le mariage sont communs, comme les biens acquis avec ces revenus. « L'appréhension

Etablir un contrat avant le mariage est plus économique et moins contraignant que le faire après

d'évoquer le divorce ou la peur du coût élevé du contrat expliquent souvent leur décision », note Arlette Darmon.

Pourtant, établir un contrat sur mesure avant le mariage est plus économique et moins contraignant que le faire après. Cela permet de tenir compte à la fois du patrimoine person-

nel de chaque époux et de leurs projets professionnels. Si l'un d'eux souhaite créer son entreprise, par exemple, il peut être judicieux de se mettre en séparation de biens. Sinon, en cas de difficultés, les créanciers peuvent saisir les biens du couple. Or, si vous rendez compte que finalement vous n'avez pas opté pour le bon régime matrimonial, vous devrez attendre au moins deux ans pour pouvoir en changer. Et l'homologation du juge est obligatoire en présence d'enfant mineur.

Les couples qui veulent s'expatrier ont aussi intérêt à signer un contrat de mariage pour éviter de mauvaises surprises en cas de séparation ou de décès. « Pour ceux qui se marient en France et partent vivre à l'étranger, à défaut de contrat de mariage, c'est le régime légal du premier pays où ils résident qui s'applique. Soit par exemple la séparation de biens au Royaume-Uni ou au Japon, précise Sylviane Plantelin. Et si le couple part ensuite vivre dans un autre pays, au bout d'un certain temps, c'est le régime légal de ce nouveau pays qui s'appliquera. » ■

PAULINE JANICOT

Repères

Convention de pacs Les futurs partenaires peuvent rédiger leur convention sous seing privé et par leur propre moyen. Dans ce cas, c'est gratuit. Si la convention est rédigée par un notaire, il faut compter 233 euros auxquels s'ajoutent 14 euros de formalités de publicité.

Contrat de mariage Le coût d'un contrat établi avant le mariage est d'environ 400 euros. Cela comprend les émoluments de notaire, les frais de procédure et de publicité ainsi qu'un droit fixe de 125 euros.

Régime matrimonial Changer de régime coûte entre 2 000 et 10 000 euros selon les cas. Quitter un régime communautaire pour un régime séparatiste est plus onéreux car cela implique de partager les biens du couple. En outre, en cas d'homologation par le juge, il faut ajouter des frais d'avocat qui sont de l'ordre de 2 000 euros.