



La lettre

La lettre d'information de l'Union des Français de l'Étranger

Aout 2012

Une information de notre partenaire



Fiscalité de votre immobilier en France : ce qui change !



Texte phare de la session parlementaire extraordinaire convoquée en juin dernier par le nouveau président de la République, **la loi n°2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 a été publiée au J.O. du 17 août** après validation de la quasi-totalité de ses dispositions par le Conseil constitutionnel.

En attendant une réforme plus profonde de la fiscalité, la loi de finances rectificative permet à la nouvelle majorité de rompre dès l'année 2012 avec certaines mesures emblématiques du précédent quinquennat. Ainsi, la défiscalisation des heures supplémentaires est en grande partie abrogée (seules les entreprises de moins de 20 salariés continuent de bénéficier d'une déduction de cotisations patronales). De même, le relèvement du taux normal de TVA de 19,6 % à 21,2 % (TVA dite « sociale »), qui devait avoir lieu en octobre 2012, est abrogé. Enfin, le Parlement est revenu sur l'allègement de l'ISF.

Vous trouverez ci-après un résumé des principales mesures concernant les propriétaires immobiliers en France.



Contribution exceptionnelle sur la Fortune

Dans un premier temps, il a été question de restaurer dès 2012 les anciens taux d'ISF. Pour des raisons techniques, le législateur a finalement choisi une autre solution. Sans modifier l'ISF, **il a créé pour l'année 2012 une contribution exceptionnelle sur la fortune, dont le barème progressif est calqué sur les anciens taux d'ISF, et de laquelle est déduite bien sûr l'ISF payé en 2012.** En pratique, cette réforme aboutit au même résultat que si les taux antérieurs d'ISF étaient rétablis dès cette année. Le relèvement du seuil d'entrée à 1.300.000 € est toutefois conservé.

Notons que l'ancien dispositif de plafonnement du montant de l'ISF en fonction des revenus des personnes assujetties (supprimé en 2011 en même temps que les taux de l'ISF étaient allégés) n'a pas été repris dans le cadre de la contribution exceptionnelle, **ce qui pénalise les contribuables ayant un patrimoine important mais de faibles revenus.**

Interrogé sur ce point, **le Conseil constitutionnel a néanmoins validé le nouveau dispositif, en raison notamment du fait qu'il est provisoire** (la contribution exceptionnelle est limitée à l'année 2012) et que les contribuables concernés peuvent encore bénéficier du « bouclier fiscal » (celui-ci disparaîtra définitivement en 2013). Mais, il faut le souligner, les Sages ont envoyé un avertissement pour l'avenir : **« le législateur ne saurait établir un barème de l'impôt de solidarité sur la fortune tel que celui qui était en vigueur avant l'année 2012 sans l'assortir d'un dispositif de plafonnement »** (décision n°2012-654, paragr. 33).

Le Gouvernement devra en tenir compte lors de la réforme d'ensemble de l'ISF qui est prévue dans le cadre de la loi de finances pour 2013.

• PERSONNES ASSUJETTIES

La contribution exceptionnelle sur la fortune instaurée par l'article 4 de la loi de finances rectificative pour l'année 2012 (à ne pas confondre avec la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus) frappe les redevables de l'ISF, soit les personnes dont le patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 1.300.000 €.

• CALCUL

Cet impôt est calculé selon un barème progressif par tranches qui correspond à celui de l'ISF 2011 :

VALEUR NETTE IMPOSABLE du patrimoine	TARIF APPLICABLE (en %)
N'excédant pas 800.000 €	0
Supérieure à 800.000 € et inférieure ou égale à 1.310.000 €	0,55
Supérieure à 1.310.000 € et inférieure ou égale à 2.570.000 €	0,75
Supérieure à 2.570.000 € et inférieure ou égale à 4.040.000 €	1
Supérieure à 4.040.000 € et inférieure ou égale à 7.710.000 €	1,3
Supérieure à 7.710.000 € et inférieure ou égale à 16.790.000 €	1,65
Supérieure à 16.790.000 €	1,80

L'ISF dû en 2012, tel que calculé avant le jeu d'éventuelles réductions d'impôts (au titre par exemple de charges de familles), est déduit de la contribution exceptionnelle sur la fortune. Mais « *l'excédent éventuel n'est pas restituable* ».

Exemple : Soit un redevable dont le patrimoine net taxable est évalué à 4.000.000 € au 1^{er} janvier 2012 et ayant trois enfants à charge.

Avant la présente réforme, ce contribuable devait au titre de l'ISF 2012, avant réduction d'impôt, 20.000 € (4.000.000 € x 0,5 %*). Après imputation de la réduction pour charges de famille (300 € x 3), son ISF 2012 était égal à 19.100 € (20.000 - 900).

Avec la présente réforme, il doit, en plus de l'ISF 2012, une contribution exceptionnelle d'un montant de 6.555 €, soit 26.555 € (800.000 € x 0 % + 510.000 € x 0,55 % + 1.260.000 € x 0,75 % + 1.430.000 € x 1 %) - 20.000 € (ISF 2012 avant réduction d'impôt).

Au total, en 2012, ce redevable paiera donc **25.655 €** (ISF + contribution exceptionnelle). C'est la somme qu'il aurait dû payer au seul titre de l'ISF si les taux antérieurs à la réforme de 2011 avaient été maintenus.

• **PAIEMENT :**

a) L'article 4 de la loi de finances rectificative prévoit expressément que les **personnes dont la valeur nette du patrimoine taxable est au moins égale à 3.000.000 €** (ces personnes ont souscrit la déclaration n°2725 et payé l'ISF en juin dernier) devront remplir une déclaration spécifique (celle-ci, indique Bercy**, leur sera envoyée début d'octobre), accompagnée du paiement de la contribution au plus tard le 15 novembre 2012.

b) Concernant les **contribuables dont le patrimoine net taxable est inférieur à 3.000.000 €** (ces derniers ont déclaré la valeur nette taxable de leur patrimoine sur la déclaration de revenus n°2042-C), la Direction générale des finances publiques a indiqué qu'ils recevront, début octobre, un avis d'imposition comportant à la fois le montant d'ISF et celui de la contribution exceptionnelle dus, la date limite de paiement étant également prévue pour le 15 novembre 2012. Ces contribuables recevront par ailleurs leur avis d'impôt sur le revenu début d'octobre (et non en août). Par ailleurs, Bercy indique que « *pour les contribuables mensualisés à l'impôt sur le revenu, le solde de leur impôt, s'il augmente sensiblement entre 2011 et 2012, sera automatiquement prélevé en décembre* »**.

* Rappelons que l'ISF 2012 est calculé sur l'ensemble du patrimoine taxable (dès le premier euro), à la différence de l'ISF 2011 ou de la contribution exceptionnelle.

** Ministère de l'économie et des finances, communiqué de presse n°069 du 20 août 2012.

Droits de mutation à titre gratuit (donations et successions)

- **RÉDUCTION DE L'ABATTEMENT EN LIGNE DIRECTE :**

En application de l'article 5 de la loi de finances rectificative, **l'abattement sur les donations et successions en ligne directe passe de 159.325 € à 100.000 € par parent et enfant vivant ou représenté.**

- **ALLONGEMENT DU DÉLAI DE RAPPEL FISCAL
(RECONSTITUTION DES ABATTEMENTS) :**

Le délai de rappel fiscal*** passe **de dix à quinze ans** (le délai de six ans applicable à certaines donations, comme les donations partages transgénérationnelles, passe également à quinze ans). Autrement dit, **deux mutations à titre gratuit doivent désormais être espacées de quinze ans pour pouvoir profiter pleinement des abattements applicables, des tranches les plus basses du barème progressif ou des réductions d'impôt.**

- **ALLONGEMENT DU DÉLAI POUR BÉNÉFICIAIRE DE L'EXONÉRATION DES DONS FAMILIAUX EN ESPÈCES :**

En vertu de l'article 5 de la loi de finances rectificative, **le délai de renouvellement de l'exonération relative aux dons familiaux en espèces (dans la limite de 31.865 € en 2012) passe de dix à quinze ans.**

Les règles qui précèdent s'appliquent aux successions ouvertes et donations consenties à compter du 18 août 2012.

Enfin, précisons que l'article 5 précité supprime l'actualisation annuelle des abattements, tarifs et seuils prévus en matière de mutations à titre gratuit.

**** En vertu de la règle du rappel fiscal (aussi appelée « rapport fiscal », à ne pas confondre avec le délai de reprise du fisc en cas de déclaration erronée ou frauduleuse), lors d'une mutation à titre gratuit, les abattements, les réductions d'impôt, et les tranches d'imposition les plus basses (les droits de donation et de succession sont calculés à partir d'un barème progressif par tranches) ne jouent qu'autant qu'ils n'ont pas déjà été utilisés à l'occasion de donations antérieures, sauf passé un certain délai.*

Autres mesures fiscales

- **PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR LES REVENUS IMMOBILIERS DES NON-RÉSIDENTS :**

L'article 29 de la loi de finances rectificative **soumet désormais aux prélèvements sociaux (depuis la loi de finances rectificative du 14 mars 2012, ceux-ci sont passés à 15,5 %) les revenus fonciers (perçus à compter du 1^{er} janvier 2012) et les plus-values immobilières (à compter du 18 août 2012) réalisés en France par des non-résidents.**

- **TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS :**

En application de l'article 8 de la loi de finances rectificative, **les différents taux de la taxe annuelle sur les logements vacants sont majorés.** Sachant que le taux de cette taxe varie selon la durée de vacance du bien considéré, « *son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition* » (au lieu de 10 % auparavant), « *15 % la deuxième année* » (au lieu de 12,5 %) « *et 20 % à compter de la troisième année* » (au lieu de 15 %). **Ces nouveaux taux s'appliqueront aux impositions établies à compter de 2013.**

- **IMPÔTS DIRECTS LOCAUX ET RÉVISION DES VALEURS CADASTRALES (LOCAUX PROFESSIONNELS) :**

Aux termes de l'article 37 de la loi de finances rectificative, **la révision des valeurs cadastrales des locaux professionnels, prévue par la loi de finances pour 2011 (art. 34), est reportée d'un an. Les résultats de la révision seront donc pris en compte pour l'établissement des bases d'imposition de l'année 2015.**

Par ailleurs, la loi institue un dispositif de lissage sur les années 2015 à 2018 des écarts d'imposition sensibles pouvant résulter de la révision des valeurs cadastrales, ceci sous la forme d'exonérations partielles d'impôts ou, au contraire, de majorations d'impôts. Le dispositif sera applicable dès lors que la différence entre la cotisation établie en 2015 (après la révision des valeurs cadastrales) et celle qui aurait été établie en l'absence de révision (cotisation théorique) est supérieure à 200 € et à 10 % de la cotisation théorique (en cas de diminution, le dispositif est applicable si le différentiel est supérieur à 200 € et atteint 10 % de la cotisation réelle). Précisons que la différence est calculée impôt par impôt.

L'exonération ou la majoration « *est égale à quatre cinquièmes de la différence (...) pour les impositions établies au titre de l'année 2015, puis réduite d'un cinquième de cette différence chaque année* ».



Union des Français de l'Étranger
25 rue de Ponthieu - 75008 Paris
T 33 1 53 25 15 50
F 33 1 53 25 10 14
E-mail : info@ufe.org
Visitez notre site web : www.ufe.org

L'équipe du Siège de l'UFE est à votre disposition et à celle de tous les membres de notre Association pour les renseigner et les conseiller dans leurs démarches.
Si vous avez besoin d'aide, n'hésitez pas à nous contacter !