

## EDITORIAL

Conseils et Patrimoines vous adresse tous ses vœux de santé, bonheur et prospérité.



■ A cet effet, 2011 va exiger une vigilance accrue. Les députés, à travers certaines initiatives, ont poussé le gouvernement à une réforme sur la fiscalité du patrimoine prévue au second trimestre 2011.

Il serait notamment prévu d'élargir l'assiette de prélèvement de la CSG-RDS-PS de 12,3 % à l'immobilier exonéré de plus-value fiscale. Nous n'osons imaginer que ce prélèvement puisse être étendu à la résidence principale. Toutefois, comme notre métier consiste à prévoir l'imprévisible, nous sommes amenés à prendre des précautions, peu onéreuses eu égard aux enjeux. C'est ce que nous avons demandé de développer à Maître Yves Valois, notre notaire spécialisé en gestion de patrimoine, dans son article ci-après. Notre équipe est à votre disposition pour échanger, entre autres, sur ce sujet.

**Franck Nogues**

Fondateur et Directeur de  
CONSEILS ET PATRIMOINES



## 4 scénarios pour la zone euro

Les PIGS (Portugal, Irlande, Grèce et Spain) peuvent-ils faire face à la remontée des taux longs sur un an, soit respectivement + 2,54 % ; + 3,98 % ; + 6,70 % ; + 1,44 % ; d'où des taux à 10 ans de + 6,58 % pour le Portugal, + 8,81 % pour l'Irlande, + 12,42 % pour la Grèce et + 5,40 % pour l'Espagne. Voyons quels sont les 4 scénarios envisageables pour la zone euro.

### 1 - Départ d'un PIGS

Aucun pays industrialisé n'étant sorti d'une crise financière sans dévaluation, la tentation pourrait être forte de quitter la zone euro. Le coût du travail serait ramené à des niveaux plus justes. Ces pays ont vu les prix à la consommation et les salaires augmenter rapidement, les rendant moins compétitifs sur les marchés étrangers et plus vulnérables aux importations « low cost » asiatiques. Cette stratégie comporte de graves dangers : panique bancaire sous forme de forts retraits, comme ce fut le cas en Argentine en 2001 avec la sortie de la parité fixe dollar-peso. Toutes les banques enregistraient de lourdes pertes.

### 2 - L'Allemagne nostalgique du Deutsch Mark

La Bundesbank mettrait fin à la politique de soutien des banques étrangères en difficulté et serait tentée de relever ses taux d'intérêt afin de limiter les risques de dérapage inflationniste à long terme. Dans la foulée, l'Autriche et les Pays Bas, dont les économies sont liées à celle de l'Allemagne, pourraient être tentées de rejoindre une nouvelle zone Deutsche Mark. La forte appréciation de la monnaie rendrait les exportations allemandes moins compétitives.

### 3 - La zone euro explose

Un an après la mort de Philippe SEGUIN, rappelons son « discours pour la France » prononcé à l'assemblée nationale au moment de Maastricht. Il avait tout

anticipé, tout prévu et notamment, qu'une sortie aurait un coût colossal. C'est pour cela qu'il était contre le maintien en l'état de la zone monnaie unique. Lehman Brother ferait pâle figure à coté du séisme boursier provoqué.

### 4 - Maintien en l'état

L'austérité proposée sera difficile à tenir mais ce n'est qu'à ce prix-là et celui des réformes que la zone euro pourra s'en sortir. La reprise économique permettrait de revenir dans les prochaines années à des conditions d'endettement raisonnable. Elle a permis une stabilité géo-politique depuis plus d'un demi-siècle et cela n'a pas de prix.

En fonction de ces éléments, l'année 2011 risque de suivre le modèle chaotique de 2010 sur les marchés boursiers entre les bonnes nouvelles des résultats des entreprises, l'amélioration de la macro économie et les craintes sur les dettes souveraines. La seule différence est que l'analyse graphique permet maintenant d'identifier un canal haussier concernant le CAC 40. Le plus haut est à 4 000 points et le plus bas, à 3 650. La rupture du bas du canal compliquerait sévèrement la donne. Notre SICAV REACTOR 7 va tenter d'exploiter au mieux ces bornes. Vous pouvez suivre, avec Stéphane CEAUX-DUTHEIL administrateur de notre fonds, les évolutions à venir dans ses chroniques tous les lundi et jeudi à 10H04 sur BFM Business.



## Enjeux du début d'année 2011 relatifs aux plus-values immobilières

**La loi de finances pour 2011 a sensiblement durci la taxation des plus-values immobilières (I). Plus encore que les dispositions adoptées, c'est le projet de réforme de la fiscalité du patrimoine qui doit retenir l'attention (II). Des stratégies doivent être réfléchies dès maintenant pour prévenir le prochain coup de butoir fiscal du printemps 2011 (III).**



**Maître Yves Valois**  
Notaire spécialisé en gestion de patrimoine

**I** La taxation des plus-values immobilières consiste en un double prélèvement, fiscal et social, opéré, lors des ventes et opérations assimilées d'immeubles, ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière. La plus-value, calculée par différence entre les prix retraités de cession et de revient (CGI, art. 150 V à VH), était soumise à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 % (CGI, art. 200 B al. 1) et aux prélèvements sociaux au taux global de 12,1 % (CSS, art. L. 245-16 I) soit un total de 28,1 %.

**Ce sont ces taux de taxation qui ont été majorés, portés respectivement à 19 % et 12,3 % (LF 2011, art. 6 III et VI), soit un taux global de 31,3 %.**

Le nouveau régime s'applique aux opérations intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette taxation supplémentaire de 3,2 points ne bénéficie pas du bouclier fiscal.

La base taxable bénéficie toutefois toujours d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année. Passé 15 ans, les contribuables sont donc exonérés d'impôt sur le revenu (CGI, art. 150 VC I) de même que de prélèvements sociaux (CSS, art. L. 136-7 VI).

**II Un amendement du député Gilles CARREZ, voté en première lecture, écartait les prélèvements sociaux du champ de l'abattement pour durée de détention.** L'amendement

du sénateur Philippe MARIANI a finalement maintenu le dispositif actuel.

**Toutefois, le répit risque de n'être que de courte durée :** la requête du sénateur MARIANI propose de débattre de ce point dans le cadre de la réforme fiscale appelée des vœux du président et dont Monsieur COPPE a été chargé.

**Un bien est acheté 100 000 € en 1995, il est valorisé 250 000 € en 2011. En l'état actuel sa cession ne dégage aucun impôt. Dans le cadre de l'amendement CARREZ, la vente aurait été soumise aux prélèvements sociaux sur 150 000 €, soit 18 450 € de prélèvements.**

**III** Al'aune des réformes précédentes, il est probable que la loi sera a minima d'application immédiate, voire rétroactive au jour de son dépôt au Parlement. Techniquement, il semble peu vraisemblable qu'elle rétroagisse au 1<sup>er</sup> janvier.

**Il pourra utilement être procédé, au cours du premier trimestre 2011, à l'apport ou la vente d'immeubles, ou parts de SCI, à une société civile immobilière (SCI) constituée à cet effet.** Ces opérations rendent exigibles les plus-values, mais sous l'emprise du régime actuel bénéficient donc des abattements pour durée de détention au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

De la sorte, recréant un nouveau prix de revient, on efface définitivement les plus values accumulées. Il convient d'observer que l'on repart à zéro en matière de durée de détention.

**Une donation**, bien qu'en dehors du champ des plus values, permettra d'arriver au même effet. Son coût devra être analysé au regard des abattements utilisables en matière de transmission. Il est à noter que cette solution devrait rester pertinente même après une modification de la loi.

Apport en société, vente, donation sont des opérations importantes, relativement complexes, pouvant avoir des effets également en matière d'ISF, revenus fonciers, voir BIC pour certaines opérations de loueurs en meublés relevant des plus values des particuliers.

A chaque situation, il conviendra d'analyser précisément l'opportunité d'agir par la comparaison de l'ensemble des bénéfices **civils et fiscaux** attendus de l'opération.

Compte tenu des délais de mise en œuvre, notaire, banque, droit de préemption, seuls ceux qui agiront dès les premières semaines de l'année seront en mesure de s'adapter au mieux et pourront espérer dénouer d'éventuelles opérations dans les temps.

*A vos conseils ...*