

# LOI DE FINANCES POUR 2012

---



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## LOI DE FINANCES POUR 2012

La Loi de Finances pour 2012 (n°2011-1977) a été promulguée le 28 Décembre dernier et publiée au journal officiel le lendemain. S'inscrivant dans un contexte économique particulièrement tendu et incertain, elle fait suite aux plans de réduction du déficit public, d'août et novembre 2011 et prévoit de réduire le déficit public de 5,7% à 4,5% du PIB en 2012, puis à 3% en 2013.

### Impôt sur le revenu

#### Désindexation du barème de l'IR

La nouvelle tranche marginale d'imposition au barème de l'IR de 45% ne verra pas le jour cette année. En contrepartie, le barème de l'IR est gelé en 2012 et 2013.

#### Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Entre 250 000 € et 500 000 € (entre 500 000 € et 1 M€ pour les couples mariés), le revenu fiscal de référence (RFR) est soumis à un prélèvement de 3%. Au dessus, c'est un taux de 4% qui s'applique. Afin d'éviter des effets de seuils, il est prévu que lorsque le RFR est supérieur à une fois et demi la moyenne des RFR des deux années précédentes, la fraction du RFR de l'année d'imposition supérieure à cette moyenne est divisée par deux. Le montant obtenu est ajouté à cette moyenne et la cotisation est multipliée par deux.

Cette règle sera appliquée « jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques sera nul ».

#### Nouveau rabot de 15% porté aux niches fiscales

Réduction homothétique de 15% sur l'avantage en impôt procuré par certaines réductions et crédits d'impôts (les mêmes que celles déjà concernées en 2011). Les aides pour l'emploi d'une aide à domicile et pour les frais de garde des jeunes enfants ne sont pas concernées. Une mesure transitoire est prévue pour certains dispositifs.

#### PFL et PS

Le taux du PFL passe de 19 à 21% pour les dividendes et à 24% pour les intérêts perçus à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2012. Nous vous rappelons que les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine s'élèvent désormais à 13,5%.

#### Plafonnement global

Le plafonnement global des niches fiscales est abaissé, au titre de l'IR 2012, à 18 000 € +4% du revenu imposable.

### Immobilier

#### Modifications du dispositif Scellier

Le taux de la réduction d'impôt est réduit à **13% en secteur libre** et est exclusivement réservé aux logements BBC (6% pour les logements non BBC dont la demande de permis de construire a été faite avant le 31/12/2011). En secteur intermédiaire, le taux est porté à 17% sur 12 ans et 21% sur 15 ans. Ces taux s'appliquent également aux SCPI. Le taux du Scellier outre-mer est également réduit à 24% (32% sur 15 ans). Le dispositif s'éteindra le 1<sup>er</sup> Janvier 2013.

#### Modifications du dispositif Censi Bouvard

En 2012, le taux de la réduction d'impôt LMNP est de 11%.

#### Plus-values immobilières

Plusieurs exceptions marquent la réforme de l'imposition des plus-values immobilières instaurée par la LFR 2011 :

- Le non-proprétaire de sa résidence principale : la plus-value immobilière est exonérée lors de la première cession d'un logement ne constituant pas la résidence principale du cédant, au cours des quatre dernières années. Cette exemption exige un emploi du prix de cession dans un

délai de deux ans pour l'acquisition d'une résidence principale.

- Entrée en maison de retraite : est exonérée la cession de logement ayant constitué la résidence principale du cédant qui est désormais résident d'une maison de retraite médicalisée (le délai de cession maximal est de 3 ans, le logement doit rester inoccupé et le cédant ne doit ni être passible de l'ISF ni avoir des revenus supérieurs à 23 572 € par part).
- Terrains constructibles : n'entrent pas dans le champ de la réforme les cessions de terrains constructibles pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 Août 2011 et la vente conclue avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2013.

#### Rappel de la réforme :

- Aucun abattement pratiqué les 5 premières années
- Abattement de 2% au-delà de la 5<sup>ème</sup> année
- Abattement de 4% au-delà de la 17<sup>ème</sup> année
- Abattement de 8% au-delà de la 24<sup>ème</sup> année
- Exonération totale des plus-values immobilières au bout de 30 ans de détention.
- Augmentation des prélèvements sociaux à 13,5%, soit un taux d'imposition de 19 + 13,5% (32,5%)

## Crédit d'impôt développement durable

---

Le dispositif est prolongé de 2012 à 2015 pour certains équipements dans les logements de plus de deux ans (chaudière à condensation, matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, des volets isolants, appareils de régulation de chauffage...). L'éligibilité des logements neufs au CIDD n'est pas reconduite au-delà de 2012.

## Eco-PTZ

---

La durée de l'éco-PTZ est allongée pour les rénovations lourdes de 10 à 15 ans.

## Taxe sur les micro-logements

---

Une nouvelle taxe est instaurée pour les logements d'une surface inférieure à 14 m<sup>2</sup> dont le loyer charge non comprise dépasse un seuil fixé par décret (compris entre

30 et 45€/m<sup>2</sup>). Cette taxe est due par le bailleur et est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année. Son taux dépend de l'écart entre le montant du loyer reçu et celui de référence (le taux varie entre 10 et 40%).

## Prêt à taux zéro Plus

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le PTZ Plus est réservé aux emprunteurs réalisant un achat immobilier dans le neuf et ne dépassant pas certains plafonds de revenus. Il est donc supprimé dans l'ancien, sauf s'il s'agit d'un logement HLM vendu à ses occupants.

Le décret du 30 décembre 2011 a précisé les plafonds de revenus selon les différentes zones (A, B1, B2 et C) et la composition de la famille.

## Autres mesures

---

### Plus-values mobilières

---

Le dispositif d'abattement qui aurait dû trouver à s'appliquer pour la première fois en 2012 est remplacé par un mécanisme de report d'imposition qui doit être demandé par le contribuable.

Ce report est notamment conditionné à la détention des titres depuis 8 ans, que le groupe familial ait détenu au moins 10 % des droits de vote de la société, que cette dernière exerce une activité professionnelle, et que le produit soit réinvesti à hauteur de 80 % du montant de la plus-value dans les 36 mois.

### TVA

---

Le taux réduit de la TVA a été porté, sauf exceptions (alimentation, abonnements au gaz et à l'électricité, et équipements pour les personnes handicapées et cantines scolaires), de 5,5 % à 7 %, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### Outre-mer

---

Encadrement plus strict des opérations de défiscalisation en Outre-mer, immobilier et industriel.

### Capital-Investissement

---

- Recentrage de la réduction d'impôt sur le revenu pour les souscriptions au capital de PME : hausse des plafonds de versements à 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple marié. Le taux de la réduction d'impôt est en revanche réduit à 18%.
- Assouplissement du régime des holdings IR-ISF : ces dernières peuvent désormais, dans certains cas, comporter plus de 50 associés.

- Aménagement du régime des FIP : le nombre de régions éligibles à un FIP est porté de 3 à 4.

### Droits d'enregistrement

---

- Cession de droits sociaux : les droits d'enregistrement, qui étaient de 3 %, passent à « 3 % pour la fraction d'assiette inférieure à 200 000 €, 0,5 % pour la fraction comprise entre 200 000 € et 500 000 000 € et 0,25 % pour la fraction excédant 500 000 000 € ». Le plafonnement à 5 000€ est donc supprimé.
- Divorce : Le taux du droit de partage passe de 1,1% à 2,5%.

### Contrôle fiscal

---

- Evaluation des biens immobiliers : généralisation de l'application informatique *Patrim Usagers*, qui offre la possibilité aux particuliers d'obtenir une évaluation de leurs actifs immobiliers.
- Extension du délai de reprise de l'administration fiscale de dix ans à l'ensemble des avoirs détenus à l'étranger et non déclarés.

### Retraites chapeaux

---

Hausse des prélèvements sur les retraites chapeaux avec création d'une nouvelle tranche à 21%.

### ISF

---

Entrée en vigueur du nouveau barème à 2 tranches (suppression du barème progressif) et mise en place d'une décote pour éviter les effets de seuil.

## LES BAREMES POUR 2012

### Barème IR 2012

| Fraction du revenu imposable | Taux d'imposition |
|------------------------------|-------------------|
| N'excédant pas 5 963 €       | 0%                |
| De 5 963 € à 11 896 €        | 5,50%             |
| De 11 896 € à 26 420 €       | 14%               |
| De 26 420 € à 70 830 €       | 30%               |
| Supérieure à 70 830 €        | 41%               |

### Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

| Situation   | Revenu Fiscal de Référence     | Taux d'imposition |
|-------------|--------------------------------|-------------------|
| Célibataire | Entre 250 000 € et 500 000 €   | 3%                |
|             | Supérieur à 500 000 €          | 4%                |
| Couple      | Entre 500 000 € et 1 000 000 € | 3%                |
|             | Supérieur à 1 000 000 €        | 4%                |

### Barème ISF 2012 (non progressif)

| Valeur nette taxable du patrimoine | Taux d'imposition |
|------------------------------------|-------------------|
| N'excédant pas 1 300 000 €         | 0%                |
| De 1 300 000 € à 3 000 000 €       | 0,25%             |
| Au-delà de 3 000 000 €             | 0,50%             |

### Décote ISF

| Patrimoine (P)               | Décote                       |
|------------------------------|------------------------------|
| De 1 300 000 € à 1 400 000 € | 24 500 € - (7 x 0,25 % P)    |
| De 3 000 000 € à 3 200 000 € | 120 000 € - (7,5 x 0,50 % P) |

*Réduction pour personne à charge : 300 €*

### Barème 2012 des abattements

| Donataire  | Abattement |
|--|------------|
| Enfant, petit-enfant en représentation, ascendant, donataire handicapé | 159 325 €  |
| Petit-enfant   | 31 865 €   |
| Arrière-petit-enfant   | 5 310 €    |
| Frère et sœur  | 15 932 €   |
| Neveu et nièce   | 7 967 €    |
| Conjoint - Partenaire pacsé  | 80 724 €   |
| Autres parents ou tierce personne                                      | 1 594 €    |

**Dons familiaux de sommes d'argent : maximum 31 395 €**

### Barème 2012 des successions et donations (après abattement)

#### En ligne directe, entre conjoint et concubins pacsés

| Tranche d'imposition           | Taux |
|--------------------------------|------|
| Jusqu'à 8 072 €                | 5%   |
| Entre 8 072 € et 12 109 €      | 10%  |
| Entre 12 109 € et 15 932 €     | 15%  |
| Entre 15 932 € et 552 324 €    | 20%  |
| Entre 552 324 € et 902 838 €   | 30%  |
| Entre 902 839 € et 1 805 677 € | 40%  |
| Au-delà de 1 805 678 €         | 45%  |

#### Entre frères et sœurs

| Tranche d'imposition | Taux |
|----------------------|------|
| Jusqu'à 24 430 €     | 35%  |
| Au-delà de 24 430 €  | 45%  |

#### Entre parents jusqu'au 4ème degré

| Tranche d'imposition | Taux |
|----------------------|------|
| Totalité             | 55%  |

#### Autres cas

| Tranche d'imposition | Taux |
|----------------------|------|
| Totalité             | 60%  |