

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME

www.notaires.paris-idf.fr @NotairesParisIDF



IMMOBILIER À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE COMMENT ÉVOLUE LE MARCHÉ EN 2018 ?

Selon les dernières données des Notaires de Paris-Île-de-France, le marché immobilier francilien enregistre au premier semestre de l'année 2018, une bonne tenue de l'activité immobilière et des hausses de prix plus homogènes entre appartements et maisons. L'activité est toujours très dynamique mais elle n'est plus sur les sommets de 2017. Le marché immobilier francilien fait toutefois preuve d'une bonne résistance. La stabilisation des prix des appartements et des maisons est en cours, à l'exception de la Capitale.

PRIX EN ÎLE-DE-FRANCE

En Île-de-France, sur un an, d'avril 2017 à avril 2018, le prix des logements anciens a globalement augmenté de 4,6 %. Le prix des appartements franciliens a augmenté de +5,4 % (à 4 550 euros/m² en Petite Couronne et 2 950 euros/m² en Grande Couronne). En ce qui concerne les maisons, les prix sont en hausse annuelle de +3 % (avec un prix de maison à 356 100 euros en Petite Couronne, et 280 200 euros en Grande Couronne fin avril 2018). La hausse annuelle est de fait un peu plus homogène entre l'individuel et le collectif.

En un an, les prix des appartements devraient augmenter de 1,4 % en Petite Couronne et de 1 % en Grande Couronne. En Banlieue, les prix des maisons anciennes seraient en hausse de 3,6 % sur un an. Fin août 2018, le prix des maisons est ainsi attendu à 315 900 euros (contre 302 700 euros en avril) et à 5 880 euros/m² pour les appartements (contre 5 780 euros/m² en avril).

PRIX À PARIS : TOUJOURS ÉLEVÉS ET EN HAUSSE

Dans Paris, le prix au m² des appartements anciens a atteint 9 160 € en avril 2018 (soit +1,1 % en 3 mois et +7,5 % en un an). Les prix parisiens oscillent entre 12 000 euros dans les 1^{er} et 6^e arrondissements et 7 550 euros dans le 19^e. D'après les données issues des avant-contrats, le prix au m² devrait atteindre le nouveau record de 9 360 €/m² en août 2018 (+1,5 % en 3 mois). Dans la Capitale, la hausse annuelle des prix se trouverait ainsi ramenée à 5,2 % d'août 2017 à août 2018. Elle se poursuivrait donc à un rythme plus réduit.

Prix au m² en avril 2018



Appartements anciens

Île-de-France
➔ 5 780 €/m²
+5,4 % en 1 an

Paris
➔ 9 160 €/m²
+7,5 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE

Prix de vente en avril 2018



Maisons anciennes

Île-de-France
➔ 302 700 €
+3 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE



ACHETER OU VENDRE SON LOGEMENT : tout est une question d'âge...

D'après une étude des notaires franciliens, on ne se positionne pas de la même façon, selon son âge, sur le marché de l'accession à la propriété. Assez naturellement, la vie active est la phase où l'on devient propriétaire, la retraite celle où l'on vend.

En 2017, en Île-de-France, près d'un logement sur deux a été acheté par un acquéreur de moins de 39 ans. Cependant, les plus de 60 ans représentent encore 10 % des acquéreurs.

Les vendeurs entre 35 et 40 ans, sont très représentés, sans doute l'âge d'une 1^{re} revente, lorsqu'il faut trouver davantage de place avec l'arrivée d'enfants ou lors d'une séparation. Un second pic de ventes s'observe entre 60 et 65 ans lors du départ à la retraite.

 www.notaires.paris-idf.fr

 Retrouvez le détail des chiffres de l'immobilier en Île-de-France sur : www.notaires.paris-idf.fr





OPTIMISER FISCALEMENT EN DONNANT

Donner est un acte généreux et sans contrepartie : le plus souvent, le donateur aide un proche mais n'attend rien en retour, il se dépossède de façon irrévocable.

En revanche, fiscalement, la donation entraîne le paiement de droits appelés «droits de mutation à titre gratuit», proportionnels à la valeur du bien ou du montant donné et variables en fonction du lien de parenté existant entre le donateur (*celui qui donne*) et le donataire (*celui qui reçoit*).

Voici quelques conseils d'optimisation fiscale qui vous permettront de réduire le montant de ces droits.



OPTIMISER EN DONNANT TÔT

Il existe des abattements (*sommes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les successions*) qui permettent de réduire l'assiette taxable de la donation. Leur montant varie selon le lien de parenté unissant le donateur et le donataire :

- au profit des enfants ou des ascendants (*vivants ou représentés*) : 100 000 € ;
- au profit du conjoint ou du partenaire : 80 724 € ;
- au profit des petits-enfants : 31 865 € ;
- au profit des arrière-petits-enfants : 5 310 € ;
- au profit des frères et sœurs : 15 932 € ;
- au profit des neveux et nièces : 7 967 € ;
- au profit d'un donataire handicapé : 159 325 €.

Cet abattement se renouvelle tous les 15 ans. Il est donc conseillé au donateur de donner le plus tôt possible afin qu'un même donataire puisse en bénéficier plusieurs fois.

EXEMPLE : en 2018, Monsieur Léon souhaite donner à son fils la somme de 100 000 €. Aucun droit de mutation n'est dû. Son fils pourra à nouveau bénéficier de cet abattement et recevoir 100 000 € en 2033.



OPTIMISER EN DONNANT DE L'ARGENT

Il existe un abattement supplémentaire de 31 865 € applicable aux dons de sommes d'argent. Il se cumule avec l'abattement lié au degré de parenté (*voir précédemment*).

Ainsi chaque parent peut donner à chacun de ses enfants, sans qu'ils aient de droits de donation à payer, une somme d'argent de 100 000 € + 31 865 €, soit 131 865 €.

Plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies :

- le donateur doit être âgé de moins de 80 ans ;
- le donataire doit être majeur ;
- le don doit être consenti à un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant, ou en l'absence d'une telle descendance, à un neveu ou à une nièce (*ou petit-neveu et petite-nièce par représentation*).



BON À SAVOIR

Civilement, ces dons doivent, en principe, être rapportés à la succession du donateur, afin de maintenir l'égalité entre les héritiers.

Le don d'argent peut être établi par un notaire ou enregistré au service des impôts de son domicile par le donataire (*formulaire Cerfa n°2735*), dans le mois suivant le don.



OPTIMISER EN DONNANT UN BIEN IMMOBILIER

LA DONATION AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

La propriété d'un bien immobilier est divisible en droits de nature différente :

- **l'usufruit**, qui permet à son titulaire d'utiliser le bien (*l'habiter, le louer*) et de bénéficier des revenus qu'il peut produire (*perception des loyers, par exemple*) ;
- **la nue-propriété**, qui consiste à détenir la propriété des biens sans pouvoir en jouir et en percevoir les revenus ;
- La valeur de chacun de ces droits est déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier, d'après un barème établi par l'administration fiscale (*article 669 du Code Général des Impôts - CGI*).

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %



BON À SAVOIR

Si civilement, il est possible de retenir une valeur économique de l'usufruit et de la nue-propriété déterminée en fonction de divers critères (*valeur du bien, rendement locatif, hausse potentielle des loyers au regard du marché...*), le calcul des droits de donation se fera toujours selon le barème de l'article 669 du CGI.

Un donataire qui reçoit la nue-propriété de biens du vivant du donateur, bénéficie d'avantages intéressants :

- **Une imposition réduite sur les droits de donation** : en effet, l'assiette taxable est équivalente à la seule valeur de la nue-propriété donnée. L'usufruitier continue à utiliser le bien tout au long de sa vie, en cas d'usufruit viager.
- **La réunion de l'usufruit et de la nue-propriété se fait sans frais supplémentaires** : au décès de l'usufruitier, et donc à l'extinction de l'usufruit viager, le nu-propriétaire devient plein propriétaire en toute franchise d'impôt. Il convient simplement d'adresser un certificat de décès au service foncier.

EXEMPLE : Monsieur Léon, 65 ans, souhaite faire la donation de son bien immobilier d'une valeur de 230 000 € à son fils, en se réservant l'usufruit.

La valeur fiscale de l'usufruit de Monsieur Léon est de 40 %, soit 138 000 €. La valeur de la nue-propriété est donc équivalente à $230\ 000 - 138\ 000 = 92\ 000$ €.

En tenant compte de l'abattement de 100 000 € dont bénéficient les enfants (*sous réserve qu'il n'ait pas été utilisé dans les 15 dernières années*), le fils de Monsieur Léon n'aura aucun droit de donation à payer. Au décès de son père, il deviendra pleinement propriétaire, sans frais supplémentaire.

LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT POUR LES ASSUJETTIS À L'IFI (IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE)

Si l'usufruit d'un bien résulte de dispositions légales limitativement énumérées (*par exemple, l'usufruit légal du conjoint survivant*), l'imposition à l'IFI est répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, au prorata de leurs droits calculés selon le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts (*voir plus haut*).

Dans les autres cas, l'immeuble sur lequel porte un usufruit est imposable au nom du seul usufruitier et pour la valeur en pleine propriété du bien. Le nu-propriétaire n'a pas à établir de déclaration au titre de l'IFI.

Dès lors qu'une personne donne temporairement l'usufruit de son bien, elle n'a plus à le déclarer au titre de l'IFI. Si le donataire n'est pas imposable à cet impôt, alors le bien n'aura pas à être déclaré non plus.

Attention toutefois aux donations de ce type qui seraient consenties dans un seul but d'optimisation fiscale, l'administration fiscale se réservant le droit de rechercher si l'opération n'est pas constitutive d'un abus de droit.

LA DONATION DE PARTS SOCIALES

Un bien immobilier peut être détenu au travers d'une SCI (*société civile immobilière*) constituée de parts sociales.

La donation porte alors sur ces parts sociales et non sur le bien immobilier directement, sous réserve de l'agrément des associés.

Le donataire est tenu de fournir une déclaration estimative de la valeur des parts au jour de la transmission.

Outre l'avantage civil de transmettre progressivement son patrimoine immobilier tout en conservant la gérance, la donation de parts de SCI est fiscalement attractive :

- elle permet de profiter pleinement de l'abattement fiscal en transmettant les parts en plusieurs fois,
- l'assiette des droits de donation correspond à la valeur nette des parts transmises, le passif étant déduit, ce qui peut réduire considérablement les droits dus,
- une décote de 10% est tolérée par l'administration fiscale sur la valeur des parts transmises.



OPTIMISER EN DONNANT À UNE ŒUVRE DE BIENFAISANCE

Le don réalisé au profit d'une œuvre de bienfaisance, présente un intérêt fiscal tant pour le donateur que pour le donataire.

L'organisme donataire peut, en effet, être totalement exonéré de droits de mutation sous condition que la donation soit consentie :

- à une association ou fondation reconnue d'utilité publique ou à un établissement public dont les ressources sont affectées à des œuvres d'assistance, à la défense de l'environnement ou à la protection des animaux ;
- ou à un établissement public dont les ressources sont affectées à des œuvres scientifiques, culturelles ou artistiques ;
- ou à une association en faveur de la recherche médicale ou scientifique ;
- ou à une fondation universitaire ou partenariale.

Le donateur, quant à lui, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu si le don est consenti au profit notamment :

- d'œuvres et organismes d'intérêt général ou de fondations et associations reconnues d'utilité publique s'ils présentent, un intérêt philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial ou culturel ;
- d'établissements d'enseignement supérieur ou artistique d'intérêt général et à but non lucratif...

Le taux de la réduction est de 75% du montant versé pour les dons consentis à des organismes procédant à la fourniture

gratuite de repas aux personnes en difficulté, contribuant à favoriser leur logement ou leur accès à des soins médicaux gratuits (*dans la limite de 537 € pour l'imposition des revenus 2018*).

Pour tout autre don, la réduction est égale à 66% du montant donné, dans la limite de 20% du revenu imposable.



BON À SAVOIR

Dans le cadre d'une succession, les dons consentis par les héritiers aux organismes ci-dessus désignés peuvent être soustraits de l'assiette pour le calcul des droits de succession (*sous condition qu'ils n'optent pas pour la réduction d'impôt vue ci-dessus, les deux avantages n'étant pas cumulables*).



OPTIMISER EN DONNANT UNE ENTREPRISE

LE PACTE « DUTREIL » : L'ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION DE L'ENTREPRISE

La donation de parts ou d'actions permet, sous condition d'un engagement collectif de conservation, une exonération du paiement des droits de mutation à hauteur de 75% de la valeur de l'entreprise transmise.

L'engagement doit porter sur au moins 20% des droits financiers et des droits de vote pour les sociétés cotées et au moins 34% pour les sociétés non cotées.

Plusieurs conditions sont à respecter :

- avant la transmission par donation, le dirigeant donateur et un ou plusieurs associés ou actionnaires doivent prendre un engagement collectif de conservation (« le pacte ») d'une durée de 2 ans à compter de la date de sa signature s'il est authentique (*établi par le notaire*) ou de son enregistrement s'il est établi par acte sous seing privé ;
- puis, lors de la donation, le donataire doit s'engager individuellement à conserver les titres pendant une durée de 4 ans à compter de l'expiration de l'engagement collectif (*soit une durée de conservation de 2 + 4 ans = 6 ans*). Cet engagement doit être pris dans l'acte de donation ;
- l'un des associés signataires de l'engagement collectif ou l'un des donataires doit exercer dans la société pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les 3 années qui suivent la transmission, soit son activité principale (*s'il s'agit d'une société de personnes*), soit une fonction de direction (*s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés*).



BON À SAVOIR

Il est possible de bénéficier des avantages du pacte Dutreil dans le cadre d'une transmission par succession.

LA RÉDUCTION DES DROITS POUR LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Sous conditions cumulatives, les donations en pleine propriété d'entreprises individuelles, de parts ou actions de sociétés, permettent au donataire de bénéficier d'une réduction de 50% sur le montant des droits de donation :

- le donateur doit être âgé de moins de 70 ans ;
- les conditions liées au pacte Dutreil doivent être réunies (article 787B et 787C du Code Général des Impôts) ;
- lorsqu'elle concerne une entreprise individuelle, la donation doit porter sur la totalité ou sur une quote-part indivise de l'ensemble des biens qui sont affectés à l'exploitation de l'entreprise.

Cette réduction se cumule avec l'exonération du pacte Dutreil et les abattements personnels.

LA TRANSMISSION DE SON ENTREPRISE À UN SALARIÉ

Afin de pallier l'absence de repreneur, le chef d'entreprise peut décider de donner son entreprise à un ou plusieurs de ses salariés. Il peut alors transmettre le fonds de commerce s'il s'agit d'une entreprise individuelle ou les titres (*actions ou parts*) s'il s'agit d'une société.

En principe, le taux applicable pour le calcul des droits de donation entre personnes sans lien de parenté est de 60%, ce qui rend l'opération onéreuse.

C'est pourquoi, pour encourager ce type de donation, la loi fiscale a instauré un abattement spécifique de 300 000 € sur, au choix du salarié donataire :

- la valeur du fonds (*de commerce, artisanal, agricole*) de l'entreprise individuelle ;
- la fraction de la valeur des parts représentant le fonds ou la clientèle dans le capital de la société.

Plusieurs conditions doivent être respectées :

- l'entreprise ou la société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- le donateur doit détenir depuis plus de deux ans le fonds, les parts ou les actions ;
- le donataire doit être titulaire d'un contrat à durée indéterminée depuis au moins deux ans ;
- il doit poursuivre l'exploitation du fonds pendant au moins 5 ans à compter de la transmission.



BON À SAVOIR

En cas de pluralité de donataires, l'abattement se divise à proportion de la part reçue par chacun d'eux.



À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE :
AYEZ LE #ReflexeNotaire !

BRÈVES



VENTE D'IMMEUBLES : augmentation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en Corse

Depuis le 1^{er} janvier 2018, une collectivité territoriale unique de Corse a été instituée et remplace les deux anciens départements de Haute-Corse et Corse du Sud.

Du 1^{er} juin 2018 au 31 mai 2019 dans ce département, le taux des droits d'en-

registrement et de la taxe de publicité foncière pour les ventes d'immeubles et droits immobiliers passe à 4,50 % (au lieu de 3,80 % précédemment). Seuls les départements de l'Indre, de l'Isère, du Morbihan et de Mayotte conservent un taux de 3,80 %.

FISCALITÉ : précision sur le passif afférent à la résidence principale déductible de l'IFI

Dans le cadre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), contrairement à ce qui était indiqué sur la notice explicative, l'administration fiscale accepte que les dettes afférentes à la résidence principale occupée par son propriétaire soient déductibles

à concurrence de leur montant total sans pouvoir excéder la valeur imposable de ladite résidence, soit 70 % de la valeur vénale réelle (du fait de l'abattement de 30 % dont bénéficie la résidence principale).

RAPPEL SUCCESSION : actions des créanciers de la succession sur les contrats d'assurance-vie

L'article L.132-12 du Code des assurances prévoit que « le capital ou rente stipulés payables lors du décès de l'assuré [...] ne font pas partie de la succession », de sorte que les créanciers de la succession n'ont pas de recours contre les bénéficiaires d'assurance-vie pour les dettes laissées par le défunt.

Toutefois, si le défunt avait bénéficié de prestations d'aides sociales, l'organisme (Conseil Général, Département...) qui les a versées peut, dans certains cas et à certaines conditions, les récupérer à l'encontre des bénéficiaires d'une assurance-vie souscrite par le défunt à concurrence de la fraction des primes versées après l'âge de 70 ans.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS : plafonds de ressources et de loyers applicables aux investissements immobiliers locatifs en 2018

Les avantages fiscaux dont bénéficient certains investissements locatifs sont subordonnés à des loyers plafonnés et parfois à des plafonds de ressources que les locataires doivent respecter.

L'Administration fiscale vient de publier sur son Bulletin Officiel les plafonds de loyers et ressources applicables au 1^{er} janvier 2018 (BOI-BAREME-000017-2018061).



INFO



À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE : AYEZ LE #ReflexeNotaire !

www.notaires.paris-idf.fr
@NotairesParisIDF



GILLETTA
DE SAINT JOSEPH
Notaires Paris

37, boulevard Bourdon 75004 PARIS
01.83.62.16.00
gillettaDESaintjoseph@paris.notaires.fr



VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria • 75001 Paris • Président et Directeur de la Publication : Bertrand SAVOURÉ • Responsable de la rédaction : Alain JOUBERT. Réalisation : La lettre Active 16, Parc de Béarn • 92210 Saint-Cloud • Tél. : 01 46 02 30 40 • ISSN 1635-22970 • Parution et Dépôt légal : Juillet 2018.