

Patrimoine

Entreprises
Livrets d'épargne
Régimes matrimoniaux
Commerçants
IARD
Salariés
Placements
Rémunérations
Prévoyance
Transmission



ZOOM

ENCADREMENT DES LOYERS Le nouveau dispositif est précisé : il entre en vigueur dès le 1^{er} août à Paris

La loi ALUR du 24.03.2014 a institué un nouveau dispositif d'encadrement des loyers dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants où se situe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande. Applicables lors de la conclusion d'un **bail à usage d'habitation principale nue ou meublée** ou de son renouvellement, les nouvelles dispositions s'appliqueront progressivement. Elles concerneront dans un premier temps :

- Paris, dès le 01.08.2015,
- puis vraisemblablement Lille.

RAPPEL

En application de la loi ALUR, le loyer doit être déterminé en fonction d'un indicateur de loyer fixé, chaque année, par arrêté préfectoral sur la base des données produites par des observatoires locaux des loyers agréés. Ce "loyer de référence" (prix au m² de surface habitable) diffère selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. Il peut être majoré de 20 % ou minoré de 30 % au maximum pour tenir compte des situations de sous-évaluation ou surévaluation.

Certaines caractéristiques de location ou de confort peuvent par ailleurs justifier un "complément de loyer".

La mise en œuvre du nouveau dispositif était soumise à la publication préalable d'un décret. C'est désormais chose faite. Le texte définit notamment le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités selon lesquelles le loyer de référence doit être déterminé et dans quels cas un complément de loyer est autorisé.

Champ d'application

Sont visées les communes éligibles à la **taxe sur les logements vacants**.

Détermination du loyer de référence

Plusieurs loyers de référence peuvent être fixés par chaque observatoire local des loyers. Chaque loyer de référence est alors égal au loyer médian constaté pour les logements relevant :

- de la **même catégorie**, 3 critères caractérisant chaque catégorie : le type de location (nue ou meublée), le nombre de pièces principales et la période de construction,
- et du **même secteur géographique**, chaque secteur correspondant à une zone homogène en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Conditions ouvrant droit à un complément de loyer

L'application d'un complément de loyer requiert que le logement présente des **caractéristiques de location ou de confort** :

- non prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant,
- déterminantes, notamment par comparaison avec des logements de même catégorie et de même secteur géographique (terrasse, jardin, par exemple),
- et ne faisant pas l'objet de charges payées par le locataire. ●

Source : décret n° 2015-650 du 10.06.2015, JO du 12.06.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

Sommaire

Banque & crédit

Rapatriement d'avoirs étrangers non déclarés via la souscription d'un emprunt *in fine* placé en assurance-vie ➡ p. 2

Crédit renouvelable : indication d'un TEG exact ➡ p. 2

Refus d'un prêt ayant fait l'objet d'un accord de principe ➡ p. 3

Publication du taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2015 ➡ p. 3

Abaissement du seuil de paiement en espèces à compter du 1^{er} septembre ➡ p. 3

PC et PAS : taux plafonds désormais identiques ➡ p. 3

Immobilier

Exonérations temporaires des donations de terrains à bâtir et de logements neufs ➡ p. 4

SCI de construction-vente : plus-value sur terrain en l'absence d'opération de construction ➡ p. 5

Location à titre de résidence principale : publication des contrats types ➡ p. 5

Révision des baux commerciaux : derniers indices au 1^{er} trimestre ➡ p. 5

ISF : moindre valeur d'un ensemble immobilier loué à un seul locataire ➡ p. 6

Réduction d'impôt "Pinel" : commentaires administratifs ➡ p. 6

Droits de vente d'immeubles : pas de changements significatifs au 1^{er} juin ➡ p. 6

Le marché foncier rural en 2014 ➡ p. 7

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.07.2015	au 31.05.2015
Taux de l'intérêt légal	4,29 % et 0,99 %	4,06 % et 0,93 %
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %
Taux de la Banque centrale européenne		
• taux plancher	- 0,20 %	- 0,20 %
• taux Refi	0,05 %	0,05 %
• taux plafond	0,30 %	0,30 %

Seuils de l'usure

	Seuils de l'usure au		Taux effectifs moyens au 2° trim. 2015
	3° trim. 2015	2° trim. 2015	
Crédits immobiliers aux particuliers			
• prêts à taux fixe	4,13 %	4,49 %	3,10 %
• prêts à taux variable	3,76 %	4,09 %	2,82 %
• prêts relais	4,53 %	4,73 %	3,40 %
Crédits à la consommation aux particuliers			
• ≤ 3 000 €	20,04 %	20,23 %	15,03 %
• > 3 000 € et ≤ 6 000 €	13,83 %	14,15 %	10,37 %
• > 6 000 €	8,48 %	9,04 %	6,36 %

Rapatriement d'avoirs étrangers non déclarés via la souscription d'un emprunt *in fine* placé en assurance-vie

Dans le cadre de sa rubrique "Carte des pratiques et montages abusifs", la Direction générale des finances publiques publie un nouvel exemple de montage contraire à la loi.

Schéma mis en œuvre

Un contribuable domicilié fiscalement en France détient des avoirs à l'étranger. Ces avoirs n'ont pas été déclarés à l'IR ni à l'ISF. Ce contribuable souscrit auprès d'un organisme établi hors de France un contrat d'assurance-vie et un emprunt *in fine*. Le remboursement du prêt est notamment garanti par les avoirs occultes.

La somme prêtée dans le cadre du prêt *in fine* est placée sur le contrat d'assurance-vie. Le souscripteur peut alors disposer des sommes investies en sollicitant le rachat total ou partiel du contrat. Au terme du prêt *in fine*, le remboursement du capital emprunté est effectué par le transfert au prêteur des avoirs étrangers non déclarés.

En définitive, ce montage permet au contribuable de disposer en France de sommes équivalentes à celles des avoirs non déclarés tout en bénéficiant du régime fiscal de l'assurance-vie.

Rehaussements encourus

Pour rappel, les contribuables dont le domicile fiscal se situe en France sont tenus :

- de déclarer les comptes ouverts, utilisés ou clos dans des établissements financiers situés hors de France,
- de déclarer à l'IR les revenus générés par les avoirs figurant sur ces comptes,
- et de les inclure dans l'assiette de l'ISF.

Dans le cadre de contrôles fiscaux, l'administration soumet à l'IR les produits générés par les avoirs non déclarés et soumet les avoirs non déclarés à l'ISF. Ces rehaussements peuvent être assortis de pénalités pour manquement délibéré ou manœuvres frauduleuses.

Par ailleurs, l'infraction relative à l'obligation de déclarer les comptes ouverts, utilisés ou clos hors de France est sanctionnée par une amende forfaitaire pouvant atteindre 10 000 € ou par une amende proportionnelle.

L'amende proportionnelle est applicable lorsque le solde du compte au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la déclaration devait être déposée est supérieur à 50 000 €. Elle est égale à 5 % du solde créditeur du compte au 31 décembre. ●

Source : DGFiP, 22.06.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10, C. 05, F. 09.07 et s.

Crédit renouvelable : relevé de compte mensuel et information annuelle doivent afficher un TEG exact

Le prêteur qui consent un crédit renouvelable doit notamment préciser le taux effectif global (TEG) dans l'information annuelle dispensée lors de la reconduction du contrat et dans les états actualisés de l'exécution du contrat qui sont adressés tous les mois à l'emprunteur (C. cons. art. L. 311-16 et L. 311-26).

Pour rejeter la demande d'un emprunteur demandant qu'une banque soit déchue du droit aux intérêts conventionnels pour mentions de taux erronés dans les documents ci-dessus mentionnés, une cour d'appel retient que les erreurs alléguées relativement au taux effectif global n'affectent pas l'offre de crédit mais seulement les relevés de compte.

Censure de la Cour de cassation.

La mention d'un TEG erroné équivaut à l'absence de mention de ce taux et entraîne la **déchéance** du droit aux intérêts pour le prêteur. ●

REMARQUE

Solution inédite fondée sur les articles L. 311-9 et L. 311-9-1 du Code de la consommation dans leur rédaction antérieure à la loi "Lagarde" du 01.07.2010, mais transposable pour l'application des articles L. 311-16 et L. 311-26 issus de cette loi qui reprennent les anciennes dispositions.

Source : Cass. 1^{er} civ. 09.04.2015 n° 13-28.058 (n° 395 F-PB).
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.11 et F. 03.12.

L'accord de principe pour consentir un prêt n'interdit pas à la banque de le refuser

En donnant un accord de principe pour accorder un prêt "sous les réserves d'usage", la banque s'engage seulement à poursuivre les négociations et non à accorder le prêt dans les conditions prévues par l'accord.

Les faits

Lors de l'achat d'un appartement sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, l'acheteur avait obtenu d'une banque un "accord de principe sous les réserves d'usage" pour un prêt au taux d'intérêt de 4%. La banque avait ensuite proposé un taux de 4,50% que l'acheteur n'avait pas accepté. Elle avait finalement refusé d'accorder le prêt en raison d'un taux d'endettement excessif. L'acheteur avait alors mis en cause la responsabilité de la banque, en faisant valoir qu'ayant donné un accord de principe à un taux déterminé, celle-ci ne pouvait ni le modifier ni refuser le prêt.

La décision de la Cour de cassation

Jugé au contraire que la banque n'avait pas commis de faute. En effet, un accord de principe donné par une banque "sous les réserves d'usage" implique que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et l'oblige seulement à **poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours**.

La banque, qui n'était pas tenue par le taux de 4% visé dans l'accord de principe, était en droit, dès lors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse, de proposer un taux définitif de 4,50% puis, devant le refus de l'acheteur, de mettre fin aux négociations en cours au motif que son taux d'endettement était supérieur à celui figurant dans la demande de prêt (41,14% au lieu de 35,07%). ●

REMARQUES

La Cour de cassation avait déjà limité, dans les mêmes termes, la portée d'un accord de principe "sous les réserves d'usage" donné à une demande de prêt (Cass. com. 10.01.2012 n° 10-26.149). Dans les rapports entre la banque et son client, un tel accord ne constitue pas une offre ferme et la banque est libre de subordonner l'octroi du prêt à la réalisation des conditions qu'elle juge utiles, dès lors qu'elle le fait de bonne foi et respecte la loyauté qui préside aux pourparlers contractuels.

En cas de vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, la question de savoir si cet accord emporte la réalisation de la condition dans les relations entre l'acquéreur et le vendeur reçoit une réponse plus nuancée. L'attestation de l'existence d'un simple accord de principe est insuffisante pour caractériser la réalisation de la condition (Cass. 3^e civ. 07.11.2007 n° 06-17.413). Cette dernière est réputée accomplie dès la délivrance d'une offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles (Cass. 3^e civ. 07.11.2007 précité), même si cette offre n'est pas conforme à la réglementation sur le crédit immobilier (Cass. 3^e civ. 07.11.2007 n° 06-11.750). La formule d'usage "sous réserve de prise de garanties et des assurances" (Cass. 1^{re} civ. 14.01.2010 n° 08-21.520) ou la mention "sous réserve de l'acceptation à l'assurance des emprunteurs" (Cass. 3^e civ. 23.06.2010 n° 09-15.963) n'empêche pas de considérer que l'offre est ferme.

Source : Cass. com. 02.06.2015 n° 14-15.632 (n° 521 F-D).
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Le taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2015 est publié

Pour le 2^e semestre 2015, le taux de l'intérêt légal est fixé à :

- 4,29% pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels,
- 0,99% pour tous les autres cas. ●

RAPPEL

Depuis le 01.01.2015, deux taux distincts sont fixés pour l'intérêt légal, valables 6 mois, et non plus un seul taux pour l'année entière.

Source : arrêté du 24.06.2015, JO du 28.06.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Le seuil de paiement en espèces est abaissé de 3 000 € à 1 000 € à compter du 1^{er} septembre

A compter du 01.09.2015, le seuil d'interdiction du paiement en espèces ou au moyen de monnaie électronique est ramené à 1 000 €, au lieu de 3 000 €, **lorsque le débiteur est résident en France ou agit pour les besoins d'une activité professionnelle**. Cette disposition vise à renforcer la lutte contre les circuits financiers illicites qui ont recours à des moyens de paiement anonymes.

Le seuil de 15 000 € applicable dans tous les autres cas demeure inchangé. ●

Source : décret n° 2015-741 du 24.06.2015, JO du 27.06.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.06.

Les taux plafonds des PC et PAS désormais identiques

L'écart de marge applicable aux taux d'intérêt plafond des PC et des PAS accordés à compter du 01.07.2015 est supprimé (jusqu'à présent, le taux des PAS ne pouvait pas excéder le taux maximal applicable aux PC, diminué de 0,6 point). A compter de cette date, les taux plafonds des PAS sont donc identiques à ceux des PC. A noter que ces derniers sont **inchangés au 01.07.2015**.

Un **plancher de 0% pour le taux de référence** retenu est par ailleurs instauré. ●

Source : arrêté du 26.06.2015, JO du 28.06.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16.

IMMOBILIER

Coût de la construction (Indices)

	Derniers chiffres connus au 30.06.2015		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	125,00 (1 ^{er} trim. 15)	125,29 (4 ^e trim. 14)	+ 0,15 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1632 (1 ^{er} trim. 15)	1625 (4 ^e trim. 14)	- 0,97 %
Indice ILC (100 au 1 ^{er} trim. 2008)	108,32 (1 ^{er} trim. 15)	108,47 (4 ^e trim. 14)	- 0,17 %
Indice BT 01 (100 au 01.07.2010)	104,50 (mars 15)	104,50 (fév. 15)	- 0,48 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	930,80 (1 ^{er} trim. 15)	930,80 (4 ^e trim. 14)	+ 0,64 %

Bercy commente les exonérations temporaires des donations de terrains à bâtir et de logements neufs

La loi de finances pour 2015 a mis en place deux dispositifs temporaires d'exonération pour les donations de terrains à bâtir et de logements neufs :

- l'un vise les donations de terrains à bâtir consenties en 2015 lorsque le donataire s'engage à réaliser et à achever des logements neufs dans un délai de 4 ans ;
- l'autre concerne les donations d'immeubles à usage d'habitation pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 01.09.2014 et le 31.12.2016 consenties dans les 3 ans suivant l'obtention du permis.

L'administration commente ces deux régimes dans sa base documentaire. Nous présentons ci-après les **principaux apports** de ces développements.

Champ d'application

Seules les donations consenties en pleine propriété peuvent bénéficier de l'exonération. Les **donations** peuvent être consenties **indivisément au profit de plusieurs donataires** ou **par plusieurs donateurs**, s'ils sont propriétaires indivis du bien ainsi donné.

Sont, en revanche, exclues du bénéfice de l'exonération les donations avec réserve d'usufruit et les donations d'usufruit. De même, les **transmissions concomitantes ou successives** par un donateur **de la nue-propriété d'un bien éligible à un premier donataire et de l'usufruit de ce même bien à un second donataire** ne peuvent pas bénéficier du dispositif.

S'agissant des biens concernés par l'exonération, l'administration précise que les donations ne peuvent pas porter sur des **parts ou actions de sociétés**, notamment de sociétés civiles immobilières, détenant des terrains à bâtir ou des logements neufs.

En cas de **donation-partage avec soulte**, l'exonération bénéficie au seul donataire qui reçoit le bien.

REMARQUE

Cette précision concerne le seul régime d'exonération des donations de terrains à bâtir. L'administration ne dit rien en revanche sur le cas où la donation-partage porte sur un logement neuf.

Montant de l'exonération

Dans l'un et l'autre régime, l'exonération s'applique, dans la limite de la valeur déclarée des biens éligibles, à concurrence de 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon le lien de parenté entre donateur et donataire. Le montant de l'ensemble des donations consenties par un même donateur au titre d'un même dispositif est, par ailleurs, plafonné à 100 000 €.

L'administration confirme que les deux dispositifs et les deux plafonds globaux d'exonération peuvent se **cumuler** pour un même donateur.

L'administration laisse toutefois une certaine latitude aux parties pour répartir le montant de l'exonération en cas de **donations successives** ou en présence de **plusieurs donataires n'ayant pas le même lien de parenté** avec le donateur. Le montant d'exonération appliqué, conformément aux dispositions légales et **selon la volonté des parties** à l'acte, doit être mentionné dans l'acte de donation.

En cas de **rehaussement par l'administration de la valeur déclarée du bien transmis**, et dans l'hypothèse où le montant d'exonération n'aurait pas été intégralement utilisé par le donataire, la valeur ainsi rehaussée ne saurait ouvrir droit à un complément d'exonération.

Liquidation des droits

Les deux dispositifs d'exonération temporaire ne font pas obstacle à l'application, le cas échéant, des **abattements** en ligne directe, entre frères et sœurs, en faveur des neveux et nièces, en faveur des handicapés ainsi que des abattements en cas de donations entre époux et partenaires d'un PACS ou aux petits-enfants et arrière-petits-enfants. Ainsi, lorsqu'une donation est effectuée en franchise de droits en application de l'un de ces dispositifs, le bénéficiaire conserve le bénéfice de son abattement personnel pour des **donations ultérieures** consenties entre les mêmes parties.

Il est également précisé que l'application de ces dispositifs d'exonération ne fait pas obstacle à l'application des règles fiscales relatives au **rappel des donations passées depuis moins de 15 ans**. Par ailleurs, les donations qui bénéficient du régime d'exonération temporaire sont également soumises à la règle du rappel fiscal pour la fraction de leur valeur taxable.

Remise en cause de l'exonération

En cas de non-respect des conditions d'application, le donataire doit acquitter les droits dont la mutation a été exonérée ainsi qu'un **droit complémentaire égal à 15 %** de la somme normalement exigible auxquels s'ajoute l'intérêt de retard. Ce droit complémentaire n'est pas dû en cas de licenciement, d'invalidité, de décès du donataire (ou de l'une des personnes soumises à imposition commune avec lui) ou de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

L'administration précise que les **circonstances exceptionnelles** ainsi visées correspondent à des cas dits "de **force majeure**".

A titre d'**exemples** pour l'application du régime d'exonération des donations de terrains à bâtir, peuvent constituer un cas de force majeure après la donation du terrain : la contestation par voie contentieuse de la légalité du permis de construire, la mise en liquidation de l'entreprise chargée de construire les locaux à usage d'habitation, le recensement de la commune sur laquelle est cadastré le terrain à bâtir, en état de catastrophe naturelle par arrêté au Journal officiel. ●

Source : BOI-ENR-DMTG-20-20-20. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16 et F. 10.39.

SCI de construction-vente : plus-value sur terrain en l'absence d'opération de construction

La plus-value constatée par une SCI de construction-vente sur le terrain à bâtir qu'elle a acquis mais sur lequel elle n'a pas construit est imposable entre les mains des associés comme plus-value immobilière dès lors que l'opération est isolée.

Les faits

Une SCI de construction-vente avait acquis en 1984 un terrain à bâtir dans le but d'y construire un immeuble et avait obtenu un permis de construire en 2001 (permis prorogé en 2003 et modifié en 2004). Le 26.09.2004, date de sa transformation en SARL et de la constatation de la plus-value sur ledit terrain, elle n'avait pas engagé les travaux correspondants.

Quel était le régime fiscal de cette plus-value : devait-elle être imposée au nom de la SCI à l'impôt sur les sociétés (IS) ou entre les mains des associés et, dans ce cas, comme plus-value immobilière des particuliers ou dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ?

La décision du Conseil d'Etat

Saisi du litige, le Conseil d'Etat censure la cour administrative d'appel de Marseille pour avoir jugé que la **SCI avait renoncé à réaliser son objet social de construction-vente d'immeubles** au seul motif qu'elle n'avait réalisé aucune opération de construction ou de commercialisation à la date de sa transformation en SARL et de constatation de la plus-value.

Il retient, en effet, qu'elle avait obtenu un permis de construire, ultérieurement prorogé et modifié, et qu'elle gardait la propriété du terrain, tout en changeant de forme juridique.

La Haute Assemblée approuve ensuite ladite cour d'avoir relevé que, la **condition d'habitude** posée par l'article 35 du CGI n'étant **pas remplie**, il en résultait (sans qu'il soit besoin de rechercher si la SCI remplissait les conditions pour bénéficier de l'exemption d'IS prévue par l'article 239 ter du CGI) que la plus-value n'était pas soumise à l'IS mais imposable à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés comme **plus-value immobilière des particuliers** et non dans la catégorie des BIC. ●

REMARQUE

En principe, les sociétés civiles de construction-vente sont passibles de l'IS dès lors qu'elles exercent une activité réputée commerciale du point de vue fiscal.

Par dérogation, l'article 239 ter du CGI permet à ces sociétés d'échapper à cet impôt, sous certaines conditions ; les profits qu'elles réalisent sont alors imposés au nom des associés suivant le régime fiscal qui leur est propre (BIC ou IS).

Mais la revente en l'état d'un terrain initialement acquis pour construire entraîne en principe la perte du bénéfice de ce régime dérogatoire et l'assujettissement à l'IS lorsque l'opération relève d'une activité de marchand de biens, la condition d'habitude s'appréciant en principe en tenant compte tant des opérations immobilières de la société que de celles des associés (CE 24-7-1981 n° 22950 ; BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10 n° 40).

En l'espèce, la plus-value litigieuse résultait non de la revente du terrain mais de la transformation de la SCI en SARL. En tout état de cause, la condition d'habitude requise par l'article 35, I-1° bis du CGI pour caractériser l'activité de promoteur immobilier faisant défaut, la plus-value était nécessairement exemptée d'IS, la question de savoir si la SCI pouvait bénéficier du régime de l'article 239 ter précité devenant dès lors sans objet.

Source : CE 06.05.2015 n° 368173. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.20 et F. 06.36.

Location à titre de résidence principale : les contrats types ont été publiés

Conformément à la loi ALUR du 24.03.2014, les baux nus ou meublés à usage d'habitation principale (mixte ou non) devront être obligatoirement conclus selon un modèle type et comporter en annexe une notice d'information sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs. Le contenu de ces documents a été fixé par voie réglementaire.

Le dispositif entrera en vigueur le **1^{er} août prochain**. Deux contrats types de location et de colocation à bail unique pourront être utilisés : l'un pour les **locaux nus**, l'autre pour les **meublés**. ●

Source : décret n° 2015-587 et arrêté du 29.05.2015, JO du 31.05.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

Révision des baux commerciaux : les derniers indices au 1^{er} trimestre 2015

Deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux ayant été **conclus ou renouvelés à compter du 01.09.2014** :

- l'**indice des loyers commerciaux (ILC)** pour les activités commerciales ou artisanales : il s'établit à 108,32 au 1^{er} trimestre 2015, soit -0,17 % sur 1 an ;
- l'**indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** pour les activités tertiaires autres que commerciales : il s'établit à 107,69 au même trimestre et augmente donc de 0,29 % sur 1 an.

Les baux commerciaux conclus ou renouvelés antérieurement peuvent encore faire référence à l'**indice du coût de la construction (ICC)** jusqu'au prochain renouvellement : il s'établit à 1 632 au 1^{er} trimestre 2015 et décroît ainsi de 0,97 % sur 1 an. ●

RAPPEL

Le recours à l'ICC demeure parfois possible, notamment en cas de révision du loyer en application d'une clause d'échelle mobile. Par ailleurs, la règle relative au plafonnement du loyer du bail renouvelé n'étant pas d'ordre public, rien ne s'oppose à ce que les parties organisent à l'avance les conditions financières.

Source : INSEE, Informations Rapides n° 143, 144 et 145 du 12.06.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.11 et Le patrimoine professionnel - F. 01.25.

ISF : un ensemble immobilier loué à un seul locataire vaut moins que s'il est loué à plusieurs

Louer à un même locataire un ensemble immobilier composé d'un appartement et de locaux à usage commercial permet d'appliquer une décote sur la valeur à déclarer à l'ISF plus importante que si les deux types de biens étaient occupés par des locataires différents.

Les faits

Un contribuable déclare à l'ISF un ensemble immobilier composé d'une part d'un **appartement** de 90 m² et d'autre part d'**ateliers**, de salles de cours et d'une **galerie d'art** d'une superficie de 518 m². Le tout loué à une société. L'administration le redresse pour **insuffisance d'évaluation**.

La décision de la cour d'appel

Faute d'**éléments de comparaison** sur des **biens composés** d'une part d'un appartement et d'autre part d'un ensemble de locaux à usage commercial, l'administration procède à une évaluation séparée des deux types de biens par comparaison avec des biens libres et pratique une décote de 20 % pour tenir compte de leur situation locative.

Pour la cour d'appel, l'**abattement** de 20 % est insuffisant ; la situation particulière des biens résultant de leur occupation par un même locataire doit entraîner l'application d'un abattement plus important que si les deux types de biens étaient loués à deux locataires différents. ●

Source : CA Rouen 10.06.2015 n° 14/04087.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02, F. 09.26.

Bercy commente les aménagements apportés à la réduction d'impôt "Pinel"

La loi de finances pour 2015 a assoupli les modalités d'application de la réduction d'impôt sur le revenu "Duflot" en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur intermédiaire et rebaptisée réduction d'impôt "Pinel". Les aménagements, qui viennent d'être intégrés à la base Bofip, concernent notamment la **durée de l'engagement de location**, le **taux de la réduction d'impôt** et la **qualité du locataire**.

RAPPEL

Le nouveau dispositif permet aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés entre le 01.09.2014 et le 31.12.2016 de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à 6 ans ou à 9 ans. A l'issue de l'engagement initial de location, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt à condition de proroger son engagement pour une durée totale maximale de 12 ans.

Le **taux de la réduction d'impôt**, qui varie en fonction de la durée de l'engagement de location, est fixé à 12 % pour un engagement initial de location de 6 ans et à 18 % pour un engagement initial de 9 ans (respectivement 23 % et 29 % lorsque les investissements sont réalisés en outre-mer).

En cas de **prorogation de l'engagement de location**, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt égal à :

- 6 % pour une première période triennale de prorogation et 3 % pour la seconde période triennale, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de 6 ans ;
- 3 % pour la seule période triennale de prorogation autorisée, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de 9 ans.

Pour les **logements acquis en l'état futur d'achèvement**, le délai d'achèvement de 30 mois est décompté depuis la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition et non plus depuis la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

Enfin, pour les investissements réalisés à compter du 01.01.2015, la **location à un ascendant ou à un descendant** est autorisée, dès lors que les conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire sont respectées et sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable. ●

Source : DGFiP, BOI-IR-RICI-360, 11.06.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 42.

Droits de vente d'immeubles : pas de changements significatifs au 01.06.2015

Comme chaque année, l'administration a diffusé les informations relatives au droit de vente d'immeubles applicables à compter du 1^{er} juin, à la suite des délibérations des collectivités territoriales. La tendance est à la stabilité.

Aucun nouveau département n'a ainsi usé de la faculté de majorer le **taux de droit commun du droit départemental** à compter du 01.06.2015.

Pour les 7 départements (Paris, Indre, Isère, Mayenne, Morbihan, Martinique et Mayotte) ayant maintenu ce taux à 3,80 %, une telle majoration sera toutefois possible à compter :

- du 01.01.2016 (délibération notifiée avant le 30.11.2015),
- ou du 01.03.2016 (délibération notifiée au plus tard le 31.01.2016).

Pour rappel, les autres départements, comme la loi les y autorise, ont relevé le droit départemental au taux maximum, soit 4,50 %, à l'exception de la Côte-d'Or (4,45 %).

Les **abattements, exonérations et taux réduits facultatifs** votés par les conseils départementaux l'an dernier ont été reconduits pour la période du 01.06.2015 au 31.05.2016. ●

Source : www.impots.gouv.fr, 16.06.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 36 et 38.

Le marché foncier rural en 2014

La **Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer)** a retracé l'évolution du marché de l'espace rural en 2014. Les données statistiques sur l'évolution des marchés fonciers ruraux sont accessibles sur le site **www.le-prix-des-terres.fr** (plus de 7,2 millions de références).

Prix des terres et prés libres non bâtis

Le prix des terres et prés libres s'établit en 2014 à 5 910 €/ha, soit une **hausse** de 2,9 % par rapport à 2013. La progression est moins marquée qu'en 2013 (+ 6,2 %) mais s'inscrit dans la tendance de valorisation continue des terres agricoles observée depuis 1997. Sur cette période, le prix des terres et prés libres non bâtis a augmenté de plus de 50 % en valeur constante.

A ce ralentissement de la hausse du prix national s'ajoute une grande variabilité dans l'évolution du prix par région. Enfin, le prix des terres en zone de grandes cultures reste toujours supérieur à celui des zones d'élevage.

Prix des terres et prés loués non bâtis

Le prix des terres et prés loués non bâtis s'établit à 4 410 €/ha en 2014, soit une progression de 4 % par rapport à 2013. Cette **augmentation** est similaire à celle de 2013 (+ 4,3 %) et s'inscrit dans la hausse régulière des prix depuis 1997.

Au niveau national, le rapport de prix entre terres et prés loués et libres s'établit en 2014 à 75 %.

Dans ce contexte, le prix des terres et prés loués progresse de manière quasi généralisée. Seule l'Alsace affiche un prix en baisse de 2 %, tandis que l'Auvergne, la Franche-Comté et Poitou-Charentes présentent une hausse inférieure à 1 %. Les hausses les plus notables sont recensées en Basse-Normandie (+ 5 %), dans le Limousin (+ 5,4 %), le Centre (+ 9,2 %) et en Haute-Normandie (+ 13,4 %).

Ces évolutions ne bouleversent pas la **géographie des prix départementaux**. Les **valeurs les plus élevées** (supérieures à 5 000 €/ha) restent localisées dans le Bassin parisien, les départements bas-normands et alsaciens, la Moselle, le Cher et le Cantal. Comme pour les terres et prés libres, les **prix les plus bas** se retrouvent dans les zones d'élevage du sud des Pays de la Loire, du Limousin, de Bourgogne et de Franche-Comté.

Ici encore, les terres des secteurs de grandes cultures sont toujours mieux valorisées qu'en secteur d'élevage.

Prix des terres viticoles

Le prix des vignes est en hausse en 2014, qu'il s'agisse des **vignes AOP** (+ 3,6 %), des **vignes à eaux-de-vie AOP** (+ 5,1 %, soit un prix multiplié par 2 en 10 ans pour atteindre 41 000 €) ou des **vignes hors AOP** (+ 5 %, avec un hectare valant en moyenne 12 700 €).

Marché des maisons à la campagne

En 2014, les tendances observées en 2013 se prolongent. Le nombre de ventes progresse faiblement (+ 2 %) pour la seconde année consécutive, après une diminution observée depuis plusieurs années. On est cependant très loin du maximum observé en haut de cycle : 30 390 ventes en 2014 contre 40 100 en 2007, soit 24 % de moins.

Le **prix moyen** du lot baisse à nouveau en 2014 de 2,5 % à 158 000 € en dépit de taux d'intérêt bruts faibles qui ont continué à descendre au cours de l'année. Malgré des conditions de financement favorables, le contexte économique semble retarder une reprise de ce marché. Le même phénomène s'observe pour l'ensemble du marché des **maisons anciennes**.

Une décision fiscale a pu tirer les prix légèrement à la baisse : la possibilité laissée aux conseils départementaux d'augmenter le taux de la **part départementale des droits de mutation** de 3,8 % du prix de vente à un maximum de 4,5 % à partir de mars 2014. Dans les faits, la plupart des départements ont fait passer ce taux à 4,5 %. Comme déjà observé par le passé, les acquéreurs ont pu demander aux vendeurs de consentir un rabais équivalent à l'augmentation de 0,7 point des droits de mutation. ●

Source : FNSafer, 28.05.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 08.01.

► La formation IOBSP est enfin éligible au CPF !

La commission de l'inventaire des certifications et des habilitations éligibles au Compte Personnel de Formation (CPF) s'est réunie vendredi 26 juin 2015 et a validé l'inscription des deux formations règlementaires suivantes :

- Livret de formation IOBSP – Niveau I - capacité professionnelle des intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP) -
- Livret de formation IOBSP – Niveau II - capacité professionnelle des intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP) -

► Le lancement du site APIC de suivi des équivalences des garanties aura lieu le 17 juillet 2015 !

Nous reviendrons vers vous très prochainement pour les modalités et explications nécessaires.