

# Patrimoine

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



## Sommaire

### Banque & crédit

Tarifs bancaires : deux nouvelles normes professionnelles ➔ p. 2  
Prêts conventionnés : la baisse des taux se poursuit ➔ p. 2  
Séparation et régulation des activités bancaires : la loi est publiée ➔ p. 2

### Immobilier

Réduction d'impôt Malraux : les précisions de l'administration ➔ p. 3  
Réduction d'impôt Dufflot : le dispositif a été commenté ➔ p. 3  
Évaluation des immeubles : le service "PATRIM Usagers" est mis en place ➔ p. 4  
Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes : de nouveaux frais éligibles ➔ p. 4  
Tarifs des droits sur les ventes d'immeubles inchangés, mais... ➔ p. 4  
L'encadrement des loyers d'habitation est reconduit pour 1 an ➔ p. 4  
Révision des loyers : les derniers indices publiés... ➔ p. 4

### Fiscalité

Plafonnement global des avantages fiscaux : les récents aménagements ont été commentés ➔ p. 6

### Déontologie

Nouvelle hausse de l'activité de Tracfin en 2012 ➔ p. 6  
Le risque de conformité, 1<sup>er</sup> inquiétude des gestionnaires de patrimoine ➔ p. 6  
Devoir d'information et de conseil : un important courtier condamné ➔ p. 7

**Le Démarchage Bancaire et Financier : l'APIC a de nouveau été entendue ! ➔ p. 7**

## ZOOM

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES De nouvelles modalités d'imposition à compter du 1<sup>er</sup> septembre

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières applicables à compter du 01.09.2013 seront intégrées dans le **projet de loi de finances pour 2014**. L'administration fiscale détaille ces nouvelles mesures, sans base légale, dans sa base Bofip alors même qu'elles n'ont pas encore été adoptées (ni même commencé à être examinées) par le Parlement. Les informations ci-après, néanmoins opposables à l'administration sur le fondement de l'article L. 80 A du Livre des procédures fiscales, sont donc données sous réserve des modifications susceptibles d'être apportées lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2014.

La réforme repose sur deux principaux axes :

- le mode de calcul de l'abattement pour durée de détention est modifié de façon différenciée pour la détermination :
  - de l'impôt sur le revenu,
  - et des prélèvements sociaux ;
- un abattement exceptionnel est instauré pour la détermination de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de la nouvelle taxe sur les plus-values immobilières élevées.

#### Calcul de l'abattement pour durée de détention

Par le jeu de cet abattement, la plus-value réalisée jusqu'au 31.08.2013 est totalement exonérée d'IR et de prélèvements sociaux après 30 ans de détention. Les dispositions suivantes s'appliquent aux **cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre, autres que de terrains à bâtir** (ou de droits s'y rapportant).

[NDLR : dans la version Bofip des 02 et 09.08.2013 et contrairement à l'annonce faite par le ministre du

Budget courant juillet, l'abattement pour durée de détention n'est pas supprimé pour les cessions de terrains à bâtir (ou de droits s'y rapportant), mais reste en revanche inchangé : sont ici visés les terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières. Cette suppression, défavorable aux contribuables et qui viserait à "réduire l'incitation à la rétention du foncier disponible pour la construction de logements", pourrait être réintroduite dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2014.]

#### ➔ Pour l'impôt sur le revenu

L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup>,
- 4 % pour la 22<sup>e</sup> année révolue de détention.

L'**exonération totale d'IR** est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de **22 ans**, au lieu de 30 ans depuis le 01.02.2012.

#### ➔ Pour les prélèvements sociaux

L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention,
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup>.

L'**exonération totale des prélèvements sociaux** reste ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de **30 ans**.

[NDLR : entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont ainsi soumises qu'aux prélèvements sociaux, puisque exonérées d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans.]



**BANQUE & CREDIT**

**Taux essentiels**

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 30.08.2013	au 31.07.2013	
<b>Taux de l'intérêt légal</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,04 %</b>	-
<b>Taux de base bancaire</b>	<b>6,60 %</b>	6,60 %	-
<b>Taux de la Banque centrale européenne</b>			
• taux plancher	<b>0,00 %</b>	0,00 %	-
• taux Refi	<b>0,50 %</b>	0,50 %	-
• taux plafond	<b>1,00 %</b>	1,00 %	-

**Tarifs bancaires : deux nouvelles normes professionnelles pour tous les adhérents de la FBF**

La Fédération bancaire française a présenté à l'Autorité des marchés financiers, pour approbation, deux codes de bonne conduite sur la tarification des services bancaires. Ayant été approuvées par l'AMF, ces deux normes professionnelles s'imposent à tous les adhérents de l'AFB :

- la première prévoit la **restitution, sur les relevés de compte, du total mensuel des frais bancaires et du montant de l'autorisation de découvert** (cette obligation ne figure pas dans la réglementation actuelle),
- la seconde **harmonise la présentation des plaquettes tarifaires** des banques (sommaire-type et extrait standard des tarifs), afin de faciliter la comparaison des tarifs par les consommateurs et d'identifier facilement les tarifs des services les plus fréquemment utilisés. ●

Source : ACP, communiqué de presse du 09.07.2013.  
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

**Prêts conventionnés : la baisse des taux se poursuit**

Les taux plafonds (hors assurance) des PC autorisés à compter du 01.08.2013 sont les suivants. ●

Types de prêts	Taux plafonds	
	PC classiques	PAS (1)
<b>Prêts à taux fixe :</b>		
• durée n'excédant pas 12 ans	4,30 %	3,70 %
• durée comprise entre 12 et 15 ans	4,50 %	3,90 %
• durée comprise entre 15 et 20 ans	4,65 %	4,05 %
• durée supérieure à 20 ans	4,75 %	4,15 %
<b>Prêts à taux révisable</b>	4,30 %	3,70 %

(1) Le taux des prêts d'accession sociale (PAS) en métropole ne peut excéder le taux maximal applicable aux PC classiques, diminué de 0,6 point.

Source : avis SGFGAS PC n° 52 du 01.07.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.15 et Aide-mémoire du patrimoine p. 30.

**Séparation et régulation des activités bancaires : la loi a été publiée au JO**

La loi prévoit notamment la séparation des activités des banques, la transparence et la lutte contre les dérives financières, l'encadrement des rémunérations dans le secteur bancaire et la mise en place d'un régime de résolution bancaire. En particulier :

- d'ici à 2015, les banques les plus importantes devront héberger leurs activités spéculatives considérées comme les plus risquées dans des filiales financées de façon autonome et soumises à des exigences prudentielles sévères,
- la capacité d'intervention du fonds de garantie des dépôts, qui devient le **"fonds de garantie des dépôts et de résolution"**, est augmentée,
- de nouveaux pouvoirs sont octroyés aux autorités de supervision ; à cette occasion, l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) prend le nom d'**Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)**.

Le texte renforce aussi la protection des populations les plus fragiles, avec pour priorité la **défense du consommateur**. Les principales mesures prises en ce sens sont les suivantes.

**Plafonnement des frais bancaires**

Pour les seules personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, les commissions perçues par les établissements de crédit à raison du traitement des irrégularités de fonctionnement d'un compte bancaire (en cas d'incident de paiement, par exemple) feront l'objet d'un **double plafonnement, par mois et par opération**. Un plafond inférieur sera fixé pour les bénéficiaires du droit au compte de la Banque de France et des moyens alternatifs au chèque.

Pour les personnes en situation de fragilité (eu égard notamment au montant de leurs ressources), les établissements de crédit devront proposer une offre spécifique comprenant des moyens de paiement, dont au moins 2 chèques de banque par mois et des services appropriés à leur situation et de nature à limiter les frais supportés en cas d'incident.

**Aménagement du régime de l'assurance emprunteur**

Les nouvelles mesures seront applicables **à compter du 27.01.2014**.

Tout document remis à l'emprunteur préalablement à l'offre de prêt et comportant un ou plusieurs éléments chiffrés sur l'assurance de groupe devra mentionner le **coût de l'assurance** exprimé :

- en taux annuel effectif de l'assurance, pour permettre sa comparaison avec le taux annuel effectif global du crédit,
- en montant total dû en euro sur la durée totale du prêt,
- en euro et par période, selon la périodicité de paiement (il devra être précisé si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement du crédit).

Lors de la première simulation, une **fiche standardisée d'information**, précisant notamment les types de garanties proposées, devra également être remise au consommateur. Ce document devra **confirmer la possibilité pour l'emprunteur de souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix**.

Lorsque, effectivement, l'emprunteur présente un autre contrat d'assurance que celui proposé par l'établissement de crédit et que ce dernier

l'accepte en garantie, **le prêteur ne pourra** ni modifier le taux (fixe ou variable) ou les conditions d'octroi du crédit, **ni exiger le paiement de frais supplémentaires (y compris les frais liés aux travaux d'analyse de cet autre contrat d'assurance).**

#### ► **Déblocage autorisé des frais d'obsèques en cas de décès du titulaire d'un compte de paiement**

Désormais, la personne qui a qualité pour pourvoir aux funérailles du défunt pourra obtenir, sur présentation de la facture des obsèques, le débit sur les comptes de paiement du défunt, dans la limite du solde créditeur de ces comptes, des sommes nécessaires au paiement de tout ou partie des frais funéraires, **dans la limite d'un montant fixé par arrêté ministériel.**

#### ► **Aménagement de la procédure du traitement du surendettement**

A compter du 01.01.2014 :

- la **durée maximale durant laquelle les procédures d'exécution sont suspendues et interdites** à l'encontre d'une personne en situation de surendettement, dont la demande est acceptée, sera portée de 1 à **2 ans**,
- la commission de surendettement pourra directement imposer ou recommander les mesures de redressement, sans passer par une phase de conciliation entre le demandeur et ses créanciers, lorsque la situation du débiteur, sans qu'elle soit irrémédiablement compromise ne permet pas de prévoir le remboursement de la totalité de ses dettes et que la mission de conciliation paraîtrait de ce fait manifestement vouée à l'échec.

#### ► **Information publique sur les contrats d'assurance-vie en déshérence**

Les organismes professionnels représentatifs du secteur de l'assurance seront tenus, vraisemblablement via AGIRA (Association pour la Gestion des informations sur le Risque en Assurance), de **publier chaque année un bilan** indiquant le nombre et l'encours des contrats d'assurance sur la vie souscrits auprès de leurs membres (sociétés d'assurances et mutuelles) et dont les capitaux ou les rentes dus n'ont pas été versés à leur bénéficiaire. Seuls seront concernés les contrats répondant à des critères fixés par arrêté ministériel.

#### ► **Confirmation du principe d'égalité entre hommes et femmes en matière de tarifs et de prestations d'assurance**

La loi valide l'arrêté ministériel du 18.12.2012 (voir Patrimoine actualités n° 244 - janvier 2013) qui limite les cas de dérogation à l'interdiction générale de toute discrimination fondée sur la prise en compte du sexe pour le calcul des primes et des garanties d'assurance. L'article L. 111-1 du Code des assurances est donc modifié en conséquence :

- désormais, les dérogations légales sont limitées aux seuls contrats conclus (et aux adhésions à des contrats d'assurance de groupe effectuées) jusqu'au 20.12.2012, y compris ceux reconduits tacitement après cette date ;
- à l'inverse, les **nouveaux contrats conclus ou prorogés autrement que par tacite reconduction à compter du 21.12.2012** ne peuvent plus donner lieu à des différences en matière de primes (et de prestations) fondées sur la prise en compte du sexe. Y sont assimilés les contrats déjà en cours au 20.12.2012, mais faisant l'objet après cette date d'une modification essentielle nécessitant l'accord des parties, autre qu'une modification qu'une au moins des parties ne peut refuser. ●

**Source : loi n° 2013-672 du 26.07.2013, JO du 27.07.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 02.07, F. 03.04, F. 03.10, F. 03.18, F. 05.04 et F. 05.08.**

## IMMOBILIER

### Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.08.2013		Variation annuelle
<b>Indice IRL</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 98)	<b>124,44</b> (2 <sup>e</sup> trim. 13)	<b>124,25</b> (1 <sup>er</sup> trim. 13)	+ 1,20 %
<b>Indice ICC</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 53)	<b>1 646</b> (1 <sup>er</sup> trim. 13)	<b>1 639</b> (4 <sup>e</sup> trim. 12)	+ 1,79 %
<b>Indice BT 01</b> (100 au 01.01.74)	<b>882</b> (avril 13)	<b>884,50</b> (mars 13)	+ 0,55 %
<b>Indice FFB</b> (1 au 01.01.41)	<b>915,80</b> (2 <sup>e</sup> trim. 13)	<b>919,80</b> (1 <sup>er</sup> trim. 13)	+ 1,93 %

## Nouvelles modalités d'imposition des plus-values immobilières à compter du 1<sup>er</sup> septembre

- Suite de la p. 1 -

### Abattement exceptionnel de 25 %

Les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers (ou de droits portant sur ces biens) intervenant **du 01.09.2013 au 31.08.2014** font l'objet d'un abattement exceptionnel de 25 %.

#### Sont cependant exclues :

- les **cessions portant sur** :
  - des **terrains à bâtir** (ou de droits s'y rapportant),
  - et des **parts de sociétés à prépondérance immobilière ou de FPI** (fonds de placement immobilier) ;
- ainsi que les **cessions réalisées par le cédant au profit de son conjoint, partenaire pacsé ou concubin et/ou d'un de leurs descendants et/ou d'un de leurs ascendants** (ou d'une société dont l'une ou plusieurs de ces personnes, cédant inclus, sont associés ou le deviennent à l'occasion de la cession).

[NDLR : la base Bofip mise à jour au 02.08.2013 limitait cet abattement aux seules cessions de logements (ou de droits réels démembrés portant sur un logement) ; l'administration a supprimé cette limitation dans une nouvelle mise à jour datée du 09.08.2013.]

L'abattement s'applique pour la détermination de l'assiette :

- non seulement de l'**impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux**,
- mais aussi de la **taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 €.**

Il s'applique :

- **sur la plus-value nette imposable,**
- **autrement dit après prise en compte de l'abattement pour durée de détention,** calculé selon les nouvelles modalités ci-dessus exposées p. 1 pour les cessions réalisées à compter du 01.09.2013. ●

**Source : ministère chargé du Budget, communiqué du 18.07.2013 ; BOI-RFPI-PVI-20-20, BOI-RFPI-PVINR-20-10 et BOI-RFPI-SPI-20. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.20 et Aide-mémoire du patrimoine p. 46.**

## Scellier : nouveau plafonnement global des avantages fiscaux

Voir remarque p. 6.

## Réduction d'impôt Malraux : l'administration apporte plusieurs précisions

### L'entrée en vigueur de la baisse des taux de la réduction s'apprécie par rapport à la date à laquelle l'opération a été engagée

La baisse des taux de la réduction d'impôt Malraux par l'effet des deux rebats successifs des niches fiscales institués par les lois de finances pour 2011 et 2012 s'applique aux **opérations de restauration immobilière engagées (et non aux dépenses payées) depuis 2011 et 2012.**

Pour l'application de ces dispositions, précise l'administration fiscale, la date à retenir pour l'appréciation de l'engagement d'une opération de restauration immobilière s'entend :

- de la date du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux,
- de la date de réalisation de la souscription, pour les investissements prenant la forme d'une souscription de parts de société civile de placement immobilier (SCPI).

### Les Français résidant à Monaco sont exclus de la réduction d'impôt Malraux

Contrairement à ce qu'elle a admis pour la réduction d'impôt Scellier, l'administration fiscale refuse le bénéfice de la réduction Malraux aux résidents monégasques assujettis en France à l'impôt sur le revenu en application de la convention franco-monégasque.

Sont ici visées, sauf exceptions, les personnes physiques de nationalité française qui transportent à Monaco leur domicile ou résidence ou qui ne peuvent pas justifier de 5 ans de résidence habituelle à Monaco à la date du 13.10.1962. Ces personnes sont en effet assujetties en France à l'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions que si elles avaient leur domicile ou résidence en France.

### La réduction d'impôt Malraux est exclue du plafonnement global des niches fiscales

L'exclusion du plafonnement global de la réduction d'impôt Malraux s'applique **à compter de l'imposition des revenus de 2013 :**

- aux dépenses de restauration immobilière des immeubles bâtis pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 01.01.2013, en cas d'investissement en direct,
- et aux souscriptions de parts de SCPI réalisées à compter de la même date, indépendamment de la date de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux. ●

Source : BOI-IR-RICI 200-10 à BOI-IR-RICI-200-50, BOI-IR-LIQ-20-10-20.  
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.30.

## Les dispositions relatives aux investissements "Duflot" viennent d'être commentées

L'administration fiscale commente dans sa base Bofip la nouvelle réduction d'impôt dite "Duflot" en faveur de l'investissement locatif intermédiaire. Nous analysons ci-après quelques-unes des principales précisions apportées. Sur de nombreux points, l'administration renvoie aux précédents commentaires consacrés à la réduction d'impôt Scellier.

➡ La réduction s'applique aux contribuables, **personnes physiques, fiscalement domiciliées en France.** Comme pour la réduction Scellier, l'administration admet que les **résidents monégasques** assujettis en France à l'impôt sur le revenu en vertu de la convention franco-monégasque puissent également en bénéficier.

➡ En ce qui concerne la définition des **opérations concernées**, l'administration apporte les **mêmes précisions que pour la réduction Scellier** et étend la liste des opérations éligibles aux **acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement** par le contribuable au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année suivant celle de l'acquisition.

➡ En règle générale, la réduction d'impôt s'applique **si l'acte authentique est signé entre le 01.01.2013 et le 31.12.2016**, quelle que soit la date de la promesse de vente, de la réservation ou de la demande de permis de construire. En revanche, pour les **logements que le contribuable fait construire**, la loi prévoit que le dépôt de la **demande de permis de construire** doit intervenir **entre le 01.01.2013 et le 31.12.2016.**

➡ Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les investissements afférents à des logements situés en **métropole** et à 29 % pour les investissements réalisés **outre-mer.** S'agissant des souscriptions de parts de **SCPI**, l'administration précise que le bénéfice de la réduction d'impôt au taux de 29 % est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve exclusivement à financer un ou des immeubles situés dans un département ou une collectivité d'**outre-mer.** Par ailleurs, dans le cas où le contribuable réalise des investissements en **métropole et outre-mer** au titre d'une **même année** d'imposition, le montant de la réduction d'impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable.

➡ Comme pour la réduction Scellier, l'administration admet qu'un contribuable qui procède à la **réhabilitation d'un logement** destiné à la location et achevé depuis plus de 2 ans dans lequel il réalise des dépenses d'équipements éligibles au **crédit d'impôt en faveur de la qualité environnementale des logements** est susceptible, sous réserve de remplir les conditions d'application propres à chacun des avantages fiscaux concernés, de pouvoir bénéficier à la fois du crédit d'impôt et de la réduction d'impôt Duflot. Si le contribuable choisit de bénéficier du crédit d'impôt au titre des dépenses éligibles à cet avantage, le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt Duflot est diminué du montant du crédit d'impôt ainsi obtenu. ●

Source : BOI-IR-RICI 360-10 à BOI-IR-RICI-360-50. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24 et Aide-mémoire du patrimoine p. 29.

## Evaluation des biens immobiliers : mise en place du service "PATRIM Usagers"

Afin d'apprécier la valeur vénale des immeubles dont elles sont propriétaires, la 4<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2011 a prévu de permettre aux **personnes physiques** d'obtenir de l'administration fiscale, **par voie électronique et gratuitement**, les éléments d'informations relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables.

Ces informations seront réservées à l'usage personnel des usagers :

- faisant l'objet d'une **procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle** portant sur la valeur d'un bien immobilier,
- ou soumis à une **obligation déclarative** nécessitant d'évaluer la valeur vénale de leurs biens immobiliers : déclaration d'**ISF** ou déclaration pour l'établissement des **droits de succession ou de donation**.

Un récent décret met en place l'application informatique, "PATRIM Usagers", qui rendra possible la mise en œuvre de ce nouveau téléservice dénommé "Rechercher les valeurs immobilières". Ce dernier sera accessible sur le site **impots.gouv.fr** au cours du **dernier trimestre 2013** par le biais de la procédure sécurisée d'authentification préalable déjà utilisée pour la déclaration des revenus en ligne.

L'utilisation du service sera limitée à 50 consultations par utilisateur par période de 3 mois, sauf dérogation expresse et justifiée. Au-delà, l'utilisateur se verra interdire le service pendant 6 mois.

L'usage de l'application et, notamment, l'utilisation des résultats, seront faites sous la seule responsabilité du demandeur.

L'administration fiscale ne sera pas liée par les éléments d'information communiqués au contribuable : elle pourra donc tout à fait être amenée à corriger ou rectifier l'évaluation fournie. ●

**Source : décret n° 2013-718 du 02.08.2013, JO du 07.08.2013.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.**

## De nouveaux frais éligibles au crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

La loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable étend la liste des **dépenses de travaux de protection contre les risques technologiques** réalisées dans l'habitation principale, éligibles au crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes.

Les **frais de diagnostic préalables** à la réalisation de ces travaux peuvent désormais être pris en compte.

Cette mesure devrait s'appliquer aux frais payés à compter du 18.07.2013, date d'entrée en vigueur de la loi. ●

**Source : loi n° 2013-619 du 16.07.2013, JO du 17.07.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24.**

## Tarifs au 1<sup>er</sup> juin des droits sur les ventes d'immeubles : aucun changement, mais...

Les tarifs des droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles et de droits immobiliers restent inchangés au 01.06.2013. On signalera toutefois que le Premier ministre a annoncé que **les départements seraient autorisés, pour une durée de 2 ans (2014 et 2015), à relever le droit départemental jusqu'à 4,5 %**, au lieu de 3,80 % actuellement. ●

**Source : note DGFIP et communiqué du Premier ministre du 16.07.2013.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16.**

## L'encadrement des loyers d'habitation est reconduit

Un décret reconduit pour 1 an les mesures tendant à limiter la hausse des loyers en cas de renouvellement du bail ou de changement de locataire. La limitation s'applique aux **renouvellements et relocations intervenant entre le 01.08.2013 et le 31.07.2014**.

Les modalités de l'encadrement, dans son principe et ses exceptions, restent les mêmes que pour l'année passée. Le **champ d'application géographique** du décret est toutefois modifié. Les agglomérations de Douai-Lens et de Forbach ne sont plus concernées par cet encadrement, alors qu'il s'applique désormais dans certaines communes des agglomérations d'Arras, de Compiègne et de Rouen.

[NDLR : publié d'abord dans la seule version numérique du Journal officiel, ce décret a ensuite fait l'objet, le lendemain, d'une "publication" numérique renvoyant au JO électronique de la veille et d'une publication en version papier. Dommage collatéral minimal : la date d'entrée en vigueur du décret est, à notre avis, repoussée au 2 août.] ●

**Source : décret n° 2013-689 du 30.07.2013, JO du 31.07.2013.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et Aide-mémoire du patrimoine p. 42.**

## Révision des loyers : les derniers indices publiés

L'**IRL** (indice de référence des loyers), qui s'applique à la révision des loyers des baux d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation, atteint 124,44 au 2<sup>e</sup> trimestre 2013, soit une augmentation de 1,20 % sur 1 an.

L'**ICC** (indice du coût de la construction), utilisé pour la révision des baux commerciaux, s'établit à 1 646 au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit une augmentation de 1,79 % en glissement annuel. Avec l'ICC, deux autres indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels :

- l'**ILC** (indice des loyers commerciaux) qui s'élève au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 à 108,53, soit une hausse de 1,42 % sur 1 an,
- et l'**ILAT** (indice des loyers des activités tertiaires) qui s'établit à 107,09 au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 également, soit une hausse de 1,69 % sur 1 an. ●

**Source : INSEE. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et F. 06.11.**

## FISCALITÉ

# L'administration commente les récents aménagements du plafonnement global des avantages fiscaux

L'administration fiscale a intégré dans sa base Bofip les commentaires des aménagements apportés par la loi de finances pour 2013 au plafonnement global des avantages fiscaux :

- abaissement du plafond global,
- instauration d'un plafonnement spécifique pour les investissements outre-mer et SOFICA,
- et exclusion de la réduction d'impôt Malraux (voir p. 6).

Fixé à 18 000 € majorés de 4 % du revenu imposable pour l'imposition des revenus de 2012, le plafond global des avantages fiscaux est en effet ramené à **10 000 € (sans part proportionnelle) à compter de l'imposition des revenus de 2013**. Toutefois, pour les réductions d'impôt accordées au titre des **investissements outre-mer et SOFICA**, ce plafond est majoré et s'élève à **18 000 €**.

L'administration précise que ces deux plafonds s'appliquent **successivement** lorsqu'un contribuable bénéficie au titre de la même année d'avantages fiscaux relevant du plafond de 10 000 € et d'autres pour lesquels le plafond de 18 000 € est applicable :

- le total des avantages fiscaux relevant du plafond de 10 000 € est comparé à ce montant de 10 000 €. L'excédent éventuel est ajouté à l'impôt dû par le contribuable ;
- le total des avantages fiscaux relevant du plafond de 10 000 €, retenu dans la limite de 10 000 €, est ajouté au total des avantages fiscaux outre-mer et SOFICA relevant du plafond de 18 000 €. La somme ainsi calculée est comparée à ce montant de 18 000 €. L'excédent éventuel est ajouté à l'impôt dû par le contribuable.

### REMARQUE

Demeurent soumises au plafonnement antérieur (soit 18 000 € majorés de 4 % du revenu imposable) les réductions d'impôt Scellier accordées au titre de l'acquisition de logements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 01.01.2013.

Assouplissant sa doctrine, l'administration admet par ailleurs que "le plafond 2013" ne s'applique également pas pour les logements Scellier acquis en l'état futur d'achèvement entre le 01.01.2013 et le 31.03.2013 et pour lesquels un contrat préliminaire de réservation a été signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts avant le 01.01.2013.

L'administration reconduit également la méthode de calcul du plafonnement global lorsque le contribuable bénéficie au titre d'une même année d'avantages fiscaux relevant de plafonds différents, compte tenu des dates auxquelles ils ont été initiés. Elle y intègre toutefois des modalités particulières relatives au double plafond instauré à compter de l'imposition des revenus de 2013.

**Source : BOI-IR-LIQ-20-20-10 à BOI-IR-LIQ-20-20-10-40. Réf. : Le patrimoine privé - F. 09.24 et Aide-mémoire du patrimoine p. 119.**

## DÉONTOLOGIE

# Nouvelle hausse, en 2012, de l'activité de Tracfin

En 2012, la cellule de traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins a enregistré une nouvelle hausse de son activité déclarative et de transmissions aux interlocuteurs habilités. Le rapport d'analyse et d'activité 2012 de Tracfin détaille les risques et les nouvelles vulnérabilités observés en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. Ce document, accessible sur [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr), présente également sous forme de fiches pratiques la participation des professionnels concernés par le dispositif. ●

**Source : ministère de l'Economie et des Finances, communiqué de presse du 25.07.2013.**

# Le risque de conformité, première inquiétude des gestionnaires de patrimoine

Selon une récente enquête du cabinet d'audit et de conseil PwC, le risque de conformité prend le pas en 2013 sur le risque de réputation et devient ainsi la première inquiétude des gestionnaires de patrimoine : ces derniers "travaillent pour suivre le rythme, la vitesse d'application et les coûts des changements réglementaires actuels et à venir".

En termes de **gestion des risques**, les répondants déclarent que d'ici 2 ans, quantifier les risques (+ 28 %) et se concentrer sur la valeur finale apportée aux parties prenantes (+ 25 %) seront les deux critères dont l'importance va le plus progresser.

Le **coût d'application des réglementations** continuera d'augmenter, affirme le rapport de PwC. Les répondants prévoient que le risque et la conformité aux réglementations représenteront **7 % de leur chiffre d'affaires annuel au cours des 2 prochaines années**, contre 5 % aujourd'hui.

Les **échanges d'informations fiscales** arrivent en tête de liste des préoccupations spécifiques en matière de réglementation, suivis par la protection des données personnelles des clients et les amnisties fiscales.

La gestion de patrimoine ne consiste plus simplement à fournir des produits, mais à **proposer des solutions et des conseils** aux clients, souligne également PwC. Les notions de confiance, de réputation et de marque joueront un rôle de plus en plus important dans la perception que les clients auront de la valeur ajoutée qui leur est offerte.

Les recettes provenant de commissions se contractant, 71 % des sociétés de gestion de patrimoine interrogées estiment que, au cours des 2 années à venir, leur modèle d'entreprise intégrera des solutions plus larges de planification financière et de gestion de patrimoine, ce qui représente une hausse par rapport au niveau actuel de 56 %. Par ailleurs, la connaissance de produits spécialisés a pris de plus en plus d'importance, bondissant de la 9<sup>e</sup> à la 2<sup>e</sup> place, constate PwC. Les ventes croisées sont également devenues plus importantes. ●

**Source : PwC, communiqué de presse du 10.07.2013.**

## Un important courtier condamné pour non-respect de son devoir d'information et de conseil

L'Autorité de contrôle prudentiel [NDLR : désormais, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - ACPR] a entendu sanctionner significativement la "méconnaissance de la volonté insistante du législateur (...) d'exiger des intermédiaires une **formalisation détaillée du conseil, à partir d'informations collectées auprès du client**".

L'ACP a ainsi prononcé un avertissement et une amende de 150 000 € à l'encontre d'un important courtier en assurance au motif que ce dernier avait manqué à plusieurs reprises à ses obligations précontractuelles d'information et de conseil.

En particulier, elle a retenu les **griefs suivants** :

- à la date du contrôle, l'information délivrée au sujet des produits commercialisés comportait des lacunes,
- les renseignements recueillis sur la situation financière des clients, comme sur leurs connaissances et leur expérience en matière financière, étaient insuffisants ;
- la présentation, en termes trop généraux, des produits commercialisés ne permettait pas à ses commerciaux de préciser les raisons qui motivaient leurs conseils.

A noter que la sanction tient compte des paramètres suivants :

- c'est la **première fois** que les récentes nouvelles obligations des professionnels en matière de devoir d'information et de conseil sont effectivement sanctionnées,
- le courtier en cause a entrepris une refonte de ses procédures et documents pour suivre les recommandations du rapport de contrôle et a également adressé à l'ACP un rapport de suivi de ses engagements détaillant les **régularisations** effectuées,
- enfin, dans la présente affaire, il a été retenu qu'**il n'y avait pas eu de dissimulation d'une information propre à dissuader des souscriptions**. ●

### REMARQUE

Au cours des dernières années, la volonté du législateur, mais également des autorités de contrôle, s'est clairement manifestée de renforcer la protection des épargnants et assurés en matière de commercialisation de produits d'épargne et de produits d'assurance sur la vie.

En témoigne, pour exemple, l'ordonnance du 30.01.2009 portant sur la commercialisation de produits d'assurance sur la vie et sur des opérations de prévoyance collective et d'assurance.

Entre autres dispositions, le texte a modifié le cadre applicable aux organismes d'assurance pour :

- préciser le devoir de conseil applicable aux entreprises d'assurance en cas de vente d'un contrat d'assurance, comme c'était déjà le cas pour les prestataires de services d'investissement et les intermédiaires d'assurance,
- et garantir un contenu exact, clair et non trompeur de la publicité relative à un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation.

Source : Commission des sanctions de l'ACP, décision du 18.06.2013.

## Démarchage Bancaire et Financier : l'APIC a de nouveau été entendue !

Lors de la rédaction de la loi de régulation bancaire et financière du 22 octobre 2010, l'APIC avait œuvré pour :

- La suppression du fichier des démarcheurs bancaires et financiers
- La suppression de l'exigence du mandat bancaire pour effectuer des actes de démarchage

Durant l'été 2012, consciente qu'il fallait aller plus loin, l'APIC avait de nouveau adressé un projet d'amendement sur le démarchage bancaire et financier afin de demander :

- La suppression de la carte de démarchage et des règles de bonne conduite adaptées pour le IOBSP
- La possibilité de diffuser des informations publicitaires sans que cela soit assimilé à du démarchage

**Et bien c'est chose faite ! La loi de Séparation et de Régulation des Activités Bancaires du 26 Juillet 2013, en son article 62, a bien modifié les dispositions relatives au démarchage en ce sens :**

- Suppression de la carte de démarchage pour les IOBSP et règles de bonne conduite adaptées

**Article L. 519-5 du Code Monétaire et Financier :**

« Lorsque les intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement se livrent à une activité de démarchage au sens des articles L. 341-1 et L. 341-2, ils sont soumis aux dispositions de la présente section ainsi qu'à l'article L. 341-10, aux 5° à 7° de l'article L. 341-12, aux articles L. 341-13, L. 341-16, L. 341-17 et L. 353-1 à L. 353-5. »

- Possibilité de diffuser des informations publicitaires sans que cela soit assimilé à du démarchage

**Article L. 341-2 du même code :** « Les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas : 1° À la diffusion auprès des personnes physiques ou morales d'une simple information publicitaire, à l'exclusion de tout document contractuel ou précontractuel, quel que soit le support. »

## Save the date !

L'APIC tiendra sa 2<sup>e</sup> convention le 5 décembre 2013.

L'ensemble des professionnels du secteur sera convié à participer aux débats et ateliers portant sur leur métier.