



Mémento  
Gestion de  
Patrimoine  
2007



# EXPERT & FINANCE

Société de conseil en gestion de patrimoine, **Expert & Finance** a été créée en 1987.

Sa vocation est de permettre aux experts-comptables de répondre aux besoins des entrepreneurs et professions libérales en matière de gestion privée.

La complémentarité de l'expert-comptable et du conseiller **Expert & Finance** favorise une vision d'ensemble des patrimoines personnels et professionnels du chef d'entreprise, qui profite ainsi d'une véritable gestion globale de ses actifs.

- SA au capital social de 3 723 610 euros
- 13 agences regroupées en 3 directions régionales
- 20 000 clients
- 1,35 milliard d'euros d'actifs gérés

[www.expertetfinance.fr](http://www.expertetfinance.fr)



*(appel gratuit)*

# SOMMAIRE

## Quelques éléments de droit civil

- I. Les régimes matrimoniaux . . . . . 3
- II. Le PACS . . . . . 4
- III. La dévolution successorale . . . . . 5

## La fiscalité

- I. L'IR . . . . . 8
- II. L'ISF . . . . . 9
- III. Droits de succession/donation 10

## Démembrement de propriété . . . . . 16

## Les placements

- I. Les contrats d'assurance-vie . . . . . 18
- II. Les valeurs mobilières . . . . . 22
- III. L'immobilier . . . . . 25

## Réforme des successions et des libéralités 32

## Quelques chiffres clés . . . . . 35

## Lexique . . . . . 37

Informations arrêtées au 1<sup>er</sup> janvier 2007

# QUELQUES ÉLÉMENTS DE DROIT CIVIL

## I. LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

### SANS CONTRAT DE MARIAGE :

- **Régime légal**

- Union conclue avant le **1<sup>er</sup> février 1966** : communauté de meubles et acquêts.
- Union conclue après le **1<sup>er</sup> février 1966** : communauté réduite aux acquêts.

### AVEC UN CONTRAT DE MARIAGE

- **Régimes communautaires**

- **Communauté réduite aux acquêts** : régime sous lequel seuls les biens acquis pendant le mariage sont communs.
- **Communauté de meubles et acquêts** : régime sous lequel tous les biens meubles (même ceux acquis avant le mariage) ainsi que les acquêts sont des biens communs.
- **Communauté universelle** : régime sous lequel les biens présents et futurs dans leur ensemble, quelle que soit leur nature, deviennent des biens communs. A l'exception cependant des biens propres par nature de l'article 1404 Cciv.

- Exonération permanente de la taxe de publicité foncière et du droit fixe en cas de changement de régime matrimonial en vue de l'adoption d'un régime communautaire.

### • Régimes séparatistes

- **Séparation de biens** : les biens sont personnels à chaque époux, mais il peut y avoir création d'une masse de biens indivis.

- **Participation aux acquêts** : régime mixte fonctionnant comme une séparation de biens pendant la durée de l'union et qui se dénoue comme une communauté.

*Remarque* : à ces régimes matrimoniaux peuvent être ajoutées des clauses particulières. Exemple : société d'acquêts = création d'une masse de biens communs par voie contractuelle dans un régime séparatiste.

### **Loi du 26 mai 2004 portant réforme du divorce :**

- Procédure du divorce modifiée.

- Les dons de biens présents entre époux deviennent irrévocables (art 1096 nouv. du Cciv) ( cf schéma page 34).

## **II. LE PACS**

• **Définition** : contrat conclu entre deux personnes physiques pour organiser leur vie commune. Les deux partenaires (majeurs, de sexe différent ou non) ont obligation de s'apporter une aide matérielle mutuelle et sont tenus solidairement pour les dettes de la vie courante et les dépenses de logement.

**Remarque :** Avec la Loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, rapprochement du régime du PACS vers celui du mariage. (Mention en marge de l'acte de naissance / Obligation de vie commune / Renforcement des droits du partenaire survivant...)

Pour les PACS conclus à partir du 01/01/2007 : adoption du régime de séparation de patrimoines en remplacement de l'indivision. Les PACS conclus auparavant restent soumis à l'ancien régime avec possibilité de changement. (Rappel ancien régime : tous les biens (immobiliers et mobiliers) acquis après la conclusion d'un PACS sont présumés INDIVIS par moitié, sauf si l'acte d'acquisition n'en stipule autrement. Art. 515-5 al. 2 C. Civ.)

- Imposition commune dès la première année.
- SARL de famille extension aux personnes ayant conclu un PACS.
- Donations et successions (cf p 14).

### III. LA DÉVOLUTION SUCCESSORALE

#### **Rangs de la succession (hors conjoint survivant)**

- 1<sup>er</sup> Descendants (héritiers réservataires).
- 2<sup>ème</sup> Les ascendants privilégiés (père/mère), les collatéraux privilégiés (frères & sœurs) et leurs descendants.
- 3<sup>ème</sup> Ascendants ordinaires (autres que père et mère).
- 4<sup>ème</sup> Collatéraux ordinaires (autres que frères & sœurs) et leurs descendants.
- 5<sup>ème</sup> L'État.

#### **Protection du conjoint survivant (CS)**

##### **• Cas général**

Depuis la Loi du 3 décembre 2001, le conjoint survivant devient un héritier à part entière, primant ainsi les collatéraux privilégiés et donc les autres héritiers également. Il devient même héritier réservataire (1/4 en pp) dans certains cas.

## Tableau récapitulatif des droits légaux du conjoint survivant

### *Le de cuius* laisse

### Droits du conjoint

Un ou plusieurs enfants

- Si enfants communs  
1/4 en pleine propriété  
ou 4/4 en usufruit
- Si enfants non communs  
1/4 en pleine propriété

Ses père et mère

1/2 en pleine propriété

Son père ou sa mère

3/4 en pleine propriété

Des collatéraux privilégiés

4/4 en pleine propriété\*

Des ascendants ordinaires

4/4 en pleine propriété

Des collatéraux ordinaires

4/4 en pleine propriété

\*sous réserve du “droit de retour” de l’art. 757-3 du Code Civil

*Remarque : Impact du nouveau barème de la valeur de l’usufruit (p.16)*

## Droits du conjoint survivant en cas de donation entre époux ou de legs

Enfant(s) communs ou leurs descendants	Droits du conjoint survivant en cas de donation entre époux ou de legs		
Un enfant	1/2 en pleine propriété	1/4 en pleine propriété + 3/4 en usufruit	Totalité en usufruit
Deux enfants	1/3 en pleine propriété	ou	
Trois enfants et plus	1/4 en pleine propriété		

## I. L'IR 2006

(l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques)

**NOUVEAUTÉ 2007**

Tranches du barème pour 2007 Revenus 2006 (en €) / N	Taux (en %)	Formule de calcul rapide Montant de l'impôt brut
N'excédant pas 5 614	0	
De 5 615 à 11 198	5,5	$(R \times 0,055) - (308,77 \times N)$
De 11 199 à 24 872	14	$(R \times 0,14) - (1\,260,60 \times N)$
De 24 873 à 66 679	30	$(R \times 0,3) - (5\,240,12 \times N)$
> 66 679	40	$(R \times 0,4) - (11\,908,02 \times N)$

R = revenu imposable / N = nombre de parts

# FISCALITÉ

## II. L'ISF (l'Impôt de Solidarité sur la Fortune)

**NOUVEAUTÉ 2007**

Tranche du barème pour 2007 (Patrimoine en K€)	Taux (en %)	Formule de calcul rapide
N'excédant pas 760	0	
entre 760 et 1 220	0,55	$(P \times 0,0055) - 4 180$
entre 1 220 et 2 420	0,75	$(P \times 0,0075) - 6 620$
entre 2 420 et 3 800	1	$(P \times 0,0100) - 12 670$
entre 3 800 et 7 270	1,30	$(P \times 0,0130) - 24 070$
entre 7 270 et 15 810	1,65	$(P \times 0,0165) - 49 515$
supérieur à 15 810	1,80	$(P \times 0,0180) - 73 230$

*Rappel : les biens professionnels sont en principe exclus de la base de calcul de cet impôt.*

o P= patrimoine Seuil d'imposition à l'ISF P > 760 000 euros

# III. DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION

- **Abattement de 50 K€** applicable à l'actif successoral reçu par les enfants et le Conjoint Survivant, réparti au prorata des droits successoraux et imputé sur la part nette (après abattements personnels).

## Méthode de calcul

- 1- Évaluez les droits transmis à chacun.
- 2- Déduisez de l'actif transmis l'abattement applicable selon le lien de parenté, vous obtenez la part taxable.
- 2b- Si succession : déduisez en plus le prorata de l'abattement de 50K€ revenant à la personne considérée.
- 3- Appliquez au résultat (P) la formule adéquate des tableaux suivants.
- 4- Eventuellement, appliquez la réduction pour enfant(s) à charge, aux droits de mutation à titre gratuit.

Remise à zéro du "compteur abattements" des donations **tous les 6 ans**, avec une **application "rétroactive"** dès le 1er janv. 2006 aux **donations faites avant le 1er janv. 2000**.

### 1) Barème en ligne directe (parents, enfants, grands-parents, etc.)

- **Abattement = 50 000€** entre parents (père ou mère) et enfants (donations ou successions)
- **Abattement = 30 000€** entre grands-parents et petits-enfants (donations ou successions)
- **Abattement = 5 000€** entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants (donations)

Fraction de part nette taxable		Tarif applicable	Formule de calcul
Inférieure	à 7 600 €	5 %	$P \times 0,05$
De 7 601 €	à 11 400 €	10 %	$P \times 0,10 - 380 \text{ €}$
De 11 401 €	à 15 000 €	15 %	$P \times 0,15 - 950 \text{ €}$
De 15 001 €	à 520 000 €	20 %	$P \times 0,20 - 1 700 \text{ €}$
De 520 001 €	à 850 000 €	30 %	$P \times 0,30 - 53 700 \text{ €}$
De 850 001 €	à 1 700 000 €	35 %	$P \times 0,35 - 96 200 \text{ €}$
Au-delà de	1 700 000 €	40 %	$P \times 0,40 - 181 200 \text{ €}$

*Exemple de calcul* : un enfant unique hérite de sa mère 140 K€, et pas de CS.

Barème : ligne directe. Abattement : 50 K€.

Calcul : 140 K€ - 50 K€ (abattement personnel) = 90 K€ - 50 K€ (abattement global) = 40 K€

Montant des droits de succession : (40 K€ x 0,2) - 1 700€ = 6 300€ .

## 2) Barème des droits entre frères et sœurs

Création d'un abattement de droit commun = 5 000 € entre frères et sœurs (donations ou successions)

Abattement exceptionnel = 57 000 € sous certaines conditions (successions)

Fraction de la part taxable (P)	Taux de la tranche	Montant des droits
Inférieure ou égale à 23 000 €	35 %	$P \times 0,35$
Supérieure à 23 000 €	45 %	$P \times 0,45$

### 3) Barème entre conjoints

Abattement = 76 000 € (donations ou successions)

Fraction de la part taxable (P)		Taux de la tranche	Montant des droits
Inférieure	à 7 600 €	5 %	
De 7 601 €	à 15 000 €	10 %	$P \times 0,10 - 380 \text{ €}$
De 15 001 €	à 30 000 €	15 %	$P \times 0,15 - 1 130 \text{ €}$
De 30 001 €	à 520 000 €	20 %	$P \times 0,20 - 2 630 \text{ €}$
De 520 001 €	à 850 000 €	30 %	$P \times 0,30 - 54 630 \text{ €}$
De 850 001 €	à 1 700 000 €	35 %	$P \times 0,35 - 97 130 \text{ €}$
Au-delà de	1 700 000 €	40 %	$P \times 0,40 - 182 130 \text{ €}$

#### 4) Barème entre partenaires d'un PACS (Pacte Civil de Solidarité)

Abattement conditionnel = 57 000€ (donations ou successions)

Fraction de la part taxable (P)	Taux de la tranche	Montant des droits
Inférieure ou égale à 15 000€	40 %	$P \times 0,40$
Supérieure à 15 000 €	50 %	$P \times 0,50$

*Remarque : abattement applicable dès la conclusion du PACS, et pour tous les anciens pactes. Extension au PACS de l'abattement de 20% sur la valeur de la résidence principale (art 764 nouv. du CGI).*

### 5) Barème des droits entre parents éloignés ou tiers

Création d'un abattement = 5 000 € entre oncles/tantes et neveux/nièces (donations)

Abattement = 1 500 € (cas général dans le cadre des successions)

Fraction de la part taxable (P)	Taux de la tranche	Montant des droits
Entre parents, jusqu'au 4 <sup>ème</sup> degré inclusivement	55 %	$P \times 0,55$
Entre parents, au-delà du 4 <sup>ème</sup> degré et entre non-parents	60 %	$P \times 0,6$

# DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

## 1) Barème usufruit / nue-propiété viagers (art. 669 CGI)

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit en %	Valeur de la nue-propiété en %
jusqu'à 20 ans	90	10
de 21 à 30 ans	80	20
de 31 à 40 ans	70	30
de 41 à 50 ans	60	40
de 51 à 60 ans	50	50
de 61 à 70 ans	40	60
de 71 à 80 ans	30	70
de 81 à 90 ans	20	80
à partir de 91 ans	10	90

- Barème applicable aux cessions gratuites ou onéreuses.
- Valeur de l'usufruit temporaire : 23 % de la pleine propriété, par tranche de 10 ans.

*Remarque : sans égard à l'âge de l'usufruitier*

## 2) Tableau de synthèse des réductions des droits de donation

Age du donateur	Donation en NP	Donation en U ou PP
Moins de 70 ans	35%	50%
de 70 ans à moins de 80 ans	10%	30%

PP = pleine propriété

U = usufruit

NP= nue-propriété

# LES PLACEMENTS

*Remarque :*

*Au 01/01/2007, prélèvements sociaux = 11%*

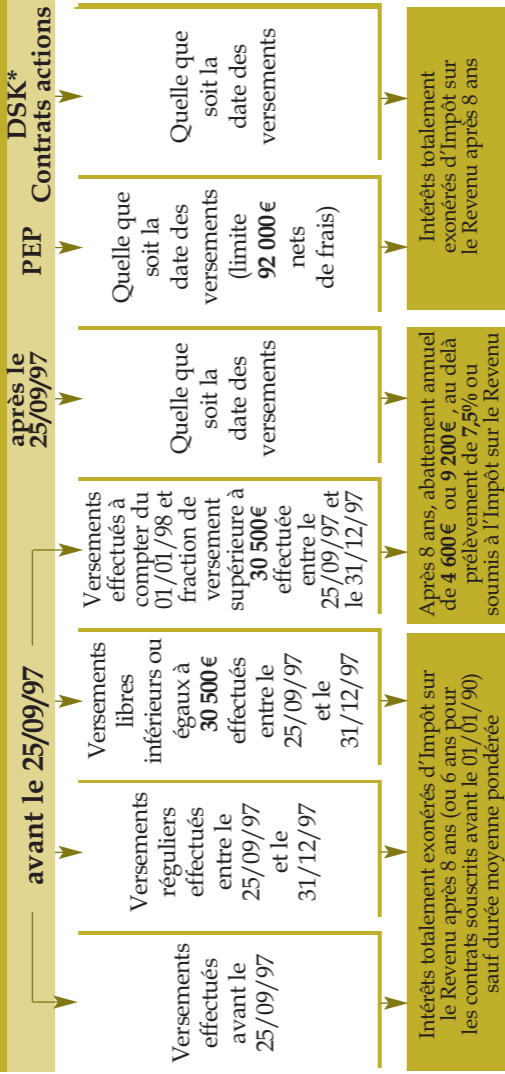
## I. LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

Le régime fiscal de l'assurance-vie a été modifié notamment en 1997 et 1998, mais **le support conserve cependant de nombreux avantages.**

- Des sorties de capital avec imposition favorable.
- Une transmission de capital aux Droits de Mutation à Titre Gratuit allégés.

**1) Les intérêts restent totalement ou partiellement exonérés d'Impôt sur le Revenu (hors PS)**  
(voir tableau page suivante)

## Contrats d'assurance souscrits et modalités de sortie



*Remarque :\* Le DSK a été remanié et a perdu son appellation au 31/12/04*

## 2) Contrats et versements dans le temps

Date de souscription du contrat	Primes versées avant le 13/10/1998		Primes versées après le 13/10/1998	
	Avant 70 ans	Après 70 ans	Avant 70 ans	Après 70 ans
<p><b>Contrat souscrit avant le 20/11/91</b></p>	<p><b>Exonération totale des capitaux transmis</b></p>		<p>Abattement de <b>152 500 €</b> par bénéficiaire sur le capital versé au décès et taxation de 20 % au-delà (Art. 990 I du C.G.I.) <sup>(1)</sup></p>	
<p><b>Contrat souscrit après le 20/11/91</b></p>	<p>Exonération totale des capitaux transmis</p>	<p>Droits de succession sur la fraction des primes supérieure à <b>30 500 €</b> (art. 757 B du C.G.I.)</p>	<p>Abattement de <b>152 500 €</b> par bénéficiaire sur le capital versé au décès et taxation de 20 % au-delà (Art. 990 I du C.G.I.)</p>	<p>Droits de succession sur la fraction des primes supérieure à <b>30 500 €</b> (art. 757 B du C.G.I.)</p>

(1) Instruction du 30 avril 2002 : assouplit les conditions de versement complémentaire pour les contrats souscrits avant novembre 1991.

### 3) Les rentes sont totalement ou partiellement exonérées d'Impôt sur le Revenu

Les rentes servies au titre d'un contrat d'assurance-vie sont soumises à l'Impôt sur le Revenu, sauf dans le cadre du PEP où elles sont totalement exonérées (hors PS).

L'imposition de la rente sera fonction de l'âge du rentier, au jour de la perception de la première rente.

#### Et pour l'ISF... ?

- **Pour un contrat d'assurance-vie**, la base taxable est la valeur de l'épargne acquise au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de référence.

- **Pour un contrat de capitalisation**, la base taxable est la valeur nominale du contrat (montant souscrit, déduction faite des frais). Ces contrats ne bénéficient pas des avantages inhérents à l'assurance-vie dans le cadre des successions.

# II. LES VALEURS MOBILIÈRES

## LE RÉGIME GÉNÉRAL

### Fiscalité de la vente

- Exonération d'imposition jusqu'à 15 000 € de cessions dans l'année.

**Nouveauté 2007**

Ce seuil est passé à 20 000 € à compter de l'imposition des revenus de 2007 (à déclarer en 2008). Pour les années suivantes, revalorisation annuelle en fonction de l'évolution des tranches du barème de l'IR.

- Au-delà de ce seuil de cession, taxation de la plus-value, dès le premier euro, à 16 % + PS = 27 %.

- Pour les titres de sociétés à l'IS, exonération progressive de la plus-value à partir de 6 années de détention avec un abattement d'1/3 par année de détention : exonération totale à la fin de la 8ème année.

**La précision** : la durée de détention est prise en compte à partir du 1er janvier 2006, soit une exonération totale possible qu'à partir de **2014**.

- Les moins-values sur valeurs mobilières réalisées après le 01/01/2002 sont reportables pendant 10 ans.

- Les moins-values sur valeurs mobilières réalisées avant le 01/01/2002 sont reportables pendant 5 ans.

L'abattement s'applique également aux moins-values

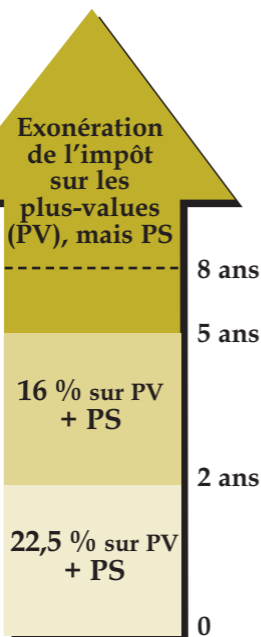
## Fiscalité des revenus

- Obligations :  
16%+ PS de 11%
- Actions :
  - Fin de l'avoir fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2005, remplacé par un nouveau système.
  - Abattement équivalent à 40% du dividende et crédit d'impôt du même montant plafonné à 115€ (célibataire) ou 230€ (pour un couple).

## LE PEA (Plan d'Épargne en Actions)

- Plafond : 132 000 € de versements par plan.
- Un seul plan par contribuable, 2 plans maximum par foyer fiscal.
- 60 % des titres doivent être des actions ou OPCVM (SICAV et FCP) de la Communauté Européenne.
- Les parts de Fonds Communs de Placement à Risques (FCPR) et de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) sont éligibles au PEA.
- Possibilité de sortie en rente.
- **Possibilité d'imputer les pertes d'un PEA de + de 5 ans sur les plus-values de même nature, dans les 10 années de sa clôture (à compter du 1er janvier 2005).**

## 1) Fiscalité des rachats PEA



**Après 8 ans,**  
Tout retrait rend impossible tout nouveau versement.

Le PEA peut rester ouvert.

**De 5 à 8 ans**

Exonération des plus-values.

(Hors PS).

**De 0 à 5 ans**

Au-delà de 20 000 euros de cessions dans l'année, taxation des plus-values.

**De 0 à 8 ans**

Tout rachat ou retrait = rupture du PEA.

## 2) ISF

.Base taxable = valeur liquidative du plan au 01/01/n.

## 3) Succession

.Pas de régime de faveur.

.La valeur acquise du contrat intègre l'actif successoral du défunt.

# III. L'IMMOBILIER

## Plus-values immobilières (réf LDF 2004 )

Notamment : exonération au terme de 15 ans de détention. Plus-values fiscalisées au taux de 16% + PS, réglées directement par le notaire constatant la cession.

## RÉGIME GÉNÉRAL

**Rappel** : suppression de la déduction forfaitaire de **14 % en raison de l'intégration de l'abattement de 20%** dans le nouveau barème de l'IR.

- Le déficit est reportable sur les revenus globaux à hauteur de **10 700€ /an**, si son origine est autre que les intérêts d'emprunt.

## ZRR (NEUF)

### Zone de Revitalisation Rurale

L'investissement en résidence de tourisme classée alliant attrait fiscal et rentabilité.

- Acquisition d'un bien dans une résidence de tourisme classée situé dans une Zone de Revitalisation Rurale (ou assimilée), et permettant une réduction d'impôts sur 6 ans ainsi que la récupération de la TVA (sous conditions).

### Fiscalité

- Réduction d'impôt égale à **25%** du montant de l'investissement, étalée sur 6 ans, soit :
  - 12 500 € maximum pour un célibataire, soit  $(12\,500\text{€} / 6) = 2\,083,33\text{€} / \text{an}$

- 25 000€ maximum pour un couple marié, soit  $(25\ 000\text{€} / 6) = 4\ 166,66\text{€} / \text{an}$

- **Rappel** : suppression de la déduction forfaitaire de 6 %.

## Obligations

Bail commercial obligatoire de 9 ans minimum à l'exploitant de la résidence de tourisme, qui doit être classée et située en ZRR (ou assimilée).

## LA NUE-PROPRIÉTÉ

Une nouvelle façon d'accéder à un patrimoine immobilier de qualité.

- Acquisition d'une partie de la propriété d'un bien (la nue-propriété) à un prix inférieur à celui de la pleine propriété, l'usufruit étant cédé à un tiers à titre temporaire.
- Récupération automatique et gratuite de la pleine propriété du bien, au terme de l'usufruit.

## Fiscalité

- Absence totale de fiscalité pendant toute la durée de l'opération.
- Imputation des intérêts de l'emprunt contracté sur les revenus fonciers préexistants.
- Exonération totale d'imposition sur les plus-values, en cas de revente au terme de 15 ans de détention.
- Possibilité d'exonération à l'ISF du bien détenu en nue-propriété.

*Remarque : ce montage juridique induit l'absence de revenus fonciers pour l'investisseur. En effet, ceux-ci sont perçus par l'usufruitier, qui bénéficie de la jouissance du bien.*

## **LMP/ LMNP**

(Loueur en Meublé Professionnel et Non Professionnel)

L'investissement idéal pour :

- + Obtenir un revenu complémentaire régulier non fiscalisé pendant de nombreuses années.
- + Préparer sa retraite.
- + Transmettre son patrimoine.

## **Fiscalité**

- Le LMP permet d'imputer son déficit sur son revenu global.
- Les plus-values professionnelles peuvent être exonérées, après 5 ans d'activité.
- Le bien peut être considéré comme professionnel et donc être exonéré d'ISF.
- Le LMNP permet d'imputer les déficits sur les revenus de l'activité.

## **Obligations**

- Le bien doit être loué meublé.
- L'inscription au RCS est obligatoire pour obtenir le statut de LMP.
- L'activité de LMP doit générer plus de 23K€/an ou représenter plus de 50% de ses revenus globaux.

## REGIME ROBIEN RECENTRÉ (Neuf)

Nouveauté

L'investissement locatif dans le neuf ouvrant droit à un régime fiscal avantageux.

- Logement destiné à la location non meublée à usage d'habitation principale, acquis neuf ou achevé à compter du 01/09/06.
- Possibilité de louer le bien à un membre de la famille, s'il ne fait pas partie du foyer fiscal.
- Modification des taux et de la durée d'amortissement
  - 6% pendant 7 ans
  - + 4% pendant 2 ans

L'acheteur peut amortir jusqu'à 50 % du prix du bien.

- Modification des plafonds de loyer et détermination de nouvelles zones avec création d'une zone supplémentaire. (Cf. tableau ci-après)

**Rappel:** suppression de la déduction forfaitaire de 6 %.

- Déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€, avec possibilité de reporter le solde sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (hors intérêts d'emprunt).
- Investissement possible par le biais d'une Société Civile Immobilière (SCI).

## REGIME ROBIEN RECENTRÉ EN ZRR

Avantage fiscal supplémentaire : déduction spécifique de 26% sur les loyers perçus.

## REGIME BORLOO NEUF

L'amortissement du bien est conditionné, comme pour le Robien recentré, au respect des plafonds sur les loyers, mais également **au respect des plafonds portant sur les ressources du locataire.**

- Amortissement :
  - 6% pendant 7 ans
  - + 4% pendant 2 ans
  - + 2,5% pendant 6 ans

L'acheteur peut amortir jusqu'à 65 % du prix du bien.

- Déduction spécifique de 30% sur les loyers perçus.

### Tableau comparatif : plafonds des loyers mensuels en € au m<sup>2</sup>

	Robien recentré	Borloo
zone A	19,89	15,92
zone B1	13,82	11,06
zone B2	11,30	9,04
zone C	8,28	6,63

**la zone A** : agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français

**la zone B** : subdivision de la zone

- **zone B1** : agglomérations de plus de 250 000 habitants, agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne, pourtour de la Côte d'Azur, les DOM, la Corse et les îles, certaines villes chères...

- **zone B2** : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limite de l'Île de France.

**la zone C** : reste du territoire.

**Tableau comparatif**

	<b>Robien recentré</b>	<b>Borloo neuf</b>
<b>Location à un descendant</b>	possible	impossible
<b>Plafonnement des ressources du locataire</b>	NON	OUI
<b>Total des déductions maximum au titre de l'amortissement</b>	50%	65%
<b>Déduction spécifique sur les loyers</b>	NON	30%

## Tableau comparatif des régimes fonciers spéciaux

	Application	Amortissement	Total Amortissement	Déduction spécifique
Micro Foncier	Loyers bruts < 15000€	Aucun	Aucun	30%
Borloo neuf	Depuis le 1er sept 06	6% pdt 7ans 4% pdt 2 ans 2,5% pdt 6 ans	65%	30%
Robien recentré	Depuis le 1er sept 06	6% pdt 7ans 4% pdt 2 ans	50%	Aucune
Robien classique	Entre le 1er jan 03 et 31 août 06	8% pdt 5ans 2,5% pdt 4 ans 2,5% pdt 6 ans	65%	Aucune
Besson ancien	Entre le 1er jan 99 et 30 sep 06	Aucun	Aucun	26%
Lieneman	Entre le 1er jan 02 et 31 déc 04	Aucun	Aucun	46%
Besson neuf	Entre le 1er jan 99 et 2 avril 03	8% pdt 5 ans 2,5% pdt 4 ans 2,5% pdt 6 ans	65%	Aucune
Périssoil	Entre le 1er jan 96 et 31 août 99	10% pdt 4 ans 2% pdt 20 ans	80%	Aucune

Les différents dispositifs présentent d'autres différences qui ne sont pas reprises dans ce tableau

# LES PRINCIPAUX POINTS DE LA LOI PORTANT RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES LIBÉRALITÉS (LOI DU 23 JUIN 2006)

- **Elargissement du champ d'application des libéralités graduelles** : elles imposent au 1er bénéficiaire de conserver et de transmettre le bien, à son propre décès, à une autre personne (possible même en l'absence de liens de parenté).

- **Création des donations résiduelles** : elles obligent le 1er bénéficiaire à transmettre éventuellement le bien restant à une personne désignée mais pas à le conserver. Conséquences : en cas de vente ou donation du bien, le second bénéficiaire perd tous ses droits (sauf portefeuille de titres).

- **Elargissement du champ d'application des donations-partages à l'ensemble des héritiers**

- **Personnes sans descendance** : donations-partages possibles au profit de frères et sœurs, de neveux et nièces... pour tout ou partie.

- **Donations-partages "trans-générationnelles"** possibles si les enfants acceptent que leurs propres enfants reçoivent à leur place, pour tout ou partie.

- **Donations-partages au sein des familles recomposées** : les enfants ne recevront que les biens de leur parent (biens personnels ou communs).

Par ailleurs, la donation-partage d'une entreprise en forme sociétaire au profit d'un tiers est désormais possible, tout comme l'était déjà une entreprise individuelle.

- **La RAAR** : renonciation anticipée à l'action en réduction des héritiers réservataires et à l'action en retranchement des enfants d'une 1ère union avec report possible de l'action au 2nd décès :

-Atteinte à la réserve possible en cas d'accord de l'héritier "désavantagé", c'est-à-dire possibilité de déshériter un enfant mais uniquement avec son accord, pour tout ou partie, au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées.

-Par ailleurs, avec leur accord, les enfants d'une première union ne pourront hériter de leur parent qu'au décès de leur beau-parent.

- **Création du mandat posthume** : désignation par le futur défunt (ou par les héritiers) d'une personne chargée de gérer ou d'administrer la succession.

- **Assouplissement des règles de l'indivision pour certains actes (majorité des 2/3)** et maintien de l'unanimité pour les actes de disposition et ceux ne relevant pas de l'exploitation normale.

- **Déjudiciarisation du changement de régime matrimonial** sauf en présence d'enfant mineur et d'opposition au changement.

- **Renforcement de la protection du conjoint survivant** : il devient héritier réservataire en l'absence d'enfant. Il reste successible tant qu'il n'est pas divorcé. Précision : les parents ne sont plus héritiers réservataires.

• **Clarification** concernant les **donations de biens présents entre époux** prenant effet au cours du mariage :



**Entrée en vigueur pour les successions ouvertes à partir du 1er janvier 2007.**

# CHIFFRES CLÉS

au 01/01/2007

• **SMIC** : 1 254,28€ brut mensuel depuis le 1er juillet 2006 pour 151,67 heures, soit 8,27€/h.

## • Plafond Sécurité Sociale :

Tranche A 2 682€ par mois

Tranche B de 2 682€ et 10 728 € / mois.

Tranche C de 10 728€ et 21 456€/mois.

## • Valeur du point de retraite :

AGIRC : 0,4005€ - ARRCO : 1,1287€

• **Intérêt légal** : 2,95 %

## • Monétaires : au 12/02/2007

Eonia : 3,54 %

Euribor 3 mois : 3,809 %

• **Prix à la consommation** : 113,59 indice des prix à la consommation, série France entière "ensemble des ménages hors tabac" (12/06) (base 100 en 1998)

• **Indice de Référence des Loyers** : IRL 3ème trimestre 2006 = 106,36.

## • **Indice CAC 40** : 5 643,95 au 12/02/07

Variation en 2006 : +17,53%

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| • 2005 : +23,40 %  | • 2000 : - 0,54 %  |
| • 2004 : +7,40 %   | • 1999 : + 51,12 % |
| • 2003 : +15,52 %  | • 1998 : + 31,47 % |
| • 2002 : - 33,75 % | • 1997 : + 29,50 % |
| • 2001 : - 21,97 % | • 1996 : + 23,70 % |

## • **Parité €/ dollar** :

1,2966 \$ (au 12/02/2007)

# LES PRODUITS RÉGLEMENTÉS

## ● Livret développement durable

(Remplace Codevi)

- Plafond : 6 000€
- Durée : libre
- Taux de rémunération annuel : 2,75 %\*

## ● Livret A, livret bleu

- Plafond : 15 300€
- Durée : libre
- Taux de rémunération annuel : 2,75 %\*

## ● Livret d'Épargne Populaire

- Plafond : 7 700€
- Durée : libre
- IR max : 709€
- Taux de rémunération annuel : 3,75 %\*

## ● Plan d'Épargne Logement

- Plafond : 61 200€
- Durée : 4 ans
- Taux sans prime d'Etat : 2,5 %
- 4,20 % si réalisation d'un prêt

## ● Compte d'Épargne Logement

- Plafond : 15 300 €
- Durée minimal d'épargne : 18 mois
- Taux de rémunération annuel : 1,75 %

## ● Plan d'Épargne en Actions

- Plafond : 132 000€  
(le double pour couple marié)
- Durée : 5 ans

\*Chiffres au 12/02/2007

# LEXIQUE

## •Acquêts

Tout ce qui a été acquis par les époux dans le cadre de la communauté et appartenant à chaque époux pour moitié.

## •Avancement d'hoirie

Terme utilisé en matière de donation.  
Signifie : "en avance sur son héritage".

## •Biens indivis

Biens appartenant à plusieurs personnes, propriétaires ensemble d'un même bien, à parts égales ou non.

## •Biens propres

Les biens appartenant à 1 personne.

## •CS

Conjoint survivant.

## •Démembrement de propriété

Le droit de propriété peut être scindé entre l'usufruit (*usus* et *fructus* du bien : possibilité d'en jouir et d'en percevoir les revenus) et la nue-propriété (l'*abusus* : droit d'en disposer).  
A l'extinction de l'usufruit (fin de l'usufruit temporaire ou décès de l'usufruitier), la pleine propriété est reconstituée entre les mains du nu-propriétaire.

## •Exhérédation

Action de déshériter, dans les limites légales, un héritier.

## •Héritiers réservataires

Selon la situation, les descendants ou les ascendants privilégiés, ainsi que le conjoint survivant. Il échoit obligatoirement à ces héritiers une partie de la succession (appelée "la réserve"), le défunt ne pouvant disposer que de la partie appelée "quotité disponible".

## •LDF

Loi de finances.

## •LDFR

Loi de finances rectificative.

## •PS

Prélèvement Sociaux : CSG, CRDS, prélèvement social, taxe additionnelle.

## •PV

Plus-value.

## •Quotité disponible

Part dont une personne peut librement disposer par opposition à la réserve (voir "Héritiers réservataires").

## •Soulte

Somme à payer par un co-partageant ou un co-échangiste quand les lots ou les biens échangés sont de valeurs inégales.

# NOS AGENCES

## **Aix en Provence**

Tél. 04 42 97 22 50 - Fax . 04 42 39 70 83

## **Clermont Ferrand**

Tél. 04 73 26 01 16 - Fax . 04 73 15 10 30

## **Dijon**

Tél. 03 80 74 13 63 - Fax . 03 80 74 19 07

## **Grenoble**

Tél. 04 76 04 40 22 - Fax . 04 76 04 40 30

## **Lille**

Tél. 03 20 05 37 37 - Fax . 03 20 47 37 27

## **Lyon**

Tél. 04 37 24 52 10 - Fax . 04 37 24 52 11

## **Montpellier**

Tél. 04 67 22 18 78 - Fax . 04 67 15 12 97

## **Perpignan**

Tél. 04 68 66 64 93 - Fax . 04 68 50 90 47

## **Nice**

Tél. 04 93 72 45 50 - Fax . 04 93 83 50 57

## **Paris**

Tél. 01 56 79 50 60 - Fax . 01 47 54 99 40

## **Rennes**

Tél. 02 23 35 44 44 - Fax . 02 23 35 44 40

## **Rouen**

Tél. 02 32 08 26 60 - Fax . 02 32 10 33 95

## **Toulouse**

Tél. 05 62 16 12 05 - Fax . 05 62 16 10 92

Document non contractuel  
Conception : Service Juridique  
et Service Communication Expert & Finance  
Tél. 04 37 24 52 00  
Réalisation : PRAGEDOC Éditions Financières  
Tél. 04 93 71 58 01



EXPERT EN PATRIMOINE

**Siège social :**

Le 6° Part-Dieu - 23, boulevard Jules-Favre  
69456 LYON cedex 06

 **N° Vert 0 800 89 70 42**

*(appel gratuit)*

[www.expertetfinance.fr](http://www.expertetfinance.fr)

Janvier 2007