

## EDITORIAL



**L'édito de**  
**Rémi Le Bailly,**  
rédacteur en chef

## Des présidentielles à l'enjeu très européen

**V**oilà, c'est fini. Il était temps que s'achève cette interminable et devenue progressivement insupportable campagne présidentielle. Dix bons mois en comptant les primaires. Dix mois pendant lesquels le gouvernement a seulement expédié les affaires courantes, où l'activité législative a tourné au ralenti. C'est trop ! D'autant que nous allons immédiatement embrayer avec un mois supplémentaire de campagne, législative cette fois.

Dix mois qui se sont résumés dans la dernière ligne droite, le débat télévisé de mercredi en fut le plus parfait exemple, à une campagne pour ou contre l'Europe et plus précisément

pour ou contre l'euro. Les sondages laissent plutôt entendre que la majorité des Français choisiront, probablement pas par enthousiasme, mais par pragmatisme l'option européenne d'Emmanuel Macron. Les négociations en vue du Brexit qui n'ont pas encore débuté et qui s'annoncent particulièrement tendues montrent déjà l'extrême complexité d'une sortie de l'Union, alors si l'on y ajoute l'abandon de la monnaie unique...

Mais, même si la France reste pro-européenne, l'histoire sera loin d'être terminée. Les élections italiennes auront lieu d'ici à mai 2018 et le Mouvement 5 étoiles de Beppe Grillo, défavorable à la monnaie européenne, est toujours en tête des sondages devant le Parti démocrate dont Matteo Renzi a repris les rênes après une parenthèse de cinq mois. Or l'Italie est le grand pays européen où le rejet de l'euro est le plus fort dans la population, où un

référendum sur le sujet, que souhaite organiser Beppe Grillo, aurait le plus de chance de réussite.

Jusqu'ici les dignes ont tenu – en Autriche c'est un président écologiste, Alexander Van der Bellen, qui a été élu face à un adversaire d'extrême droite, aux Pays-Bas le Premier ministre libéral sortant Mark Rutte a devancé le Parti pour la liberté de Geert Wilder lors des dernières législatives – mais le sentiment europhobe reste vivace et démontre clairement que l'Europe telle qu'elle fonctionne aujourd'hui ne répond plus aux aspirations des citoyens européens.

Après le choc du Brexit, certaines voix s'étaient élevées pour réclamer une forte évolution du projet européen. Elles étaient bien vite retombées, le climat préélectoral français n'étant guère propice. La succession des élections françaises de mai et juin et des législatives allemandes du mois de septembre ouvrira une fenêtre de tir favorable à l'automne.

Il ne faudra pas la rater. Si le sentiment antieuropéen reste, jusqu'à preuve du contraire, encore minoritaire, il progresse toujours. Ne rien faire est le meilleur moyen de le laisser prendre le dessus.

— rlebailly@investir.fr

« Une fenêtre de tir favorable à l'automne après les élections françaises et allemandes »

### JURISPRUDENCE

## Assurance-vie : pas de pertes enregistrées, pas de préjudice

Des épargnants avaient souscrit, par l'intermédiaire de leur établissement bancaire, plusieurs contrats d'assurance-vie en unités de compte. Sur les conseils de leur banque, ils avaient ensuite modifié l'allocation de leurs contrats pour acquérir des parts d'un fonds commun de placement (FCP) commercialisé par celle-ci. Quelques années plus tard, lors de la crise de 2008, la banque leur a recommandé de procéder rapidement à des arbitrages dans le but de sortir totalement de ce FCP. Constatant qu'ils avaient subi des pertes en capital à la suite des investissements, puis des désinvestissements dans le fonds, les épargnants avaient alors assigné la banque en responsabilité pour défaut d'information et de conseil. La cour d'appel a accueilli favorablement les prétentions des demandeurs et condamné la banque à les indemniser (près de 1,2 million d'euros). Pour fonder sa décision, elle a relevé que la banque avait commis une faute en leur délivrant une information erronée sur l'exposition au risque du FCP. Un argumentaire que la Cour de cassation n'a pas hésité à réfuter. Selon elle, la cour d'appel aurait dû constater, au jour où elle s'est prononcée, que les pertes invoquées n'avaient pas été effectivement réalisées. En clair, sans un rachat total mettant fin au contrat d'assurance-vie, le préjudice n'était que virtuel.

Cass. com, 22 février 2017, n° 15-18371. Fabrice GOMEZ

### LOCATION

## Déclaration obligatoire

Depuis le 1<sup>er</sup> mai, les villes de plus de 200.000 habitants ainsi que celles de la petite couronne parisienne peuvent exiger l'enregistrement des biens proposés à la location saisonnière.

Un décret précise les modalités de déclaration de son logement. Le propriétaire devra l'enregistrer en mairie ou via Internet en fournissant son nom, son adresse et son e-mail, l'adresse exacte du bien, le statut de résidence principale ou secondaire, le nombre de pièces ainsi que le nombre de lits. Un numéro lui sera alors fourni, permettant de contrôler la durée de mise en location du bien (120 jours par an maximum) et donc l'usage des plates-formes comme Airbnb.

### PENSION

### ALIMENTAIRE

## Pas toujours déductible

La garde alternée des enfants à la suite de la séparation d'un couple (une semaine alternativement chez l'un et chez l'autre) est de plus en plus répandue. Mais, dans ce cas, celui qui verse, en sus, une pension alimentaire à l'autre ne peut pas fiscalement la déduire (à l'inverse d'une garde « classique »), comme le rappelle une récente réponse ministérielle (n° 96174, JOAN du 24 janvier 2017). En revanche, « les avantages fiscaux auxquels les enfants ouvrent droit » sont alors répartis « par moitié entre les ex-conjoints », précise le ministre de l'Économie. Chacun des parents bénéficie donc d'un quart de part de quotient familial pour un enfant (une demi-part pour deux) et de la moitié des crédits, réductions ou encore abattements d'impôts.

### ASSURANCE

### EMPRUNTEUR

## Bilan mitigé

Une nette amélioration des garanties proposées par les établissements financiers ainsi qu'une baisse significative du prix de l'assurance : c'est le constat établi récemment par le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) grâce à la libéralisation de l'assurance emprunteur liée aux crédits immobiliers. Mais il a aussi relevé l'existence d'écarts significatifs en matière de formation des personnels des établissements bancaires, de motivations insuffisamment explicites dans certaines décisions de refus de délégation, de difficultés à respecter le délai légal de 10 jours ouvrés prévu pour informer l'emprunteur de sa décision ou même, plus grave, de motifs de refus illégaux ! Dans son avis, le CCSF rappelle aux banques que les refus de délégation d'assurance emprunteur doivent être clairement motivés, écrits et datés. Il demande, en outre, que les emprunteurs soient informés par les banques des voies de recours et de leurs modalités en cas de refus.

### L'EXPERT PATRIMOINE



**PHILIPPE STEPHAN**  
NOTAIRE À LILLE

## Evaluer un bien immobilier lors d'une succession

### QUAND ET COMMENT ?

Six mois. C'est le délai dont disposent les héritiers pour souscrire la déclaration de succession et payer les droits. C'est court. Et le deuil n'est pas propice à se positionner sereinement en envisageant le futur. Car la valeur retenue pour le bien immobilier aura des conséquences immédiates non seulement sur le montant des droits de succession à régler dans les six mois du décès mais également dans le futur lors de la vente de ce bien immobilier.

La règle est la valeur vénale. Il n'y a pas de définition légale. Il faut donc considérer que c'est la valeur de vente du bien selon le marché au moment du décès. Les héritiers pourront faire appel aux services d'un professionnel pour évaluer ce bien. Différentes méthodes sont possibles : par comparaison avec les ventes intervenues dans le même secteur pour des biens similaires, par rendement en fonction du loyer pratiqué ou praticable selon que le bien est loué ou non.

S'il s'agit de la résidence principale du défunt au moment de son décès ainsi que celle du conjoint survivant qui reste dans les lieux, il est possible d'appliquer un abattement de 20 % sur cette valeur. Cela n'a pas d'incidence pour le conjoint survivant qui n'est plus soumis aux droits de succession mais cela en a pour les héritiers dont ce n'est pas la résidence principale, car cette valeur retenue est celle d'entrée dans leur patrimoine.

Si le bien est loué, il est également possible d'appliquer une décote sur la valeur en fonction du bail en cours mais, là encore, ce sera la valeur d'entrée dans le patrimoine des héritiers. Enfin, le bien peut être soumis à un usufruit évalué selon le barème fiscal en fonction de l'âge de l'usufruitier ou en calculant un usufruit économique en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier et du taux de rendement réel ou potentiel du bien.

« Les conséquences fiscales immédiates et futures de la valeur retenue »

### PEUT-ON CORRIGER ?

Si l'administration fiscale estime que la valeur déclarée est inférieure à la valeur réelle du bien immobilier, elle peut procéder à un redressement (jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année suivant l'année de la souscription de la déclaration de succession). Elle exigera alors un complément d'impôt qui peut être majoré et qui sera assorti des intérêts de retard au taux légal. Ce redressement doit bien sûr être accompagné de références produites par l'administration fiscale que le contribuable peut contester en produisant d'autres références et en justifiant des critères retenus pour déterminer la valeur de l'immeuble.

La valeur figurant dans la déclaration de succession peut aussi être rectifiée à la hausse si le bien immobilier est vendu plus cher lors d'une vente aux enchères publiques dans les deux ans qui suivent le décès.

Dans tous les cas, si le bien est vendu moins cher que la valeur déclarée à la succession, on peut être tenté de souscrire une déclaration de succession rectificative pour demander le remboursement des droits qui n'auraient pas été dus. Mais l'administration fiscale demandera alors de lui prouver (par des avis de valeur établis à l'époque) que le bien a été surévalué à la succession... mission quasi impossible car pour quelle raison aurait-on déclaré une valeur supérieure ?

Il y aurait cependant une bonne raison : préférer l'impôt sur les successions (20 % pour la tranche entre 15.932 € et 552.324 €) à celui sur les plus-values immobilières des particuliers (19 %) et les prélèvements sociaux (15,5 %). Parce que pour les héritiers dont le bien ne constitue pas la résidence principale, la plus-value taxable se calcule par différence entre le prix de vente et la valeur d'entrée dans le patrimoine, c'est-à-dire la valeur déclarée dans la succession décote comprise !

### EN PRATIQUE

Accédez aux références sur toute la France avec l'application Notaires de France : les prix de l'immobilier et le service en ligne de l'administration fiscale Patrim (qui nécessite votre numéro fiscal).

### Tableau de bord des placements

#### IMMOBILIER

LES PRIX (Indicateur Seloger.com, mars 2017)

APPARTEMENTS PARIS 9.389 €/M<sup>2</sup> ↗

LYON 4.117 €/M<sup>2</sup> ↘

MARSEILLE 2.778 €/M<sup>2</sup> ↘

LES LOYERS (Indicateur Clameur, nov. 2016)

APPARTEMENTS PARIS 25,20 €/M<sup>2</sup> →

LYON 12,80 €/M<sup>2</sup> →

MARSEILLE 12,30 €/M<sup>2</sup> ↘

#### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017 125,90

VARIATION ANNUELLE + 0,51 % ↗

#### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016 1.645

VARIATION ANNUELLE + 0,98 % ↗

#### TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

MOYENNE HORS ASSURANCE (CRÉDIT

LOGEMENT/CSA-MARS 2017) 1,51 %

#### VIE PRATIQUE

##### INDICES DES PRIX ENSEMBLE DES MÉNAGES

(BASE 100 EN 1998) :

HORS TABAC : 126,03 À FIN DÉCEMBRE 2016 :

STABLE SUR UN AN GLISSANT

SMIC TAUX H/BRUT (AU 1-1-2017) 9,76 €

PLAFOND DE LA SÉC. SOC. (PAR MOIS) 3.269 €

VALEUR PT. AGIRC (AU 1-12-2014) 0,4352 €

VALEUR PT. ARRCO (AU 1-12-2014) 1,2513 €

#### FISCALITÉ

##### PLUS-VALUES DES VALEURS MOBILIÈRES

IMPOSITION AU BARÈME PROGRESSIF DE

L'IMPÔT SUR LE REVENU

ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION :

50 % ENTRE 2 ET 8 ANS, 65 % AU-DELÀ

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 % (NE FONT

PAS L'OBJET DE L'ABATTEMENT)

##### DIVIDENDES

— PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 % : RETENUS

À LA SOURCE

— ABATTEMENT GÉNÉRAL 40 % : MAINTENU

— ABATTEMENT FORFAITAIRE : SUPPRIMÉ

— IMPOSITION APRÈS ABATTEMENT : BARÈME

PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

COUPONS D'OBLIGATIONS, INTÉRÊTS DES

LIVRETS BANCAIRES : IMPOSITION AU BARÈME

PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

+ PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 %

#### LIVRETS

##### RENDEMENTS DES PRODUITS RÉGLEMENTÉS

LIVRET A, LIVRET BLEU, LIVRET DE

DÉVELOPPEMENT DURABLE 0,75 %

PLAN D'ÉPARGNE-LOGEMENT OUVERT ENTRE LE

1<sup>ER</sup> AOÛT 2003 ET LE 31 JANV. 2015 2,50 %

NOUVEAU PLAN D'ÉPARGNE-LOGEMENT

OUVERT À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> AOÛT 2016 1 %

COMPTÉ ÉPARGNE-LOGEMENT 0,50 %