

Septembre 2011

Sommaire

**Réforme de la fiscalité
du patrimoine : étape
ou aboutissement ?** p.1

**La réforme
de la fiscalité
du patrimoine** p.2

**L'offre commerciale
en matière de SCPI** p.4

Accès à vos comptes via notre site Internet

Notre site www.oudart.com vous permettait de suivre l'évolution de nos OPCVM, de lire nos commentaires sur les marchés ou sur l'actualité fiscale et patrimoniale ou bien de consulter nos offres immobilières.

Il s'enrichit désormais de nouvelles fonctionnalités :

- La visualisation de vos portefeuilles chez nous ainsi que des dernières opérations réalisées sur lesdits comptes ;
- La consultation du ou des contrat(s) d'assurance-vie AG2R LA MONDIALE que vous avez souscrit(s) par notre intermédiaire.

Nos services demeurent à votre disposition pour vous assister dans les procédures d'accès à ces différents services.

Attention au bouclier fiscal 2011 !

La loi de finances rectificative pour 2011 dispose que les demandes de restitutions 2011 au titre des revenus de 2009 et des impôts de 2010 devront être déposées au plus tard le **30 septembre 2011** et non pas le 31 décembre.

Réforme de la fiscalité du patrimoine : étape ou aboutissement ?

Ce n'est que le 28 juillet 2011 que le Conseil Constitutionnel, ultime étape dans le processus d'adoption, a validé pour ses principales mesures la loi de finances rectificative pour 2011, qui a ainsi pu être promulguée puis publiée au Journal Officiel le 30 juillet. L'élaboration de ce texte a fait couler tant d'encre depuis des mois déjà !

Qu'en retenir ? Il est évident que la mesure phare de ce texte est l'élévation du seuil d'assujettissement à l'impôt de solidarité sur la fortune de 800 000 € à 1 300 000 €. Cette disposition est présentée comme un moyen de corriger le fait qu'un très grand nombre d'assujettis « récents » ne le sont qu'en raison de la hausse des prix de l'immobilier au cours de ces dernières années. Ce raisonnement obéit à une logique incontestable. En effet, au cours des dix dernières années ce sont environ 300 000 foyers fiscaux qui sont entrés dans le champ d'application de l'ISF, alors même que les performances des marchés financiers ne peuvent permettre d'expliquer cette considérable augmentation du nombre d'assujettis, de 244.656 en 2000 à 559.727 en 2009. Le passage de 800 000 € à 1 300 000 € du seuil d'assujettissement à l'ISF devrait permettre de pallier ce phénomène.

Nous attirerons votre attention dans ces pages sur les autres dispositions qui affectent l'ISF, dès 2011 pour les unes, en 2012 pour les autres. Notons tout particulièrement que, si le seuil d'assujettissement est modifié dès 2011 (déclaration et paiement au 30 septembre 2011), c'est toujours l'« ancien » système du barème par tranches qui s'appliquera cette année. Ce n'est qu'en 2012 qu'entrera en vigueur le nouveau système d'imposition qui substitue à ce barème de 7 tranches un dispositif plus simple : les patrimoines nets compris entre 1,3 et 3 M€ seront taxés au taux de 0,25 % dès le premier euro, alors que ceux supérieurs à 3 M€ le seront au taux de 0,5 % pour leur totalité.

Mais cette réforme de la fiscalité du patrimoine nous est présentée comme devant s'auto-financer ... Ce qui est accordé d'une main ne sera-t-il pas repris de l'autre ?

Il est à ce propos évident que la suppression, tant du bouclier fiscal que du plafonnement de l'ISF, constitue un second point majeur de la réforme adoptée, avec sans doute de grands perdants. De même, il apparaît que la fiscalité des transmissions de patrimoines importants a été choisie comme une source de choix pour augmenter les recettes ... Si la loi « TEPA » du 20 août 2007 avait considérablement allégé le coût fiscal des successions, à tel point qu'environ 95% des successions se sont retrouvées purement et simplement exonérées de tous droits, la loi de finances rectificative pour 2011 revient partiellement sur la situation. Toutefois, elle ne remet pas en cause les points majeurs que constituent l'exonération du conjoint, ainsi que le triplement de l'abattement applicable en ligne directe. Nous vous exposerons dans cette Lettre comment les transmissions, que ce soit les successions ou les donations, supérieures aux abattements verront leur fiscalité alourdie, tant par la suppression des réductions de droits en fonction de l'âge que par l'augmentation du taux des tranches supérieures du barème. Le délai de reconstitution des abattements est quant à lui ramené de 6 à 10 ans, ce qui nous fait seulement revenir à la situation prévalant en 2006.

Ainsi, bien des débats ont permis d'arriver à une loi qui réforme profondément la fiscalité du patrimoine ... en période pré-électorale ! Il est donc à craindre que le vieux défaut caractéristique de la fiscalité française, à savoir une instabilité chronique, ne se perpétue et que les prochains mois et année nous réservent bien des surprises ...

Nos équipes patrimoniales demeurent à votre disposition pour vous assister et vous conseiller en cette période d'incertitudes. Nous vous rappelons enfin que demeurent bien des possibilités d'investissements défiscalisant en matière d'ISF et que nous sommes là encore à vos côtés.

Jacqueline ELI-NAMER
Président Directeur Général

Jean-Paul HUREAU
Directeur Général Adjoint

Quelques autres dispositions de la Loi de finances rectificative :

« Exit tax »

En cas de transfert du domicile fiscal hors de France, les plus-values constatées sur des participations directes ou indirectes d'au moins 1% du capital ou dont la valorisation est supérieure à 1,3 millions d'euros sont imposées, tout en bénéficiant d'un régime de sursis automatique en cas de transfert de domicile dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat partie de l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance, ou de sursis sur demande dans les autres cas et tombe en cas de cession des titres. Il est à noter que cette *exit-tax* a une application rétroactive au 3 mars 2011.

Le Trust dans la loi de finances rectificative :

Une définition légale du Trust est introduite en droit français à l'article 792 O bis du CGI. Sous réserve des conventions fiscales et compte tenu des règles de territorialité applicables en matière d'ISF, ces dispositions visent les biens placés dans un trust dont le constituant est résident fiscal français et les biens situés en France détenus par un trust dont le constituant n'est pas résident fiscal français, à l'exception des placements financiers. Sa détention est imposée à l'ISF sur les biens et droits placés dans ce trust ainsi que les produits qui y sont capitalisés. C'est seulement en cas de défaut de déclaration qu'un prélèvement sui generis sera exercé au taux de 0,50%. Ces dispositions sont applicables à tous types de trust, à l'exception des trusts caritatifs. Il est également à noter que sa transmission sera désormais soumise aux droits de mutation.

Réforme de la fiscalité du patrimoine

La réforme de la fiscalité du patrimoine supprime le bouclier fiscal, une des mesures phares de la première année du quinquennat, et aménage significativement l'ISF à défaut de pouvoir le supprimer. Afin d'assurer l'équilibre budgétaire de la réforme, le Gouvernement prévoit la création de taxes nouvelles et l'alourdissement des droits de mutation, en ciblant ces mesures compensatoires sur les patrimoines les plus importants.

Elle poursuit plusieurs objectifs. Tout d'abord, un allègement de la fiscalité relative à la détention du patrimoine en réformant l'ISF, dont le corolaire est une augmentation de la fiscalité relative à la transmission du patrimoine. Cette augmentation comprend la suppression des réductions de droits de donation, l'augmentation du taux des deux tranches supérieures du barème applicable en ligne directe et l'augmentation de 6 à 10 ans du délai de reconstitution des abattements.

D'autres mesures diverses ont été adoptées, telles que la légalisation de la notion de *trust* en droit français, l'instauration d'une *exit-tax*, et l'augmentation du taux du droit de partage.

I. MESURES RELATIVES À L'ISF

Pour autant, concernant la déclaration de l'ISF 2011, le régime reste inchangé dans ses grandes lignes : application du barème progressif de 0,55% à 1,8% (dont la tranche de 800 000 € à 1 310 000 €), détermination de l'assiette taxable et dispositifs d'exonération.

Mais des changements doivent être pris en compte : tout d'abord, les foyers fiscaux dont le patrimoine taxable au 1^{er} janvier 2011 est inférieur à 1,3 millions d'euros sont dorénavant purement et simplement exonérés d'ISF. D'autre part, pour les patrimoines taxables inférieurs à 3 millions d'euros, les assujettis seront dispensés de joindre les pièces justifiant leurs dettes et les justificatifs des opérations ouvrant droit à réduction.

Notons enfin, point majeur, que la date limite de dépôt et de paiement est reportée du 15 juin au 30 septembre 2011; il en est de même pour la souscription au capital des PME et les dons aux œuvres ouvrant droit à la réduction d'ISF.

La déclaration d'ISF 2012 aura elle aussi ses constantes et ses changements. Les règles d'assiette et les régimes d'exonération totale ou partielle (résidence principale, biens professionnels et engagements de conservation) ne sont pas modifiés. En revanche, la taxation se fera dès le 1^{er} euro, avec application d'un taux unique (0,25% pour un patrimoine compris entre 1,3 et 3 millions d'euros, 0,50% pour un patrimoine supérieur à 3 millions d'euros). Avec ce nouveau taux unique, un patrimoine de 2 millions d'euros verra son ISF diminuer de 37%, et de 65,5% pour 20 millions d'euros. Un mécanisme d'effacement des effets de seuil est prévu pour les patrimoines compris entre 1,3 et 1,4 millions d'euros ainsi qu'entre 3 et 3,2 millions d'euros.

Par ailleurs, la loi de finances rectificative supprime le plafonnement de l'ISF à compter de 2012 et le bouclier fiscal à compter de 2013. Certaines pistes d'optimisation fondées sur la maîtrise des revenus sont ainsi écartées. L'auto-liquidation, c'est-à-dire l'imputation du bouclier fiscal 2011 sur l'ISF 2011, reste facultative en 2011, mais sera obligatoire en 2012. A noter que toutes les demandes de restitution au titre du bouclier doivent être soit déposées avant le 30 septembre 2011, soit faire l'objet d'une auto-liquidation avant cette même date.

La réduction d'impôt pour souscription de parts de FCPI éligibles ou au capital de PME est elle aussi maintenue, comme celle relative aux dons aux fondations ou associations autorisées.

En matière d'assiette, nous notons des assouplissements quant aux conditions d'application du régime d'exonération des biens professionnels : la notion de bien professionnel unique est élargie, un dirigeant au sens de l'ISF pouvant désormais bénéficier du régime d'exonération totale pour des participations détenues dans des sociétés dont les activités ne sont ni similaires, ni connexes et complémentaires. Cependant, il demeure que si les activités sont similaires, ou connexes et complémentaires, le caractère normal de la rémunération s'apprécie de manière globale. Dans le cas contraire, le redevable doit percevoir une rémunération normale dans chacune des sociétés qu'il dirige, le seuil des 50% des revenus professionnels s'appréciant globalement.

A noter enfin les aménagements sous conditions de l'obligation de détention d'un seuil minimal (25% du capital), en cas d'augmentation de capital entraînant une dilution de la participation du dirigeant.

La situation peut donc se résumer ainsi :

	2011	2012
Patrimoine compris entre 0,8 et 1,3 M€	Exonération	Exonération
Patrimoine compris entre 1,3 et 3 M€	Barème actuel Déclaration ISF simplifiée	Nouveau barème Déclaration ISF jointe à l'IR
Patrimoine supérieur à 3 M€	Barème actuel Déclaration ISF complète	Nouveau barème Déclaration ISF complète

II. MESURES RELATIVES À LA TRANSMISSION

Les abattements applicables pour les transmissions à titre gratuit en ligne directe restent fixés à hauteur de 159 325 €, mais le délai de renouvellement repasse de 6 à 10 ans. L'application de cette mesure sera progressive pour les donations opérées dans les années précédant l'entrée en vigueur de la loi. Un abattement sur la valeur du bien sera pratiqué, à hauteur de 10% pour les donations passées entre 6 et 7 ans, 20% pour celles passées entre 7 et 8 ans, 30% pour celles passées entre 8 et 9 ans et enfin 40% pour celles passées entre 9 et 10 ans.

Quant aux réductions de droits applicables aux donations en fonction de l'âge du donateur, elles sont supprimées, hormis la réduction de 50% lorsque le donateur âgé de moins de 70 ans consent une donation en pleine propriété de parts ou actions d'une société qui remplit les conditions d'application du régime Dutreil (article 787 B du CGI). Notons enfin que les droits de transmission à titre gratuit (donations et succession) applicables aux deux tranches supérieures sont augmentés de 5 points, passant de 35% à 40%, pour l'un et de 40% à 45%, pour l'autre.

Pour rester dans le domaine des donations, la réforme de la fiscalité du patrimoine est venue modifier quelques règles applicables aux dons manuels, notamment les dons familiaux de sommes d'argent : l'âge limite pour effectuer de tels dons est décalé de 65 à 80 ans pour les parents et les oncles et tantes sans descendance. Cet âge limite était celui retenu pour les grands-parents, arrière-grands-parents, grands-oncles et grands-tantes. Enfin le plafond d'exonération est désormais renouvelable tous les dix ans alors que jusqu'à présent, il ne s'appliquait qu'une seule fois.

La réforme ouvre par ailleurs la possibilité de révéler un don manuel et de payer les droits y afférents dans le mois suivant la date du décès du donateur sous certaines conditions : une option en ce sens doit être exercée par le donataire, le don doit être révélé spontanément à l'administration fiscale, et enfin il doit être d'un montant supérieur à 15 000 €. Lorsque ces conditions ne sont pas satisfaites, la déclaration doit être souscrite, comme auparavant, dans le mois suivant la révélation du don. En cas d'option du donataire pour la déclaration dans le mois suivant le décès du donateur, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration

de la sixième année suivant le décès du donateur. Par ailleurs, les droits seront dorénavant calculés sur la valeur du don manuel au jour de sa déclaration ou de son enregistrement ou sur sa valeur au jour de la donation si celle-ci est supérieure. Sont visés par cette règle spécifique d'évaluation les dons manuels soumis aux droits de mutation, à savoir les dons manuels déclarés dans un acte enregistré, les dons manuels faisant l'objet d'une reconnaissance judiciaire ainsi que les dons manuels révélés à l'administration fiscale. Pour finir, le tarif et les abattements applicables sont ceux en vigueur au jour de la déclaration ou de l'enregistrement du don manuel.

Nous relevons enfin, point important s'il en est, que l'assurance-vie n'a pas échappé à la réforme. Le taux de prélèvement est en effet porté de 20 à 25% pour la fraction supérieure à 902 328 €, cette fraction s'entendant par bénéficiaire. Par ailleurs, le régime de la clause bénéficiaire démembrée a aussi été modifié : le nu-propriétaire et l'usufruitier sont désormais considérés comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant, prorata déterminé selon le barème de l'article 659 du CGI, et l'abattement de 152 500 € est réparti entre les bénéficiaires selon le même barème (l'usufruitier et le nu-propriétaire ont la qualité de bénéficiaires sans pour autant bénéficier chacun de l'abattement).

Enfin, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie souscrit par un non-résident est désormais soumis au prélèvement prévu à l'article 990 I du CGI dans deux cas : lorsqu'il est domicilié fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI pendant au moins 6 ans au cours de 10 années précédant le décès, ou lorsque l'assuré est domicilié fiscalement en France au moment de son décès au sens de l'article 4 B du CGI.

ISF - évaluation des titres de sociétés à prépondérance immobilière dont les associés sont non-résidents

Pour mémoire, les non-résidents sont en principe soumis à l'ISF à raison des parts ou actions détenues dans une société ou personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France. Parallèlement, les non-résidents ne sont pas imposables sur leurs placements financiers.

A compter de l'ISF 2012, la valeur vénale des titres de sociétés à retenir est déterminée sans tenir compte des créances détenues directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées par un non-résident. Sont visées notamment les financements de biens immobiliers par apport en compte courant. Cette mesure n'a pas d'incidence sur l'exonération des placements financiers proprement dit détenus par des non-résidents

Droit de partage :

Le droit de partage a été augmenté de 1,4 point, passant de 1,1% à 2,5%.

Instauration d'une décote pour limiter les effets de seuil liés à la taxation dès le 1^{er} euro

Valeur nette taxable du patrimoine	Réduction
≥ 1 300 000 et < 1 400 000 €	24 500 € - 7 x 0,25 % x patrimoine
≥ 3 000 000 et < 3 200 000 €	120 000 € - 7 x 0,50% x patrimoine

Exemple 1 : pour un patrimoine de 1 350 000 €, l'ISF sans décote s'élèverait à 3 375 €, avec décote à 2 500 €

Exemple 2 : pour un patrimoine de 3 100 000 €, l'ISF sans décote s'élèverait à 15 500 €, avec décote à 11 750 €

L'offre commerciale en matière de SCPI

Afin de proposer une gamme complète et cohérente de produits de type "SCPI", nous avons sélectionné les Sociétés de Gestion suivantes :

- **IMMOVALOR**, filiale d'Allianz
- **CILOGER**, qui appartient aux Caisses d'Epargne et à la Banque Postale
- **PERIAL**, groupe indépendant, classé parmi les cinq premières sociétés du marché
- **FIDUCIAL Gérance**, société indépendante possédant une expertise reconnue sur le créneau des murs de boutique.

Immovalor, Ciloger et Perial gèrent toutes trois un patrimoine immobilier de l'ordre d'un milliard d'euros ; Fiducial Gérance est leader sur son créneau avec un encours de 250 millions d'euros.

Ces sociétés sont agréées par l'AMF et sont soumises aux règles prudentielles et de fonctionnement applicables à leur secteur d'activité.

LES SCPI FISCALES

Les SCPI fiscales « Scellier BBC » proposées sont :

- Allianz Domidurable
- Ciloger Habitat 2

La souscription de ces parts permet d'obtenir un crédit d'impôts de 22 % du montant investi et réparti en 9 annuités égales. Afin de bénéficier de cet avantage, le souscripteur doit prendre un engagement de conservation.

LES SCPI DE RENDEMENT

Notre sélection comprend Allianz Pierre, Pierre Plus, PFO2 et Buroboutic.

Le tableau ci-après reprend les principales informations sur ces investissements :

SCPI	Sté de Gestion	Dernier prix de souscription connu	Revenu 2010	Rentabilité spot ⁽⁵⁾	Rentabilité 2005/2010
Allianz Pierre ⁽¹⁾	Immovalor	321 €	15,09 €	4,70 %	13,3 %
Pierre Plus ⁽²⁾	Ciloger	1030 €	57 €	5,53 %	9,5 %
PFO2 ⁽³⁾	Perial	178 €	9,84 €	5,55 %	NS création en 2009
Buroboutic ⁽⁴⁾	Fiducial	283 €	15,30 €	5,41 %	15,3 %

⁽¹⁾ La SCPI Allianz Pierre, SCPI à capital fixe, a fusionné en juin 2011 avec les SCPI Allianz Pierre Valor et Distripierre ; les informations historiques communiquées ne portent que sur Allianz Pierre avant fusion

⁽²⁾ SCPI à capital variable

⁽³⁾ SCPI à capital variable ; la nue-propriété seule ou l'usufruit seul peuvent être acquis

⁽⁴⁾ SCPI à capital fixe

⁽⁵⁾ Soit le rapport arithmétique entre le dividende 2010 et le dernier cours connu.

Les avantages d'un placement en « Pierre Papier » résident dans :

- La flexibilité de l'acquisition de parts (faible montant, étalement des souscriptions ...)
- La simplicité de la gestion immobilière
- La mutualisation des investissements
- La régularité des revenus

Les contraintes sont celles de l'investissement immobilier :

- Un niveau de frais (droit de mutation et frais de gestion) comparable à une acquisition et une gestion de biens en direct
- Une liquidité soumise à un certain nombre de contraintes, même si elle est organisée

- Des revenus totalement distribués (=> réflexions sur le démembrement avec l'acquisition de l'usufruit ou de la nue-propriété seulement / Assurance-vie)

Lettre rédigée par le département Ingénierie Patrimoniale d'ODART

Jean Paul HUREAU

Directeur Général Adjoint en charge des activités commerciales et patrimoniales

Xavier LEBRUN

Responsable de l'ingénierie patrimoniale

Hugues PAYEN

Conseiller Patrimonial

Marie de MONTS

Ingénieur Patrimonial

André GRAJA

Responsable de l'Espace Entrepreneurs

Gérard NATAF

Directeur



10 A, rue de la Paix
75002 PARIS

Tél : (0)1 42 86 25 00

Fax : (0)1 42 86 25 25

8 rue du Château Trompette
33000 BORDEAUX

Tél : (0)5 57 81 80 00

Fax : (0)5 56 44 95 59

10 rue de la République
69001 LYON

Tél : (0)4 72 00 34 34

Fax : (0)4 72 07 76 60

Mail : oudart@oudart.com

Site : www.oudart.com

BSI SA - Groupe GENERALI