

PAR LILIANE GALLIFET

PATRIMOINE

QUELS CHANGEMENTS APRÈS LA PRÉSIDENTIELLE?

Les deux principaux candidats pourraient appliquer rapidement leurs mesures fiscales. Vous avez peut-être intérêt à anticiper leur mise en œuvre.

Paris Match. La fiscalité va-t-elle être alourdie quel que soit l'élu?

Yves Gambart de Lignières. Sur certains points, les deux candidats vont dans le même sens. Si Nicolas Sarkozy reste à l'Élysée, les revenus supérieurs à 250 000 € (pour une personne seule) seront taxés à 44 %, voire 45 %. Avec François Hollande, le barème montera à 45 % pour un revenu annuel supérieur à 150 000 €, et à 75 % à partir de 1 million d'euros. Et quel que soit le président, le plafond des niches fiscales sera abaissé : à 18 000 € + 4 % du revenu annuel si Nicolas Sarkozy est réélu, à 10 000 € par an, si c'est François Hollande.

De toute façon, on ne pourra pas y échapper...

Pour les niches fiscales, vous pouvez encore bénéficier du plafond de l'année dernière grâce à un programme de défiscalisation (loi Girardin industriel) qui a obtenu son agrément en 2011. Mais ce n'est pas un investissement à faire à la légère.

Quelles propositions peut-on anticiper?

Il peut être judicieux de faire des donations à ses enfants ; François Hollande a annoncé la réduction de l'abattement (à 100 000 € au lieu de 159 325 €) et l'allongement du délai entre deux donations défiscalisées de dix à quinze ans. D'ouvrir un contrat d'assurance vie : le candidat socialiste compte soumettre les gains des nouveaux contrats au barème de l'impôt sur le revenu, en cas de rachat avant huit ans de détention. Idem pour les plus-values qui seraient taxées aussi comme un revenu (au lieu de 19 % aujourd'hui). Toute cession d'actions, d'obligations, de sicav investies en Bourse ou de parts de sa propre entreprise est concernée.

Il faudrait donc vendre?

Oui, pour "purger" ses plus-values. Ou pour éviter l'augmentation de la fiscalité sur les

dividendes préconisée par Nicolas Sarkozy. Si vous êtes gérant de votre propre PME, versez-vous en priorité un salaire et limitez vos dividendes.

En revanche, François Hollande allégerait la fiscalité sur les plus-values immobilières?

On reviendrait à une prise en compte de l'inflation, un abattement de 5 % par an dès la deuxième année de détention, d'où une exonération totale au bout de 22 ans. La plus-value taxable serait soumise à l'impôt sur le revenu et non au prélèvement libératoire à 19 %, mais ce dispositif reste plus favorable ; vous pouvez donc avoir intérêt à

CONSEIL D'EXPERT

YVES GAMBART DE LIGNIÈRES*



"Prenez vos dispositions avant le 6 mai"

retarder la vente d'un bien immobilier. De son côté, Nicolas Sarkozy a laissé entendre que la déductibilité des dépenses de "gros travaux" de ses revenus fonciers serait restreinte. Mieux vaut finaliser ses travaux locatifs.

Pour l'ISF, Hollande ferait remonter le taux maximal à 1,8 % au lieu de 0,5 %...

Oui, mais avec un seuil d'entrée maintenu à 1,3 million d'euros, ce qui exonère les petits patrimoines, et un plafonnement des impôts à 85 % des revenus. Pour réduire l'ISF cette année – si vous êtes sûr de ne pas bénéficier du plafonnement –, investissez dans une PME ou faites des dons dans les limites actuelles.

A quel moment le couperet va-t-il tomber?

Des mesures interviendront dès le 6 mai, d'autres devront être votées, ce qui n'exclut pas un effet rétroactif. N'attendez donc pas l'élection.

Que conseillez-vous?

Faites le point. Prenez conseil. Pas de décision hâtive pour de pures raisons fiscales. ■

* De Lignières Patrimoine, conseil financier.

A LA LOUPE

Mariage Bien se préparer

Les futurs époux peuvent désormais s'informer davantage sur la portée de leur engagement en se procurant à la mairie le nouveau « Livret de préparation au mariage ». Ce document de 29 pages rappelle qu'aux yeux de la loi un couple marié se doit respect, fidélité, secours et assistance, que chacun peut exercer librement l'activité professionnelle de son choix et disposer de son salaire après avoir contribué aux charges communes en fonction de ses facultés. Le livret évoque aussi les devoirs face aux enfants ou aux beaux-parents et donne les principes de base des différents contrats de mariage.

Droits et devoirs des époux

Impôts du défunt Délai supprimé

Jusqu'à présent, les héritiers devaient déclarer les revenus du défunt dans les six mois qui suivent le décès. A compter des revenus 2011, c'est à la date normale qu'il faut faire la déclaration des revenus imposables du défunt au titre de l'année de son décès. Pour les autres déclarations, le délai de six mois est maintenu. C'est le cas pour l'ISF 2012 : si le patrimoine du défunt était inférieur à 3 millions d'euros, les héritiers doivent inscrire le montant sur la déclaration de revenus normale. Au-delà de 3 millions d'euros, ils sont tenus de faire une déclaration et de payer l'ISF dans les six mois du décès.

Régime spécial pour l'ISF

CRÉDIT IMMOBILIER PROFITEZ DES TAUX BAS

En mars, les taux fixes des crédits immobiliers ont continué leur baisse entamée en janvier. Les très bons dossiers – ayant un apport personnel conséquent – sont ceux qui en profitent le plus. Selon le courtier en ligne Empruntis, ils peuvent emprunter sur 15 ans à 3,52 % aujourd'hui, contre 3,65 % (hors assurances) en janvier. Ces taux, déjà historiquement bas, devraient se maintenir à ce niveau encore quelques semaines.

DURÉE	TAUX MOYEN	DU MINI AU MAXI
10 ans	3,60 %	3,19 % à 4,15 %
15 ans	3,85 %	3,52 % à 4,50 %
20 ans	4,10 %	3,77 % à 4,75 %
25 ans	4,50 %	3,95 % à 5,00 %
30 ans	4,95 %	4,40 % à 5,20 %

Source Empruntis

En ligne LOYERS À PARIS

L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) propose aux propriétaires et aux locataires des références à Paris et dans 114 communes de banlieue. Il s'agit de loyers de marché (les baux ont moins d'un an). Une application vient d'être lancée pour les Smartphone. En fonction des caractéristiques du logement (nombre de pièces, ascenseur, gardien, construction...) et du quartier, trois valeurs, hors charges, apparaissent sur la carte : basse, moyenne et haute. **www.observatoire-des-loyers.fr.**