

N°59 - févr. 2010

www.notaires.fr

INFOS

DERNIERE MINUTE

Dans deux instructions publiées les 12 et 13 janvier dernier, l'administration fiscale a précisé le tarif applicable en 2010 en matière de droits de donation et de succession, et d'ISF. Ainsi, l'abattement applicable en cas de transmission à titre gratuit à un enfant passe de 156.359 à 156.974 euros. Quant aux personnes assujetties à l'ISF, ce sont désormais celles dont le patrimoine a une valeur nette supérieure à 790.000 euros.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.notaires.fr, rubrique Les grands moments de la vie / Votre famille / Hériter et rubrique Votre patrimoine / Gérer son patrimoine.

VOS DEMARCHES

Vous êtes tuteur d'un majeur propriétaire d'un terrain à bâtir ? Vous avez seul qualité pour déposer la demande de permis de construire. Aucune autorisation du juge des tutelles n'est nécessaire.

A LIRE DANS CONSEIL DES NOTAIRES

Louer un bien sans réaliser les diagnostics obligatoires (plomb, performance énergétique, ...) peut entraîner des sanctions sévères : amende pouvant aller jusqu'à 15.000 euros, droit pour le locataire de demander une diminution de son loyer, ... Pour éviter toute mauvaise surprise, n'hésitez pas à consulter votre notaire avant de signer un bail.

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.

* Fiscalité : les nouvelles mesures pour 2010

La fiscalité des particuliers a-t-elle été profondément modifiée par les dernières lois fiscales ?

Quand on évoque les lois fiscales votées en décembre 2009, l'on pense bien souvent à la question de la taxe professionnelle et de la taxe carbone. Ces lois contiennent pourtant un certain nombre de mesures favorables qui sont susceptibles d'intéresser les particuliers.

Pourriez-vous nous donner quelques exemples ?

En matière immobilière la loi nouvelle apporte des précisions quant à l'appréciation du seuil de 15.000 euros au-dessous duquel la plus-value est exonérée. Ainsi, en cas d'indivision, ce seuil s'apprécie au regard de la part de chaque indivisaire, pas au regard de la valeur globale du bien. La même règle s'applique lorsque le bien vendu est grevé d'un usufruit.



© Dron - Fotolia.com

Le « verdissement » de la législation fiscale se poursuit également. Ainsi, lorsque le logement acquis a un niveau élevé de performance énergétique global, le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt pour l'acquisition de l'habitation principale est porté de 20 à 40 %.

Qu'en est-il en matière de transmission du patrimoine familial ?

En matière de donation, plusieurs modifications sont à noter. La première concerne spécifiquement les dons de sommes d'argent qui, depuis quelques années, peuvent bénéficier d'une exonération. Pour cela, le donateur ne doit pas

dépasser un certain âge. Pour faciliter les sauts générations, les dernières lois fiscales ont relevé l'âge limite de 65 à 80 ans lorsque la donation est consentie par des arrière-grands-parents, grands-parents, grands-oncles ou grandes-tantes. Dans les autres cas, notamment lorsque la donation est consentie par des parents à leurs enfants ou des oncles et tantes à leurs neveux et nièces, l'âge limite reste fixé à 65 ans.

Quelles sont les autres modifications auxquelles vous faisiez allusion ?

La loi offre la possibilité au bénéficiaire d'une clause de tontine - le conjoint ou le partenaire dans le cas d'un PACS - d'opter pour l'application du régime des droits de mutation par décès. Cette option, qui lui évite d'avoir à payer le droit de vente, est intéressante pour celui qui est exonéré des droits de succession. Ainsi, le conjoint ou le pacsé survivant, se trouveront seul propriétaire du bien en franchise d'impôt.

Enfin, lorsqu'un bien donné à un descendant en ligne directe revient au donateur en application d'une clause de l'acte de donation ou de la loi, les droits qui ont été payés lors de la donation peuvent faire l'objet d'une demande en restitution. Jusqu'à présent, ces droits ne pouvaient qu'être imputés sur ceux dus à l'occasion d'une nouvelle donation portant sur le même bien. Une solution que les récents allègements apportés à la fiscalité des donations avaient rendu peu intéressante en pratique.

Spécialiste du patrimoine, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider à réaliser votre projet dans les meilleures conditions. Si vous n'avez pas de notaire, en consultant le site www.notaires.fr vous trouverez les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.