

Déclarez juste

Vous êtes redevable à l'ISF si la valeur de votre patrimoine excède 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2014. Revue de détail pour évaluer votre capital au plus juste et répondre aux obligations fiscales.



L'évaluation d'un bien immobilier par le notaire peut être présentée comme argument face aux prétentions de l'administration fiscale.

La déclaration d'ISF suppose un inventaire et une estimation de l'ensemble de vos actifs. Vous serez imposable si après déduction des charges afférentes aux biens, votre patrimoine reste supérieur à 1,3 million d'euros.

» Que devez-vous déclarer ?

La valeur brute au 1^{er} janvier 2014 de chacun de vos biens immobiliers et mobiliers (meubles, bijoux, titres...), situés en France et à l'étranger. Pour les personnes qui ne sont pas domiciliées en France, seuls les actifs situés dans l'Hexagone sont soumis à l'ISF à l'exception des placements financiers (*voir page 30*).

Biens totalement exonérés d'ISF

- Biens professionnels.
- Objets d'art ou de collection de plus de 100 ans.
- Droits de propriété littéraire, artistique ou industrielle.
- Épargne constituée sur un PERP (plan d'épargne retraite populaire) ou un contrat Madelin (pour les indépendants).
- Rentes allouées à titre de réparation de dommages corporels liés à un accident ou une maladie.
- Titres reçus en échange d'une souscription en argent ou en nature au capital d'une PME (sauf entreprises de gestion de patrimoine).

Retrouvez le détail page 18.

» Tous les biens sont-ils concernés ?

Non, vous n'avez pas à déclarer les biens totalement exonérés d'ISF (voir page 18). En revanche, ceux qui bénéficient d'une exonération partielle doivent être déclarés. Il en va ainsi des actions ou parts sociales de l'entreprise dans laquelle vous exercez une activité, en tant que salarié ou mandataire social. Elles échappent à l'impôt à hauteur de 75 % (à condition de les conserver pendant six ans). Il en va de même, pour les bois et forêts en cas d'engagement d'exploitation trentenaire et d'un plan de gestion. Les placements en biens ruraux ou en parts de groupement foncier agricole (GFA) loués à un tiers pour une période minimale de 18 ans sont aussi exonérés à hauteur de 75 % jusqu'à 101 897 € (50 % au-delà).

» Comment évaluer vos biens immobiliers ?

Pour estimer votre capital immobilier, vous devez retenir la valeur vénale de vos actifs bâtis (maisons, appartements)

L'expertise immobilière des notaires

Les notaires mettent à la disposition des particuliers un outil d'estimation en ligne destiné à évaluer les biens immobiliers par comparaison, seule méthode reconnue par l'administration fiscale.

Créé à l'initiative du Conseil supérieur du notariat, www.immoprix.com permet de connaître les prix moyens au m² des biens vendus au cours de l'année écoulée dans de nombreuses villes de France. Il s'appuie sur une base de données de près de 9 millions de références qui recense le prix réel des transactions pour tous les types de biens immobiliers (maison, appartement, local d'activité, garage, terrain à bâtir, bien agricole et viticole, etc.). Si vous avez besoin d'une évaluation plus affinée, vous pouvez solliciter directement votre notaire.

et non bâtis (terrains, etc.). La comparaison avec des biens équivalents est la méthode utilisée par les professionnels privés et les services fiscaux. L'idéal est de recourir à un notaire. Vous disposerez d'un document à présenter à l'administration fiscale, le Conseil supérieur du notariat étant signataire de la charte de l'expertise immobilière.

Certains biens sont affectés d'une décote pour tenir compte d'éléments diminuant leur valeur. Une décote de

30 % s'applique sur la résidence principale en raison de son occupation. Au même motif, les locaux loués bénéficient d'un abattement qui varie selon la durée et la nature du bail (habitation ou usage commercial). Pour un immeuble détenu en indivision, une décote s'impute sur les droits indivis de chacun, les quotes-parts étant plus difficiles à vendre séparément que l'immeuble en entier.

Si le bien présente un défaut majeur, vous pouvez le prendre en considération. >>>

LEGS, DONATIONS, ASSURANCES-VIE
Offrez un chien guide en héritage

Notre mission est d'offrir aux personnes aveugles ou malvoyantes un chien guide.
Le chien guide apporte sécurité, autonomie et liberté dans les déplacements ; c'est un compagnon fidèle au quotidien.

**Notre seule ressource :
votre générosité**
Merci de nous aider à pérenniser
cette œuvre par vos dons* et legs**

* dons à déduire des impôts selon la législation en vigueur
** legs exonérés des droits de succession

Les Chiens Guides d'Aveugles
de Provence Côte d'Azur Corse

15, rue Michelet - 06100 NICE
E-mail : dons@chiensguides.org - Site : www.chiensguides.org

Pour tout renseignement
04 92 07 18 18



© Tom Grill/Corbis / Photomostop

Pour vos bijoux, vous pouvez retenir la valeur indiquée à l'assureur.

La Cour de cassation a par exemple admis une décote de 15 % pour une maison située au bord d'une route très fréquentée.

À noter : les résidences secondaires n'ouvrent pas droit à une décote, tout comme les biens démembrés. Dans ce cas, seul l'usufruitier est redevable de l'ISF sur la valeur de la pleine propriété. S'il s'agit de sa résidence principale, il a droit à la décote de 30 %.

» Comment estimer le mobilier ?

Vous devez retenir l'ensemble de vos biens : meubles, objets précieux, voitures ou chevaux de courses ainsi que les placements et les liquidités. Les meubles meublants font l'objet d'une évaluation globale, les bijoux peuvent être renseignés à leur valeur assurée. Les lingots et les pièces d'or sont déclarables (sauf les pièces antérieures à 1800).

Ici encore, l'administration fiscale admet que des caractéristiques entament la valeur d'un bien.

Attention, si vous omettez de déclarer votre mobilier, un forfait de 5 % de la valeur de votre patrimoine pourra vous être réclamé. Pour votre patrimoine financier, le plus simple consiste à demander aux banques de vous fournir les relevés d'ISF correspondants à vos placements. Il en va de même pour les rentes viagères versées par les caisses nationales de prévoyance ou les compagnies d'assurance.

Calculez votre ISF

Prenons le cas d'une famille dont le patrimoine est composé de la manière suivante.

Actif brut

• Résidence principale à Paris	1 000 000 €
Valeur à déclarer après décote de 30 %	700 000 €
• Chalet à la montagne (résidence secondaire, pas de décote)	250 000 €
• Maison à la campagne, détenue par Madame en indivision avec ses frères et sœurs : valeur de la quote-part : 200 000 €. Valeur à déclarer après décote de 10 % pour tenir compte des contraintes liées à l'indivision :	180 000 €
• Deux pièces locatives : 312 500 €. Valeur à déclarer après décote de 20 % ..	250 000 €
• Titres de société ayant fait l'objet d'un pacte Dutreil après exonération partielle de 75 % : 400 000 €	100 000 €
• Contrat d'assurance-vie : valeur de rachat au 1/01/2014	50 000 €
• Voitures (valeur argus 1/01/2014)	15 000 €
• Meubles meublants	70 000 €
• PEA valeur liquidative au 31/12/2013) :	32 500 €
• Liquidités (compte à vue, livret A, LDD...)	50 000 €
→ Total actif	1 697 500 €

Passif déductible

• Emprunt sur l'acquisition du chalet à la montagne : capital restant dû	200 000 €
• Impôt sur le revenu de 2013 + prélèvements sociaux (estimation)	10 500 €
• Impôts locaux payés en 2013 + régularisation année précédente	8 000 €
→ Total passif	218 500 €

Patrimoine net imposable : (1 697 500 € - 218 500 €) = 1 479 000 €

Calcul de l'impôt

Fraction du patrimoine à taxer

• 1 ^{re} tranche (n'excédant pas 800 000 €)	Exonérée
• 2 ^e tranche (entre 800 000 € et 1 300 000 €)	500 000 × 0,50 % = 2 500 €
• 3 ^e tranche (entre 1 300 000 € et 2 570 000 €)	179 000 × 0,70 % = 1 253 €

Impôt à payer : 3 753 €

N. C-K

À noter : les rentes issues d'une vente en viager sont estimées selon un barème de l'administration qui dépend de l'âge de l'usufruitier, figurant dans la notice fournie avec la déclaration d'ISF.

» Quelles sont les dettes à déduire du patrimoine brut ?

Vous pouvez soustraire les emprunts en cours de remboursement et les impôts (locaux et sur le revenu). Si la dette est afférente à un bien partiellement exonéré, elle sera déductible à hauteur de la fraction taxable. À noter que vous pouvez également déduire 75 % du montant des dons faits à des associations reconnues d'utilité publiques ou fondations dans la limite de 50 000 € par an.

» Quels risques en cas d'oubli ou d'erreur dans la déclaration ?

Le délai de reprise est de trois ans si vous avez sous-estimé votre patrimoine. Il est de six ans si vous omettez de déposer votre déclaration ou si vous oubliez de

déclarer l'un de vos biens. Vous paierez l'impôt dû pour ces années augmenté des intérêts de retard (0,40 % par mois). Vous risquez en plus une pénalité de 40 % en cas de « manquement délibéré » (voir page 27).

» Comment calculer le montant de l'ISF ?

Le montant de votre impôt est déterminé selon un barème progressif de six tranches qui démarre à 800 000 €. Si la valeur de votre capital est comprise entre 1,3 et 1,4 million d'euros, vous bénéficiez d'une décote sur le montant de l'ISF. Celui-ci est en outre plafonné à 75 % du montant total de vos impôts (ISF + impôt sur le revenu + prélèvements sociaux). L'excédent est déduit de l'ISF à payer (voir encadré page 16).

» Sur quel formulaire déclarer ?

Tout dépend de la valeur de votre patrimoine. S'il est inférieur à 2,57 millions d'euros, il vous suffit de reporter sa valeur brute, sans oublier les dettes afférentes,

sur la déclaration d'impôt sur le revenu, envoyée au plus tard le 27 mai 2014. Vous êtes dispensé de justificatifs et vous n'avez pas à calculer le montant de l'impôt, c'est l'administration qui s'en charge.

S'il est supérieur à ce montant, vous devez détailler votre patrimoine sur une déclaration spécifique d'ISF et joindre les justificatifs.

» Quand et comment payer ?

Si votre patrimoine est inférieur à 2,57 millions d'euros, un avis d'imposition vous sera envoyé avec celui de l'impôt sur le revenu, courant septembre.

Vous pourrez également opter pour un prélèvement mensuel.

Au-delà de 2,57 millions d'euros, vous devez déclarer, calculer et payer en même temps, au plus tard le 17 juin 2014.

En argent mais aussi en œuvres d'art ou objets de collection si votre impôt est supérieur à 10 000 €. ■

Ariane Boone

Fondation des Monastères
Fondation reconnue d'utilité publique
(Décret du 21 août 1974, publié au Journal Officiel du 25 août 1974)

Donnez pour ceux qui donnent tout

Soutenez la Fondation des Monastères

Service Dons et Legs
Fondation des Monastères - 14 rue Brunel 75017 PARIS
Tél : 01 45 31 02 02 - Fax : 01 45 31 02 10

www.fondationdesmonasteres.org

Éco-rénovation, profitez de la TVA à 5,5 %

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %. Une mesure attractive conditionnée au respect de conditions strictes.



Une bonne isolation peut permettre une économie de 200 € par mois.

Afin de diminuer la consommation d'énergie et la production de gaz à effet de serre, des mesures ont été instituées dans le but d'inciter les Français à investir dans « l'éco-rénovation », c'est-à-dire dans des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Tel est le cas du crédit d'impôt développement durable, de l'éco-prêt à taux zéro ou de la prime exceptionnelle. L'objectif est de diminuer de 38 % la consommation d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020.

Pour compléter ce dispositif et soutenir l'activité du secteur du bâtiment, la loi de finances pour 2014 prévoit que les dépenses permettant d'améliorer la performance énergétique d'un logement sont désormais soumises à une TVA au taux de 5,5 %, y compris en Corse.

Le taux réduit est égal à 2,1 % dans les départements d'outre-mer sauf Mayotte et la Guyane où la TVA n'est pas applicable.

» Les logements concernés

Le taux réduit de la TVA concerne les travaux réalisés sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Ils peuvent porter sur une maison ou sur un appartement situé dans une copropriété.

À noter que sont également considérés comme des locaux à usage d'habitation certains établissements affectés à titre principal ou accessoire à l'hébergement

collectif de personnes physiques, ainsi que les logements de fonction.

Le taux réduit de la TVA n'est pas applicable aux travaux destinés à la construction d'un immeuble neuf ou aux travaux à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10 %.

» Les bénéficiaires du taux réduit

Les personnes physiques ou morales, qu'elles soient propriétaires, locataires, ou occupantes des locaux ou leurs représentants peuvent bénéficier de la TVA au taux réduit, sous réserve que les dépenses soient éligibles (*voir plus loin*). Il en va de même pour les travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers financeur, ou ceux engagés par le syndicat de copropriétaires.

» Les dépenses visées

Sont éligibles à la TVA au taux réduit les dépenses liées à la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements qui ouvrent droit au crédit d'impôt développement durable. Ceci sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par arrêté du ministre chargé du Budget. Sont ainsi visées les dépenses relatives :

- à l'acquisition de chaudières à condensation ou à micro-cogénération gaz ;
- à l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;
- à l'achat et à la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, sous certaines limites,
- à l'achat de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- à l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;

La consommation d'énergie en France

- 45 % de l'énergie est consommée par le secteur du bâtiment, qui émet environ 25 % des gaz à effet de serre.
- Sur la période 1985-2008, la consommation d'énergie a progressé de 19 %, sous l'effet conjugué de l'accroissement du parc de logements et du taux d'équipement des ménages en appareils électriques.
- 5 % du budget des Français est consacré à la facture énergétique de leur logement.
- Entre une maison mal isolée et une maison très performante, la facture de chauffage peut passer de 2 500 €/an à 250 €/an, ce qui représente une économie de 200 €/mois pour le ménage.

Sources: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

- aux coûts d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, à l'exception des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, ou des pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- au coût de la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques, dans la limite d'un plafond de dépenses par mètre carré pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'Énergie, du Logement et du Budget. Les travaux indispensables et consécutifs aux travaux de rénovation thermique et énergétique précités sont également éligibles au taux réduit de la TVA.

» Les modalités d'application

Pour bénéficier du taux réduit, il faut attester que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, que leur nature leur permet d'être éligibles à la mesure et que ces travaux ne concourent pas à la

production d'un immeuble neuf ou ne permettent pas une augmentation de la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.

Le prestataire est tenu de conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité. Le commanditaire des travaux doit conserver copie de cette attestation, ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux.

Pour éviter les abus, le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

» La date d'application de ce nouveau dispositif

La TVA au taux réduit est applicable aux opérations pour lesquelles la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour réduire les dépenses énergétiques et faire face à l'augmentation du coût de l'énergie, il peut donc être intéressant d'investir dans des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

En outre, pour un bien destiné à la vente, il ne fait aucun doute que ce critère de performance va devenir de plus en plus important pour les acquéreurs potentiels. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

En savoir plus

- <http://renovation-info-service.gouv.fr>
- www2.ademe.fr

L'action de groupe pour une justice collective

L'action de groupe, connue sous le nom de « class action » dans les pays anglo-saxons, fait son apparition en France. Une petite révolution qui ouvre de nouvelles perspectives aux consommateurs.

La loi relative à la consommation est parue le 18 mars dernier au Journal Officiel et contient entre autres, une disposition créant l'action de groupe en France. Jugée conforme à la Constitution, cette disposition très attendue car promise depuis longtemps, était devenue un véritable serpent de mer. L'action de groupe existe déjà dans de nombreux pays notamment anglo-saxons sous le vocable de « class action » ou de « recours collectif ». L'action de groupe entrera en vigueur après la publication du décret d'application.

» Rééquilibrer les pouvoirs

L'action de groupe vise à rééquilibrer les pouvoirs entre consommateurs et professionnels. Elle permet aux consommateurs d'obtenir collectivement une réparation économique d'un préjudice et le soulage des frais, du temps et de l'énergie nécessaires à une procédure judiciaire. En effet, de nombreux particuliers renoncent souvent à intenter une action du fait de la faiblesse de leur préjudice.

Elle constitue également un outil de moralisation de la vie économique et permet de prévenir les manquements au respect du droit de la consommation et de la concurrence.

Même si le droit français ne connaît pas la notion de « dommages et intérêts punitifs », l'action de groupe est très encadrée afin d'éviter les dérives rencontrées aux États-Unis. Un consommateur ne pourra pas renoncer par avance à participer à une action de groupe et toute clause d'un contrat ayant pour objet de lui interdire une telle action sera considérée comme nulle.



Avec l'action de groupe, les consommateurs vont pouvoir se rassembler pour agir face aux manquements de professionnels.

» Réserve aux préjudices matériels

L'action de groupe est réservée aux consommateurs, personnes physiques, – les personnes morales comme les sociétés ne pouvant utiliser cette forme d'action – afin d'obtenir la réparation de préjudices matériels.

De ce fait, les préjudices moraux ou corporels sont exclus du dispositif, ceux-ci ayant été jugés par le législateur comme ayant un caractère trop personnalisé. Elle concerne les manquements de professionnels à l'occasion de la vente d'un bien ou de la fourniture d'un service ou lorsque le préjudice résulte d'une pratique anti-concurrentielle. Elle peut donc concerner par exemple un dommage subi à l'occasion d'un service bancaire ou de contrats d'assurance, d'énergie ou de téléphonie. L'action n'est pas ouverte au domaine de l'environnement ou de la santé, une action de groupe n'aurait donc pas été possible dans l'affaire des prothèses mammaires défectueuses PIP.

» Une procédure en trois temps

L'action de groupe se déroule en trois phases procédurales. Dans un premier temps, le litige est signalé à l'une des quinze associations de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée par l'État. L'association regroupe les demandes du même type et joue un rôle essentiel de filtre en décidant ou non de saisir la justice.

En cas de saisine, le tribunal de grande instance statue sur la recevabilité de la demande puis sur la responsabilité du professionnel au vu des cas présentés par l'association de consommateurs. La juridiction détermine les préjudices susceptibles d'être indemnisés pour chaque consommateur ainsi que le montant de la réparation en espèces ou en nature.

Afin d'assurer l'effectivité de l'indemnisation, le tribunal peut ordonner le versement par le professionnel d'une consignation égale à une partie des sommes dues à la Caisse des dépôts et consignation. Il peut aussi décider de soumettre la réparation des préjudices individuels à la médiation. En cas d'accord, il est soumis à la juridiction qui vérifie qu'il est conforme aux intérêts

du groupe et lui donne force exécutoire. Le tribunal définit ensuite le groupe de consommateurs concernés, fixe les critères de rattachement à ce groupe ainsi que les mesures de publicité pour informer de cette décision le consommateur susceptible d'appartenir au groupe. Ces mesures sont à la charge financière du professionnel mis en cause. La juridiction peut également ordonner toutes mesures d'instruction comme une expertise nécessaire à la conservation de preuves ou à la production de pièces détenues par le professionnel tels que des fichiers informatiques.

L'indemnisation

Enfin, le groupe de consommateurs lésés est indemnisé par le professionnel mis en cause dans les conditions et délai impartis par le tribunal.

Toute somme reçue par l'association de consommateurs au titre de l'indemnisation des consommateurs lésés doit être immédiatement versée sur un compte ouvert à la Caisse des dépôts et consignations.

En cas de difficultés, la juridiction est à nouveau saisie et statue sur les cas qui lui sont présentés.

La procédure simplifiée

Lorsque les consommateurs peuvent être identifiés et subissent un préjudice d'un même montant ou d'un montant identique par rapport à un critère donné, le tribunal, après avoir statué sur la responsabilité du professionnel, peut le condamner à indemniser directement et individuellement les consommateurs dans les délais et conditions qu'il fixe.

Préalablement à toute indemnisation, une information individuelle de chaque consommateur doit être faite par le professionnel afin de leur permettre de connaître et d'accepter d'être indemnisé selon les modalités fixées par la juridiction. Dans la pratique, cette procédure simplifiée devrait se révéler d'une redoutable efficacité et permettre aux consommateurs d'être indemnisés sans en avoir fait préalablement la demande.

Les mesures de publicité

Ensuite et lorsque la décision sur la responsabilité du professionnel n'est plus susceptible de recours, les mesures de publicité sont mises en œuvre.

Elles ne sont pas limitées et pourront dans la pratique prendre des formes variées : parution dans la presse locale ou nationale ou dans des médias audiovisuels ou création d'un site internet dédié. Le tribunal fixe la durée dont dispose le consommateur pour adhérer au groupe qui ne peut être inférieure à deux mois ni supérieure à six mois après l'achèvement des mesures de publicité.

L'adhésion au groupe peut se faire selon la décision du tribunal soit directement auprès du professionnel soit par l'intermédiaire de l'association soit encore par l'intermédiaire de toute personne appartenant à une profession judiciaire réglementée.

Afin de faciliter le financement de l'indemnisation, la juridiction peut condamner le professionnel au paiement d'une provision.

» Suspension de prescription

L'action de groupe suspend la prescription des actions individuelles des consommateurs. Le délai de prescription recommence à courir pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, une fois le jugement rendu ou l'accord homologué.

L'adhésion au groupe n'empêche pas le consommateur d'agir individuellement pour les préjudices qui n'entrent pas dans le cadre de l'action collective. Lorsque l'action de groupe porte sur des pratiques anti-concurrentielles, le tribunal ne peut statuer qu'une fois la décision de l'autorité de la concurrence rendue définitivement, ce qui risque dans ce cas d'allonger les délais de la procédure. ■

Thierry Deschanel