

LES FONDAMENTAUX
DE LA GESTION DE PATRIMOINE

TOME 1

Le patrimoine privé 2020

34^e édition

Assurance-vie, Valeurs mobilières,
Investissements immobiliers,
Moyens de financement, Transmission...

EXTRAITS



Version numérique
incluse



EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE

Sommaire détaillé

Chapitre 01 Le patrimoine : vue d'ensemble

- 01.01 Le Patrimoine : vue d'ensemble
- 01.02 Prix et indices
- 01.03 Intérêt et taux d'intérêt
- 01.04 Valeur acquise, valeur actuelle, actualisation
- 01.05 Choix et gestion des placements
- 01.06 Protection de l'épargnant
- 01.07 Démarchage
- 01.08 Commerce électronique
- 01.09 Modes d'acquisition et de détention des placements
- 01.10 Démembrement de propriété
- 01.11 Indivision

Chapitre 02 Assurances

- 02.01 Le besoin d'assurance
- 02.02 Classification des assurances
- 02.03 Entreprises d'assurance et intermédiaires
- 02.04 Mutuelles
- 02.05 Contrat d'assurance
- 02.06 Montant de la garantie
- 02.07 Prime d'assurance : prix de la garantie
- 02.08 Risque
- 02.09 Sinistre
- 02.10 Assurance habitation
- 02.11 Assurance automobile
- 02.12 Assurance des deux-roues
- 02.13 Assurance santé - prévoyance
- 02.14 Assurance dépendance
- 02.15 Garantie des accidents de la vie - GAV
- 02.16 Assurance scolaire
- 02.17 Responsabilité civile (RC)
- 02.18 Protection juridique
- 02.19 Catastrophes naturelles
- 02.20 Attentats
- 02.21 Assistance

Chapitre 03 Liquidités

- 03.01 Secteur bancaire : vue d'ensemble
- 03.02 Responsabilité et devoirs des professionnels
- 03.03 Comptes : règles communes
- 03.04 Comptes de paiement
- 03.05 Comptes collectifs, ouverts à plusieurs titulaires
- 03.06 Chèque
- 03.07 Chèque sans provision
- 03.08 Cartes bancaires
- 03.09 Prélèvement automatique - TIP
- 03.10 Mécanismes du crédit
- 03.11 Crédit à la consommation
- 03.12 Crédit renouvelable
- 03.13 Crédit-bail mobilier (ou leasing)
- 03.14 Écoprêt à taux zéro (éco-PTZ)
- 03.15 Crédit immobilier

- 03.16 Prêts conventionnés (PC) et prêts d'accèsion sociale (PAS)
- 03.17 Prêt 0 % à l'accèsion (ou PTZ)
- 03.18 Autres prêts immobiliers
- 03.19 Surendettement des particuliers
- 03.20 Sûretés personnelles
- 03.21 Sûretés réelles
- 03.22 Recouvrement d'une créance
- 03.23 Services bancaires annexes

Chapitre 04 Comptes sur livrets et dépôts à terme

- 04.01 Comptes sur livrets et dépôts à terme : vue d'ensemble
- 04.02 Comptes sur livrets
- 04.03 Bons
- 04.04 Bons de caisse et minibons
- 04.05 Comptes à terme
- 04.06 Épargne-logement : dispositions communes
- 04.07 Plan d'épargne-logement - PEL
- 04.08 Compte d'épargne-logement
- 04.09 Livret d'épargne entreprise - LEE
- 04.10 Titres de créances négociables - TCN

Chapitre 05 Vie, viager, PERP et PER

- 05.01 Le monde de l'assurance-vie
- 05.02 Parties au contrat d'assurance sur la vie
- 05.03 Bénéficiaire et importance de la clause bénéficiaire
- 05.04 Souscription du contrat d'assurance sur la vie
- 05.05 Grands types de contrats d'assurance-vie
- 05.06 Contrats en unités de compte (ou contrats à capital variable)
- 05.07 Assurances individuelles et collectives (ou de groupe)
- 05.08 Évaluation du coût des risques vie et/ou décès
- 05.09 Prix à payer (ou "prime") par le souscripteur
- 05.10 Protection contre la hausse des prix
- 05.11 Provision mathématique, rachat, réduction, avance, transformation, transfert
- 05.12 Droits du bénéficiaire, du conjoint, des héritiers et des créanciers
- 05.13 Fiscalité de l'assurance-vie individuelle classique
- 05.14 Fiscalité des primes : réduction d'impôt sur le revenu
- 05.15 Imposition des produits réalisés en cas de vie
- 05.16 Imposition des rentes viagères
- 05.17 Assurance-vie et IFI
- 05.18 Fiscalité décès
- 05.19 Fiscalité des contrats "articles 82 et 83" au profit des salariés
- 05.20 Contrats "loi Madelin" au profit des indépendants
- 05.21 Contrats (ou bons) de capitalisation
- 05.22 Tontines
- 05.23 Viagers et placements viagers
- 05.24 Points communs aux compléments de retraite viagers
- 05.25 Viagers : protection contre la hausse des prix
- 05.26 Opérations de prévoyance collective et d'assurance
- 05.27 Placements viagers auprès des mutuelles
- 05.28 Retraite mutualiste d'ancien combattant
- 05.29 Fiscalité des compléments de retraite viagers
- 05.30 Plan d'épargne populaire - PEP
- 05.31 Plan d'épargne retraite populaire - PERP
- 05.32 Nouveaux plans d'épargne retraite - PER

Chapitre 06 Immobilier

- 06.01 Immobilier : droit de propriété
- 06.02 Acquisition
- 06.03 Achat classique "clés en main"
- 06.04 Achat et vente en viager
- 06.05 Construction
- 06.06 Modes plus inhabituels d'acquisition
- 06.07 Détention et gestion d'un immeuble à usage d'habitation
- 06.08 Location à usage d'habitation
- 06.09 Baux d'habitation
- 06.10 Recours du bailleur impayé
- 06.11 Louer le bien à usages divers
- 06.12 Réaliser des travaux
- 06.13 Cession et liquidation des biens immobiliers
- 06.14 Professionnels de l'immobilier
- 06.15 Fiscalité de l'immobilier : vue d'ensemble
- 06.16 Fiscalité immobilière liée à l'acquisition
- 06.17 Fiscalité immobilière liée à la détention
- 06.18 Fiscalité immobilière liée à la location
- 06.19 Imposition des revenus fonciers
- 06.20 Imposition des plus-values immobilières
- 06.21 Fiscalité du démembrement
- 06.22 Placements immobiliers
- 06.23 Résidence principale
- 06.24 Immobilier locatif Pinel/Duflot
- 06.25 Immobilier locatif "Scellier"
- 06.26 Immobilier locatif "Robien"
- 06.27 Immobilier locatif "Cosse"
- 06.28 Immobilier locatif "Borloo"
- 06.29 Immobilier locatif "Besson"
- 06.30 Immobilier locatif "Périssol"
- 06.31 Opérations "loi Malraux"
- 06.32 Monuments historiques
- 06.33 Réhabilitation des résidences de tourisme
- 06.34 Immobilier outre-mer
- 06.35 Loueurs en meublé
- 06.36 Immobilier d'entreprise et garages
- 06.37 Sociétés civiles de placement immobilier - SCPI
- 06.38 Organismes de placement collectif immobilier - OPCI
- 06.39 SCI - sociétés civiles immobilières

Chapitre 07 Bourse

- 07.01 La Bourse : vue d'ensemble
- 07.02 Identifier les risques : généralités
- 07.03 Niveau de risque et choix du marché
- 07.04 Fonctionnement des marchés
- 07.05 Protection de l'investisseur
- 07.06 Intermédiaires financiers
- 07.07 Niveau de risque et choix de l'opération
- 07.08 Opérer en Bourse : généralités
- 07.09 Opérations au comptant et opérations à terme
- 07.10 Opérations particulières
- 07.11 Niveau de risque et choix des valeurs
- 07.12 Obligations
- 07.13 Actions
- 07.14 Actions gratuites et stock-options

- 07.15 Organismes de placement collectif
- 07.16 OPCVM
- 07.17 SICAV
- 07.18 FCP
- 07.19 FIA (FCPR, FCPI, FIP...)
- 07.20 FCT et titrisation
- 07.21 Warrants ou bons d'option
- 07.22 Contrats à terme et contrats d'option (MATIF, MONEP)
- 07.23 Niveau de risque et information
- 07.24 Information financière
- 07.25 Analyse financière
- 07.26 Évolution des marchés : indices boursiers
- 07.27 Niveau de risque et choix de gestion
- 07.28 Gestion sous mandat et gestion collective
- 07.29 Gestion partagée
- 07.30 Techniques de gestion
- 07.31 Démembrement de valeurs mobilières
- 07.32 Coût de l'investissement
- 07.33 Imposition des revenus de valeurs mobilières
- 07.34 Plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux
- 07.35 Prélèvement forfaitaire unique («flat tax»)
- 07.36 Plan d'épargne en actions - PEA

Chapitre 08 Placements divers

- 08.01 Placements en terres agricoles
- 08.02 Fiscalité des terres agricoles
- 08.03 Placements en bois et forêts
- 08.04 Groupements et civiles foncières
- 08.05 SOFICA
- 08.06 Capital-risque
- 08.07 Or et placements or
- 08.08 Détention et circulation de l'or métal
- 08.09 Fiscalité de l'or métal
- 08.10 Pierres de joaillerie : diamants et pierres de couleur
- 08.11 Objets d'art et de collection
- 08.12 Fiscalité des objets précieux

Cahier

Fiscalité des placements

Comparaison de la fiscalité applicable à tous les placements, impôt par impôt (IR, plus-values, ISF, succession, droits d'enregistrement, impôts locaux...), sous forme de tableaux à lecture rapide.

Chapitre 09 Fiscalité

- 09.01 Composantes d'un impôt
- 09.02 L'administration fiscale
- 09.03 Contrôle fiscal
- 09.04 Inopposabilité des cessions de biens anonymes
- 09.05 Redressement et contentieux fiscal
- 09.06 Répression des abus de droit
- 09.07 Imposition d'office
- 09.08 Les grands impôts
- 09.09 CSG et autres prélèvements sociaux
- 09.10 Revenus et impôt sur le revenu : vue d'ensemble
- 09.11 Survenance de certains événements : mariage, divorce...
- 09.12 Traitements et salaires, pensions et rentes viagères

- 09.13 Rémunérations des dirigeants de société
- 09.14 BIC, BA et BNC
- 09.15 Centres de gestion et associations agréés
- 09.16 Dépenses et charges déductibles du revenu global
- 09.17 Quotient familial : détermination du nombre de parts
- 09.18 Barème et calcul de l'impôt sur le revenu
- 09.19 Réductions et crédits d'impôt
- 09.20 Plafonnement global des "niches fiscales"
- 09.21 Paiement de l'impôt : prélèvement à la source de l'IR
- 09.22 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)
- 09.23 Imposition des plus-values
- 09.24 TVA

Chapitre 10 Famille & transmission

- 10.01 La famille et le droit : vue d'ensemble
- 10.02 Régimes matrimoniaux
- 10.03 Règles communes à tous les couples : «régime primaire»
- 10.04 Régime légal
- 10.05 Contrats de mariage
- 10.06 Régimes de communauté conventionnelle :
"avantages matrimoniaux"
- 10.07 Régime de séparation de biens
- 10.08 Régime de participation aux acquêts
- 10.09 Acquisition d'un bien avec l'argent de l'autre époux
- 10.10 Modification ou changement de régime matrimonial
- 10.11 Divorce
- 10.12 Séparation de corps
- 10.13 Pensions alimentaires et prestation compensatoire
- 10.14 PACS - pacte civil de solidarité
- 10.15 Concubinage ou union libre
- 10.16 Liens familiaux
- 10.17 Adoption
- 10.18 Patrimoine des mineurs et majeurs protégés
- 10.19 Prestations familiales
- 10.20 Transmission du patrimoine : vue d'ensemble
- 10.21 Dévolution légale : vue d'ensemble
- 10.22 Dévolution légale : droits du conjoint survivant
- 10.23 Dévolution légale : droits des héritiers en l'absence de conjoint
- 10.24 Dévolution volontaire : les libéralités
- 10.25 Libéralités : règles communes
- 10.26 Donations : principes généraux
- 10.27 Donation-partage
- 10.28 Donations et couples mariés
- 10.29 Legs (par testament)
- 10.30 Testament-partage
- 10.31 Limites à l'exercice de la volonté : réserve et quotité disponible
- 10.32 Sanction des libéralités excessives : action en réduction
- 10.33 Portée des libéralités : rapport à la succession
- 10.34 Règlement de la succession
- 10.35 Législation et pratique particulières à certains biens
- 10.36 L'année du décès
- 10.37 Droits de succession et de partage
- 10.38 Droits de donation
- 10.39 Transmission "hors droit successoral" : procédés divers

7. Fiscalité

► Impôt sur le revenu

Au regard de l'IR, les intérêts d'emprunts :

- contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un logement locatif sont déductibles des revenus fonciers [F.06.19](#) de celui qui les verse,
- perçus au titre d'un prêt consenti, à titre privé, à une autre personne physique sont imposables à l'IR au titre des revenus mobiliers [F.07.33](#).

► Autres grands impôts

Les prêts immobiliers produisent leurs effets habituels au regard des droits de succession [F.10.37](#) et de donation [F.10.38](#) et de l'IFI [F.09.22](#).

03.16

Prêts conventionnés (PC) et prêts d'accession sociale (PAS)

Ces prêts sont accordés aux particuliers qui désirent accéder à la propriété, mais qui disposent généralement de revenus modestes.

1. Prêts conventionnés (PC)

Les PC classiques peuvent être accordés par les banques et établissements financiers ayant signé une convention avec l'État et avec une société agissant en son compte pour financer :

- la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens, que ces derniers nécessitent ou non des travaux d'amélioration ;
- l'aménagement en logements de locaux non affectés à l'habitation,
- certains travaux :
 - travaux d'agrandissement de logements existants,
 - travaux d'amélioration dans des logements achevés depuis au moins 10 ans,
 - travaux d'économie d'énergie dans des logements existants au 01.07.1981, ou ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date ;
- le remboursement anticipé total d'un PC à annuités progressives, assorti de l'APL.

Peuvent en bénéficier, quel que soit le montant de leurs ressources, les personnes physiques qui souhaitent accéder à la propriété, ou les propriétaires de logements ou locaux existants, qui assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Les conditions de maintien des prêts conventionnés sont celles des PTZ [F.03.17 § 4](#).

Un PC peut être cumulé avec l'un des prêts suivants :

- prêt 0 % (ou PTZ),
- prêt épargne-logement,
- prêt 1 % logement [F.03.18](#),
- subventions de l'ANAH [F.03.18](#),
- prêt complémentaire aux fonctionnaires [F.03.18](#),
- prêt à taux fixe dont le taux n'excède pas celui d'un CEL,
- prêt à court terme, type prêt relais [F.03.18](#),
- certains prêts complémentaires aux Français rapatriés d'outre-mer.

Caractéristiques des PC

Montant maximal : 100 % du coût de l'opération.		
Apport personnel : aucun.		
Durée : 5 ans au minimum et 30 ans au maximum (1).		
Taux de référence (2)	0 %	
Plafond des taux fixes selon la durée du prêt (2)	≤ 12 ans	2,30 %
	> 12 ans et ≤ 15 ans	2,50 %
	> 15 ans et ≤ 20 ans	2,65 %
	> 20 ans	2,75 %
Taux révisable (2)	2,30 %	

NOTES :

(1) Les contrats de prêts peuvent prévoir que la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum fixé à 35 ans ou réduite sans durée minimale.

(2) Taux au 01.11.2019 (soit une baisse de 1,15 point par rapport au 01.09.2019)..

2. Prêts d'accession sociale (PAS)

Les PAS sont des prêts conventionnés garantis par l'État, sous condition de ressources, pour financer les mêmes opérations qu'un PC classique [§ 1](#), à l'exclusion des investissements locatifs.

Les plafonds de ressources des PAS sont identiques à ceux des PTZ [F.03.17](#).

Les taux plafonds des PAS sont identiques à ceux des PC.

03.17

Prêt 0 % à l'accession (ou PTZ)

Le PTZ a été prorogé de 4 années par la loi de finances pour 2018. Cette reconduction jusqu'au 31.12.2021 s'est accompagnée de nouvelles modifications des critères d'éligibilité à ces prêts : il était notamment prévu un recentrage sur les zones A et B1 dans le neuf et sur les zones B2 et C dans l'ancien.

Ce recentrage aurait dû s'appliquer aux offres de prêt émises à compter du 01.01.2020. Il est supprimé par la loi de finances pour 2020. Les acquisitions de logements neufs situés en zone B2 ou C pourront donc continuer d'être financées par un prêt à taux zéro après le 01.01.2020.

1. Principe

Le prêt à taux zéro (ou PTZ) est une aide de l'État, consentie sous condition de ressources aux personnes physiques candidates à l'accession à la propriété de leur résidence principale [F.06.23](#). Il se présente sous la forme d'une avance, remboursable sans intérêt, tenant lieu, en tout ou partie, d'apport personnel. Il peut être souscrit auprès des établissements de crédit conventionnés à cet effet.

De façon générale, le régime présenté ci-après est celui applicable aux offres de prêts émises depuis 2018.

Remarque
Certaines municipalités accordent également des prêts 0 % spécifiques : "prêt Paris logement 0 %", par exemple.

2. Bénéficiaires

Seules les personnes physiques primo-accédantes ou invalides ^{s.4} sont susceptibles de bénéficier du prêt 0 %, à raison d'un seul PTZ par opération sous certaines conditions ^{s.3}.

3. Destination du prêt : financement de l'habitation principale

Un prêt 0 % peut être accordé pour financer certaines opérations relatives à l'habitation principale dans le neuf ou dans l'ancien, sous certaines conditions.

Ces opérations peuvent également comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances (exemple : garages, emplacements de stationnement, jardins).

► Logement neuf

- Sont qualifiées de "logements neufs", les opérations suivantes :
- construction d'un logement (y compris, le cas échéant, acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement),
 - acquisition d'un logement en vue de sa 1^{re} occupation,
 - acquisition et/ou aménagement en logement d'un local non destiné à l'habitation,
 - acquisition d'un logement par location-accession ^{F. 06.06} lorsque l'emprunteur est le 1^{er} occupant à la date de la levée d'option,
 - acquisition d'un logement jamais occupé ayant fait l'objet de travaux importants concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA ^{F. 06.16}.

► Logement ancien

- S'agissant des logements anciens, le champ du dispositif est restreint, pour les offres de prêt émises depuis 2018 :
- aux prêts octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants (quelle que soit la localisation du logement),
 - et aux prêts accordés sous condition de travaux et de localisation du logement dans les communes classées dans les zones les moins tendues du territoire (zones B2 et C).

Logements anciens à réhabiliter

- Les travaux de rénovation doivent être :
- réalisés dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'émission de l'offre de prêt,
 - d'un montant supérieur à 25 % du coût total de l'opération.

Sont par ailleurs éligibles au PTZ, sous condition de travaux, les acquisitions de logements anciens réalisées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), avec quelques particularités.

Précisions

Pour rendre son opération éligible au dispositif, l'accédant à la propriété doit présenter, au moment de l'acquisition, un programme de travaux d'amélioration (attestation du vendeur, et ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel des travaux). Lesdits travaux ne doivent pas avoir été initiés par le vendeur, ou par l'acheteur avant l'émission de l'offre de prêt.

Après l'achèvement des travaux, le vendeur, et le cas échéant, l'emprunteur justifie respectivement de leur part de travaux réalisés en transmettant les justificatifs correspondants à l'établissement de crédit (attestation et factures).

Logements anciens du parc social

Seules sont concernées les opérations portant sur un logement HLM ou un logement conventionné appartenant à une société d'économie mixte. Le logement ne peut être acquis que par certaines personnes :

- le locataire, son conjoint, et sous certaines conditions, ses ascendants et descendants lorsque le logement est occupé,
- l'un des locataires de l'organisme HLM départemental lorsque le logement est vacant.

Dans tous les cas, le prix de vente du logement ne doit pas être inférieur au montant de l'estimation du service des domaines (France Domaine).

4. Conditions d'octroi

► Condition de "primo-accession"

Principe

Le prêt 0 % est normalement réservé aux ménages qui accèdent pour la première fois à la propriété de leur résidence principale. Cette condition est réputée remplie dès lors que l'emprunteur (et chacun des coemprunteurs) n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant l'offre de prêt.

Dérogations

- Cette condition de "primo-accession" n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt 0 % (ou l'un des occupants du logement) :
- est titulaire de la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" (ou de l'ancienne carte d'invalidité),
 - perçoit la pension d'invalidité des 2^e et 3^e catégories (incapacité absolue d'exercer une profession l'obligeant à avoir recours à l'assistance d'une tierce personnes pour effectuer les actes ordinaires de la vie),
 - bénéficie de l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé,
 - est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable, de manière définitive, sa résidence principale.

► Condition de ressources

- Le prêt 0 % est soumis à des conditions de ressources.
- Le montant des ressources à prendre en compte correspond au plus élevé des montants suivants :
- le revenu fiscal de référence (montant net des revenus et plus-values retenus pour l'établissement de l'IR) :
 - de l'emprunteur et, le cas échéant, toutes les personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur,
 - au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt ;
 - le coût total de l'opération divisé par 9.

Éligibilité selon les zones pour le neuf et pour l'ancien (1)

Type de logement	Localisation du logement			
	Zones A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Neuf	Éligible (2)	Éligible (2)	Éligible (2)	Éligible (2)
Ancien avec travaux	Non éligible	Non éligible	Éligible	Éligible
Ancien/parc social	Éligible	Éligible	Éligible	Éligible

NOTES :
(1) Année d'émission du PTZ : 2020 ou 2021.
(2) Quotité fixée à 40 % du prix de l'opération.
(3) Quotité fixée à 20 %.

Plafond de ressources (1)

Nbre de pers.	Localisation du logement			
(2)	Zone A (3)	Zone B1 (3)	Zone B2 (3)	Zone C (4)
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

NOTES :

- (1) Pour les offres de prêt émises depuis 2016.
(2) Nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.
(3) Comme pour le Pinei [F.06.24](#).
(4) Comme pour le Scellier [F.06.25](#).

► Condition de maintien du prêt

Principe

Le logement financé doit être affecté à l’habitation principale dans un délai maximal de 1 an suivant l’achèvement des travaux ou l’acquisition du logement, si celle-ci est postérieure. Ce délai est porté à 6 ans si le logement est destiné à être occupé par l’emprunteur à compter de son départ à la retraite et qu’il est loué pendant ce délai, sous certaines conditions.

Remarque

Est considéré comme résidence principale le logement qui est occupé au moins 8 mois par an par l’emprunteur (et, le cas échéant, par les autres personnes destinées à l’occuper), sauf obligation de déplacement liée à l’activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le logement acquis au moyen d’un PTZ doit demeurer la résidence principale de l’emprunteur au cours des 6 années suivant la date de versement du prêt. Une fois achevé ce délai, les emprunteurs ont donc la possibilité d’affecter le logement à une autre utilisation (exemple : résidence secondaire, location saisonnière ou en meublé). Cette disposition s’applique aux offres de prêt émises depuis 2016, ainsi que, sur accord de l’emprunteur et de l’établissement prêteur, aux prêts versés depuis 2011.

Dérogation

Au cours des 6 années suivant la date de déblocage du prêt, l’emprunteur peut louer le logement financé sous certaines conditions, notamment :

- la durée maximale de la location s’élève à 6 ans,

- elle doit résulter de l’un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement, décès, divorce, dissolution d’un PACS, invalidité ou incapacité, chômage d’une durée supérieure à 1 an,
- les loyers annuels ne peuvent excéder les plafonds applicables pour la location de certains logements locatifs sociaux.

5. Montant du prêt

Le montant d’un prêt 0 % est doublement limité.

► Plafonnement en fonction du coût de l’opération

Le montant du prêt 0 % ne peut pas excéder :

- pour les logements neufs :
 - 40 % dans les zones A et B1,
 - 20 % dans les zones B2 et C ;
- pour les logements anciens : 40 % du coût total de l’opération ;
- pour les parcs sociaux anciens : 10 % du coût total de l’opération.

Ce pourcentage est pris en compte dans la limite d’un montant maximal déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement.

Le coût total de l’opération TTC comprend pour l’essentiel :

- le prix de revient de l’investissement (prix d’acquisition ou de construction, notamment) inclus honoraires de géomètre et taxes afférentes, à l’exclusion des frais de notaire et des droits d’enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens,
- le coût des travaux, honoraires liés à leur réalisation ou leur certification inclus,
- les frais d’assurance de responsabilité ou de dommages, ainsi que les taxes afférentes à la construction,
- les coûts d’aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents,
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l’acquéreur.

Exemple

Une famille de 5 personnes éligible au PTZ souhaite acheter un appartement neuf en région parisienne (zone A) en janvier 2020. Le prix maximal de l’opération pris en compte pour le calcul du PTZ est de 345 000 €. Le montant maximal du PTZ accordé à cette famille sera donc de 345 000 € x 40 % = 138 000 €.

► Plafonnement en fonction du montant des autres prêts

Le montant du prêt 0 % ne peut, en outre, excéder le montant du ou des autres prêts, d’une durée supérieure à 2 ans, destinés à financer la même opération.

Montant du PTZ

Pourcentage du montant de l'opération pris en compte par le PTZ				
Logement	Zone A (1)	Zone B1 (1)	Zone B2 (1)	Zone C (1)
Neuf	40 %	40 %	20 %	20 %
Ancien réhabilité	40 %			
Ancien (parc HLM)	10 %			
Prix maximal de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ				
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (1)	Zone B1 (1)	Zone B2 (1)	Zone C (1)
1 personne	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 personnes	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 personnes	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 personnes	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 personnes	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

NOTE :

- (1) Comme pour le Pinei [F.06.24](#).

6. Modalités de remboursement

Pour les offres de prêt émises depuis 2016, tous les emprunteurs bénéficient d'un différé de remboursement, autrement dit d'une période durant laquelle aucune mensualité n'est due au titre du PTZ. À l'issue de cette période de différé, les emprunteurs doivent rembourser le prêt.

Remarque

Dans le cadre d'un différé de remboursement, la durée de la première période ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

Les durées respectives de la période de différé et de la période de remboursement sont fixées suivant 3 tranches.

Capital différé et périodes de remboursement

Tranches	Capital différé	Durée période 1 (pas de remboursement)	Durée période 2
1	100 %	15 ans	10 ans
2		10 ans	12 ans
3		5 ans	15 ans

Les tranches sont déterminées en fonction :

- de la zone géographique du logement,
- et du plus élevé des montants suivants :
 - sommes des revenus imposables de N – 2 (avec N = année de l'offre) de toutes les personnes destinées à occuper le logement,
 - coût total de l'opération divisé par 9.

Les tranches sont appréciées différemment selon la taille du ménage par l'application d'un coefficient familial croissant avec la taille du ménage.

Coefficient familial selon le nombre de personnes

1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
1	1,4	1,7	2	2,3

Limites de tranches (1)

Tranches	Zone A (2)	Zone B1 (2)	Zone B2 (2)	Zone C (3)
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

- NOTES :
- (1) Revenus imposables de N – 2 (avec N = année de l'offre) de toutes les personnes destinées à occuper le logement après application du coefficient familial.
- (2) Comme pour le Pinel [F.06.24](#).
- (3) Comme pour le Scellier [F.06.25](#).

Enfin, lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à 8 ans, le montant du prêt peut être réduit au maximum de moitié à la demande de l'emprunteur.

► Remboursement en cas de mutation entre vifs

Toute mutation entre vifs (vente, donation) d'un logement financé par un prêt 0 % entraîne normalement le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment des formalités de publicité foncière.

Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt 0 %, sous forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert un autre logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

7. Règles de cumul

Le PTZ n'est pas cumulable avec les aides suivantes :

- prime d'État au titre des travaux d'amélioration de l'habitat,
- subventions de l'ANAH accordées moins de 5 ans après l'obtention du PTZ.

En revanche, il peut être complété par un autre prêt : prêt bancaire classique, PC ou PAS [F.03.16](#), prêt d'épargne-logement [F.04.06](#), éco-prêt à taux zéro [F.03.14](#), etc.

Remarque

Les travaux financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro ne sont pas compris dans le coût total de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ.

Lorsque l'emprunteur a droit à l'APL (aide personnalisée au logement) au titre d'un PC ou d'un PAS [F.03.16](#), les mensualités du prêt 0 % sont prises en compte dans le calcul de l'APL.

03.18

Autres prêts immobiliers

En pratique, pour financer en totalité une opération immobilière, l'intéressé devra recourir à d'autres formules de prêts que les prêts aidés ou réglementés. Seules les principales sont citées ci-après.

Les subventions de l'ANAH ne constituent pas des prêts immobiliers, mais sont étudiées [§8](#), en ce sens qu'elles permettent également aux propriétaires privés de financer des travaux d'amélioration dans certains logements.

Sur le fonctionnement des prêts épargne-logement accordés au titre des PEL et CEL [F.04.06](#).

PRÊTS DU SECTEUR LIBRE

1. Principe

Les prêts du secteur libre (autrement dit, concurrentiel) résultent d'une libre négociation entre les parties, la loi protégeant cependant le consommateur en interdisant, notamment, la pratique des taux usuraires.

2. Prêts bancaires classiques

Destinés à financer l'acquisition ou la construction d'un logement, ou encore des travaux portant sur un logement, les prêts bancaires classiques peuvent se définir comme des prêts :

- à long terme : jusqu'à 20 ou 25 ans, voire au-delà selon les établissements prêteurs,
- amortissables [F.03.15](#),
- à taux fixe, variable ou révisable [F.03.10](#),
- généralement garantis par une hypothèque ou une autre sûreté [F.03.20](#).

3. Prêt relais

Crédit à court terme non amortissable consenti à l'emprunteur dans l'attente d'une rentrée d'argent (exemple : produit de la vente d'un immeuble) d'un montant et d'une durée déterminés, ou du moins déterminables.

Vie, viager, PERP et PER

05.15 - 05.16

Contrats exclus

Lorsque le contrat souscrit par le redevable n'est pas rachetable, sa valeur n'a pas à être déclarée à l'IFI.

Pour rappel, constituent des contrats non rachetables **F. 05.01** :

- les assurances temporaires en cas de décès,
- les assurances de survie et de rente-survie,
- les assurances en cas de vie sans contre-assurance,
- les rentes viagères différées sans contre-assurance,
- et, sauf exceptions, les contrats d'assurance de groupe dont les prestations sont liées à la cessation de l'activité professionnelle (exemple : contrats Madelin).

Cas particuliers des assurances de groupe

Aucune disposition particulière n'étant prévue en matière d'IFI, la valeur de rachat des contrats d'assurance de groupe **F. 05.07 § 2** entrent dans l'assiette de cet impôt dans les conditions de droit commun. Ils sont, dès lors, soit exclus, soit imposables en fonction de leur nature (rachetable ou non) :

- en principe, s'ils sont non rachetables, aucune valeur n'est imposable à l'IFI pendant la phase d'épargne (exemple : cas des PERP **F. 05.31**),
- en revanche, lorsque le contrat devient rachetable (assuré atteint d'une invalidité importante ou cessation d'activité à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire), il doit être compris dans le patrimoine des redevables pour sa valeur de rachat, lorsque celle-ci est représentative d'actifs imposables, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

► Valeur de rachat imposable

Actifs imposables constituant les unités de compte

Les parts ou actions de sociétés ou d'organismes composant des unités de compte doivent être évaluées comme si le redevable ou les membres du foyer fiscal les détenaient directement en dehors de tout contrat d'assurance-vie ou bons ou contrats de capitalisation.

Notamment, les exceptions liées au pourcentage de détention (seuil de 10 %) ou à l'affectation des actifs immobiliers à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme s'apprécient dans les conditions de droit commun, sous réserve que le souscripteur du contrat doit être considéré comme étant le propriétaire des actifs composant les unités de compte.

De même, dans le cas d'une unité de compte investie uniquement dans un OPCVM, fonds d'investissement, fonds d'épargne salariale ou SICAF dont l'actif est composé directement et indirectement de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables et dont le redevable, du fait notamment de l'unité de compte dont il est réputé être directement propriétaire, détient moins de 10 % des droits, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, aucune valeur ne sera retenue au titre de cette unité de compte pour le calcul de la valeur du contrat imposable à l'IFI.

Il en va de même lorsque l'unité de compte est constituée d'actions de sociétés d'investissement cotées.

Valeur imposable des contrats

La valeur imposable des contrats d'assurance-vie ou des bons et contrats de capitalisation correspond à la fraction de la valeur des unités de compte représentative de biens ou droits immobiliers imposables.

Exemple

M. X détient un contrat d'assurance-vie rachetable constitué pour une partie d'un fonds euros et pour une autre partie d'une unité de compte (UC).

L'UC détenue par M. X détient 30 % des parts d'un organisme de placement collectif (OPC). La valeur totale des parts distribuées par l'OPC s'élève à 300 000 €. À l'actif de l'OPC se trouve un immeuble imposable d'une valeur vénale de 150 000 €. La valeur totale des actifs détenus par l'OPC est évaluée à 500 000 €.

La partie investie en fonds euros n'est pas imposable.

La valeur imposable des biens et droits immobiliers composant l'UC est la suivante (application des principes définis à l'article 965 du CGI) : Fraction de la valeur imposable de l'OPC = valeur de l'OPC x valeur de l'immeuble imposable / valeur totale des éléments de l'actif de l'OPC = 300 000 x (150 000 / 500 000) = 90 000 €.

L'UC détenant 30 % de l'OPC, il est donc composé de biens ou droits immobiliers imposables à hauteur de 90 000 x 30 % = 30 000 €.

Le souscripteur du contrat devra intégrer ces 30 000 € dans son assiette imposable au titre de l'IFI.

Aucun rehaussement n'est cependant effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la valeur imposable.

2. Imposition des actifs à l'échéance du contrat

À l'échéance du contrat, en principe, le capital versé en numéraire ou la rente que l'assuré reçoit n'est pas imposé à l'IFI, dans la mesure où ils ne constituent pas des actifs imposables en application des dispositions de l'article 965 du CGI.

Toutefois, dans le cas où l'assuré obtient à titre de versement la remise d'actifs imposables tels par exemple des titres ou parts, dont une partie de la valeur est représentative d'actifs immobiliers, ces actifs sont imposés dans les conditions de droit commun.

De même, le emploi des sommes perçues à raison de ces contrats dans des actifs imposables à l'IFI entraîne leur imposition dans les conditions de droit commun.

05.18

Fiscalité décès

L'assurance-vie a longtemps joui et jouit encore partiellement, pour des raisons d'ordre pratique et juridique, d'un régime fiscal de faveur.

1. Une "fiscalité décès" encore avantageuse

► Principe

Absence de bénéficiaire déterminé

En l'absence de bénéficiaire déterminé, les sommes ou valeurs payables au décès de l'assuré :

- font partie intégrante de sa succession,
- sont donc soumises aux droits de succession dans les conditions de droit commun **F. 10.37**.

Présence d'un bénéficiaire déterminé

“Le capital ou la rente stipulés payables lors du décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ou à ses héritiers ne font pas partie de la succession de l'assuré” (C. ass. L. 132-12).

Aujourd'hui, deux régimes d'imposition coexistent :

- imposition aux droits de succession au titre de l'article 757 B du CGI [§ 2](#),
- imposition par application d'un prélèvement spécifique au titre de l'article 990 I [§ 7](#).

Dans le cadre de l'un ou l'autre de ces deux régimes, les sommes ou valeurs versées au décès de l'assuré sont imposables pour une partie seulement de leur montant.

► Exonération des prestations décès versées au conjoint ou partenaire pacsé ou, sous certaines conditions, aux frères et sœurs

La totalité des prestations versées au décès de l'assuré à son conjoint ou partenaire pacsé survivant, et, sous certaines conditions [F.10.37](#), à ses frères et sœurs est exonérée de droits de succession et de prélèvement spécifique.

► Cas des rentes viagères

Les capitaux constitutifs des rentes viagères versées en exécution de contrats d'assurance-décès suivent le même régime que l'assurance-vie. Les rentes versées en exécution d'une clause de réversion [F.05.29](#) sont cependant exonérées de droits de succession et de prélèvement forfaitaire :

- quel que soit l'âge du souscripteur à la date de paiement des primes,
- si le bénéficiaire de la réversion est un parent en ligne directe, le conjoint ou partenaire pacsé du rentier décédé ou, sous certaines conditions, ses frères et sœurs.

► Prélèvements sociaux

Dès lors qu'ils n'ont pas été prélevés du vivant de l'assuré, les intérêts capitalisés au décès de l'assuré sont assujettis aux prélèvements sociaux [§ 11](#).

DROITS DE SUCCESSION (ARTICLE 757 B DU CGI)

2. Champ d'application

Les sommes versées au décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé :

- sont soumises aux droits de succession [F.10.37](#), calculés en fonction du lien de parenté existant entre le bénéficiaire et l'assuré,
- mais uniquement pour la fraction des primes supérieure à 30 500 €, versées après le 70^e anniversaire de l'assuré.

Bien évidemment, lorsque l'assurance en cas de décès a été conclue sans désignation d'un bénéficiaire, le capital ou la rente garantis :

- font partie intégrante du patrimoine ou de la succession de l'assuré,
- et sont donc soumis aux droits de succession dans les conditions de droit commun [F.10.37](#).

Le conjoint et le partenaire pacsé survivants (et les frères ou sœurs de l'assuré décédé, sous certaines conditions) bénéficient cependant d'une exonération totale [§ 1](#).

Remarque
Un parlementaire avait alerté le ministre de l'action et des comptes publics sur les difficultés de paiement des droits

de succession, dans les 6 mois du décès, par les bénéficiaires des contrats d'assurance-vie compte tenu :

- du délai d'enregistrement des déclarations partielles de successions par l'administration fiscale (4 mois en moyenne désormais, contre 3 mois précédemment),
- et donc du délai de déblocage des fonds ("facilement" plus de 6 mois) si l'on prend en compte le temps d'information des bénéficiaires de l'existence de l'assurance-vie et celui nécessaire au déblocage des fonds (1 mois en moyenne après réception d'un dossier complet).

En réponse à ce député qui l'invitait à appliquer, a minima, une dispense de l'indemnité de retard pour non-paiement des droits dans le délai de 6 mois, Gérald Darmanin s'est borné à indiquer qu'une attention toute particulière serait apportée par son administration au traitement des dossiers d'assurance-vie (rép. Pellois : AN 05.03.2019 n° 14070).

Le ministre a également rappelé que depuis la loi de finances rectificative pour 2017, conjoint et partenaire pacsé survivants sont exemptés du certificat d'acquit ou de non-exigibilité des droits (CGI art. 806, III), ce qui leur permet d'obtenir directement des organismes d'assurance-vie le paiement des sommes qui leur sont dues.

3. Contrats concernés

Il s'agit des contrats d'assurance-vie souscrits depuis le 20.11.1991 (et, le cas échéant, des contrats souscrits avant cette date en cas de modifications essentielles depuis la même date).

Tous les contrats d'assurance en cas de décès ou en cas de vie entrent dans le champ d'application de ce régime :

- quelle que soit leur dénomination (mixte, temporaire décès, vie entière, etc.),
- et que le bénéficiaire du contrat soit une personne physique ou morale.

4. Contrats exclus

► Exclusion, de principe, des contrats souscrits avant le 20.11.1991

Les sommes versées lors du décès de l'assuré en vertu d'un contrat d'assurance-vie qui a été souscrit avant le 20.11.1991, sont normalement :

- totalement exonérées de droits de succession ;
- quel que soit l'âge de l'assuré à la date :
 - de souscription du contrat,
 - ou du versement des primes.

La simple prorogation du contrat est sans incidence sur le régime fiscal applicable qui est fonction de la date de souscription du contrat. Il en va de même en cas de tacite reconduction.

Remarque
Cependant, lorsque des primes ont été versées depuis le 13.10.1998 sur un contrat souscrit avant le 20.11.1991, les sommes ou valeurs payables au décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé sont susceptibles d'être soumises au prélèvement spécifique au titre de l'article 990 I du CGI [§ 7](#).

► Exception en cas de modifications essentielles

L'administration fiscale considère que le capital ou la rente payables au décès de l'assuré entrent dans le champ d'application de l'article 757 B du CGI, dès lors que des modifications essentielles ont été apportées depuis le 20.11.1991 au contrat d'assurance originel.

Serait par exemple considéré comme une modification essentielle le changement d'assuré ou encore la transformation d'un contrat d'assurance à souscripteur unique en contrat à adhésion conjointe si le nouveau coadhérent devient aussi coassuré. Allant à l'encontre de cette position de l'administration, il a été jugé (Cass. 1^{re} civ. 19.03.2015 n° 13-28.776) que l'adhésion d'un nouvel assuré à un contrat d'assurance-vie souscrit avant le 20.11.1991, dès lors qu'elle n'emporte pas création d'un nouveau contrat, ne le rend pas taxable aux droits de succession à raison des primes versées après 70 ans.

Remarque

Selon l'administration fiscale, ne constituent pas des modifications essentielles :

- le changement de bénéficiaire,
- le changement des modalités de versement du capital ou de la rente,
- le seul versement de nouvelles primes non prévues dans le contrat initial (transformation d'un contrat à prime unique en un contrat à primes multiples ou à versements libres) ou encore de primes disproportionnées par rapport à celles payées avant le 20.11.1991.

5. Assiette et calcul des droits de succession

Seule la fraction des primes versées après les 70 ans de l'assuré qui excède 30 500 € est soumise aux droits de succession. Cette disposition a été jugée conforme à la Constitution (C. cons. 03.10.2017 n° 2017-658 QPC suite à Cass. com. 04.07.2017 n° 17-40.037).

Exemple

Un assuré âgé de 69 ans avait souscrit un contrat le 01.01.2005 en versant un capital de 30 000 € :

- le 01.02.2006, l'assuré avait atteint l'âge de 70 ans,
- le 20.02.2006, il versait 40 000 € de primes sur le contrat.

Il est décédé le 01.02.2020. Le montant du capital à verser au bénéficiaire s'élève à 115 000 €. Le montant des prestations décès soumis aux droits de succession s'élève donc à 9 500 € (soit 40 000 € - 30 500 €).

Précision

Lorsque les contrats sont souscrits en unités de compte (parts de SICAV, de SCI, etc.), il convient de retenir la valeur en euros des primes versées au jour de leur paiement.

► Primes versées après les 70 ans de l'assuré

Toutes les primes versées après les 70 ans de l'assuré (et non du souscripteur, qui peut être une personne différente) doivent être prises en compte, pour leur montant brut.

Inversement, sont exclues de l'assiette des droits de mutation par décès les sommes qui correspondent :

- aux primes versées avant le 70^e anniversaire de l'assuré,
- ainsi qu'aux produits attachés au contrat (intérêts, attributions, participations aux bénéfices notamment), y compris ceux afférents aux primes versées après les 70 ans de l'assuré.

► Abattement global de 30 500 €

Cet abattement de 30 500 € est global, quels que soient :

- le nombre de contrats,
- et le nombre de bénéficiaires de ce (ou ces) contrat(s).

Pluralité de contrats sur la tête d'un même assuré

Quel que soit le nombre de contrats, il convient d'additionner toutes les primes versées après les 70 ans de l'assuré, au titre des

contrats souscrits sur sa tête, par lui-même ou par des tiers. Au résultat global ainsi obtenu s'applique l'abattement de 30 500 €.

Pluralité de bénéficiaires

L'abattement de 30 500 € doit être réparti :

- entre chacun des bénéficiaires,
- au prorata de la part leur revenant dans les primes taxables, selon les stipulations du (ou des) contrat(s).

Exemple

Un assuré âgé de plus de 70 ans a souscrit en 2010 plusieurs contrats :

- le 20 janvier, un contrat à prime unique de 60 000 € au profit de son neveu A,
- le 15 juin, un contrat à prime unique de 40 000 € au profit de ses nièces B et C,
- le 10 septembre, un contrat à prime unique de 70 000 € au profit de son neveu A et de sa nièce B.

Il décède le 01.02.2020. Les capitaux dus par les assureurs s'élèvent à :

- 66 000 € au profit du neveu A,
- 42 000 € au profit des nièces B et C, à raison de la moitié chacune (soit 21 000 €),
- 72 000 € au profit de A et B, à raison de la moitié chacun (soit 36 000 €).

Pour le calcul des droits de succession, il convient de retenir toutes les primes versées, les trois contrats ayant été souscrits depuis le 20.11.1991 et puisque l'intéressé avait plus de 70 ans lors de leur versement. Le montant total des primes imposables s'élève donc à 170 000 € (soit 60 000 € + 40 000 € + 70 000 €).

L'abattement de 30 500 € doit être réparti entre les différents bénéficiaires au prorata de leur part respective dans les primes imposables, de la façon suivante :

Les différentes étapes	Neveu A	Nièce B	Nièce C
Primes imposables au titre des trois contrats :	Soit :	Soit :	Soit :
• contrat du 20.01.2010	• 60 000 €	• 0 €	• 0 €
• contrat du 15.06.2010	• 0 €	• 20 000 €	• 20 000 €
• contrat du 10.09.2010	• 35 000 €	• 35 000 €	• 0 €
Montant brut des primes imposables (170 000 €, au total)	95 000 €	55 000 €	20 000 €
Abattement de 30 500 €	- 17 044 € (55,88 %)	- 9 868 € (32,35 %)	- 3 588 € (11,77 %)
Montant net imposable (après abattement)	77 956 €	45 132 €	16 412 €

Pour répartir l'abattement de 30 500 € entre les différents bénéficiaires, il n'est pas tenu compte de la part revenant aux personnes totalement exonérées de droits de succession ^{§1} (exemple : conjoint survivant). Cette répartition s'effectue quel que soit le lien de parenté entre l'assuré et les bénéficiaires, et même en l'absence d'un tel lien.

Démembrement de la clause bénéficiaire

En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont considérés chacun comme ayant la qualité de bénéficiaire et se partagent l'abattement de 30 500 € au prorata de leurs droits sur les prestations décès, déterminé selon le barème prévu à l'article 669 du Code général des impôts fixant la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit selon l'âge de l'usufruitier F.01.10 § 3.

Fiscalité des prestations versées en cas de décès (tableau simplifié)

DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT	DATE DE VERSEMENT DES PRIMES	
	PRIMES VERSÉES AVANT LE 13.10.1998	PRIMES VERSÉES DEPUIS LE 13.10.1998
CONTRAT SOUSCRIT DEPUIS LE 20.11.1991	Droits de succession (1) : imposition uniquement sur la fraction des primes versées après les 70 ans de l'assuré > 30 500 €	
	Prélèvement spécifique : exonération totale.	Prélèvement spécifique (1) - Imposition sur la part de chaque bénéficiaire : • après abattement de 20 % pour les seuls contrats "vie-génération" § 7, puis abattement de 152 500 € pour tous les contrats, • au taux de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà.
CONTRAT SOUSCRIT AVANT LE 20.11.1991	Droits de succession et prélèvement forfaitaire : exonération totale (2).	Droits de succession : exonération totale (2). Prélèvement spécifique (1) : comme pour les contrats souscrits depuis le 20.11.1991 (ci-dessus).

NOTES :

(1) Sous réserve de l'exonération totale de droits de succession et de prélèvement spécifique dont bénéficie le conjoint ou partenaire pacsé et, sous certaines conditions, les frères et sœurs [F.10.37](#).

(2) Le contrat est cependant assimilé à un contrat souscrit depuis le 20.11.1991 si des modifications essentielles ont été apportées, depuis cette date, de nature à changer l'économie du contrat.

► Rachats partiels et avances

Sont sans incidence sur la détermination de l'assiette des droits de succession :

- les rachats partiels (C. const. 03.10.2017 n° 2017-658 QPC),
- et les avances non encore remboursées au décès de l'assuré.

Bien entendu, dans le cas où les capitaux versés par l'assureur seraient inférieurs aux primes versées après le 70^e anniversaire de l'assuré, l'assiette des droits est limitée aux capitaux versés aux bénéficiaires.

La même solution s'applique :

- dans le cas d'une baisse de la valeur d'un contrat en unités de compte,
- et pour les contrats prévoyant le versement d'une rente viagère immédiate, avec garantie de réserve.

► Clause de différé de paiement

Toute clause de différé de paiement des prestations garanties (capital ou rente) est également sans aucun effet au regard des droits de succession.

Les droits sont dus au titre des sommes garanties au décès de l'assuré, même si leur paiement est différé jusqu'à la date prévue d'expiration du contrat, par exemple.

Cas pratique

Deux époux, mariés sous le régime de la communauté légale, souscrivent conjointement un contrat vie, avec paiement du capital garanti au 2^e décès à un bénéficiaire déterminé.

Lors de la souscription, Monsieur est âgé de plus de 70 ans, Madame de 65 ans. Le couple effectue un versement unique de 130 000 €. Que se passera-t-il au décès du second époux ?

Pour apprécier si les capitaux versés au 2^e décès sont effectivement imposables ou non aux droits de succession, il convient de tenir compte de l'âge du conjoint survivant (et non du premier conjoint décédé) lors du versement des primes :

- si Monsieur décède le premier, le bénéficiaire percevra le capital garanti au décès de Madame en franchise totale d'impôt, puisque Madame avait moins de 70 ans lors du versement de la prime,
- si Madame décède la première, le bénéficiaire percevra le capital garanti au décès de Monsieur, mais devra acquitter des droits de succession sur la fraction de prime excédant 30 500 € (soit 99 500 €), puisque Monsieur avait plus de 70 ans lors du versement de la prime.

6. Principale obligation fiscale déclarative

De façon générale, tout bénéficiaire est tenu de déclarer, dans le délai de la déclaration de succession [F.10.34](#), les contrats souscrits à compter du 20.11.1991 en vertu desquels des primes ont été versées après les 70 ans de l'assuré, même si la fraction de ces primes n'excède pas 30 500 €.

PRÉLÈVEMENT SPÉCIFIQUE
(ARTICLE 990 I DU CGI)

7. Champ d'application

Les sommes, rentes ou valeurs versées au décès de l'assuré, qui ne relèvent pas de l'article 757 B du CGI [§ 2 § 6](#), sont soumises à un prélèvement spécifique :

- quel que soit le lien de parenté entre le bénéficiaire et l'assuré ;
- mais uniquement pour la part nette taxable revenant à chaque bénéficiaire sur les prestations correspondant à la fraction rachetable [F.05.11](#) des contrats et les primes versées au titre de la fraction non rachetable des contrats.

Remarque

Les prestations versées au conjoint ou partenaire pacsé (ou aux frères et sœurs, sous certaines conditions) bénéficient d'une exonération totale de prélèvement spécifique [§ 1](#).

Bien évidemment, lorsque l'assurance en cas de décès a été conclue sans désignation d'un bénéficiaire, le capital ou la rente garantis font partie du patrimoine ou de la succession de l'assuré et sont donc soumis aux droits de succession dans les conditions de droit commun : le prélèvement spécifique ne s'applique pas.

► Calcul de la part nette taxable

Principe

La part nette taxable s'obtient après déduction :

- d'un abattement de 20 % pour les seuls contrats dits "vie-génération",
- puis d'un abattement de 152 500 € pour tous les contrats.

Définition des contrats "vie-génération"

Constituent des contrats "vie-génération" ceux souscrits depuis le 01.01.2014 (ou souscrits avant cette date et ayant subi entre le

01.01.2014 et le 01.01.2016, une transformation ou un transfert de provision mathématique) dans lesquels les primes versées sont représentées par une ou plusieurs unités de compte et investies à hauteur de 33 % au moins d'actifs ciblés :

- titres d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou de certains fonds d'investissement alternatifs (FIA) ou d'organismes européens de même nature dont l'actif est constitué par :
 - des actifs relevant de l'économie sociale et solidaire (sont ici visés les titres émis par les entreprises agréées "entreprise solidaire d'utilité sociale" ainsi que les parts ou actions d'organismes de placement collectif comprenant au minimum 5 % de titres émis par ces entreprises) ;
 - des parts de fonds communs de placement à risques (FCPR), de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), de fonds d'investissement de proximité (FIP), d'actions de sociétés de capital-risque (SCR) ou d'organismes similaires européens ;
 - des actions ou parts d'entreprise de taille intermédiaire (ETI) exerçant une activité industrielle ou commerciale sous réserve que le souscripteur du contrat ne détienne pas avec son groupe familial (son conjoint, leurs ascendants et descendants) pendant la durée du contrat, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices sociaux (ou n'ait pas détenu une telle participation au cours des 5 années précédentes) ;
- titres de sociétés à prépondérance immobilière, d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) contribuant au financement de logements locatifs intermédiaires ou de logements financés par un prêt locatif social (PLS).

Précisions

Le respect de la proportion d'investissement de 33 % s'apprécie au regard du rapport entre :

- la valeur des actifs ciblés visés ci-dessus, calculée sur la base de la dernière valeur connue et hors frais d'assurance,
- et la valeur totale des actifs composant chaque unité de compte du contrat.

Le quota doit être respecté dès le premier versement de primes.

Durant la vie du contrat, les opérations d'arbitrage entre unités de compte, de rachat partiel ou de versement de nouvelles primes ne peuvent conduire à ce que le quota passe sous la barre des 33 %.

Dans le cas de contrats multisupports, la condition d'investissement est réputée respectée si l'ensemble des primes versées est investi en unités de compte respectant le seuil de 33 % d'actifs ciblés.

► Taux du prélèvement spécifique

Le taux du prélèvement est fixé à :

- 20 % pour la fraction de part taxable inférieure ou égale à 700 000 €,
- et 31,25 % au-delà.

8. Contrats concernés

Seuls sont concernés les contrats souscrits :

- depuis le 13.10.1998 ;
- ou déjà en cours à cette date, pour les primes versées depuis le 13.10.1998 au titre des contrats souscrits :
 - avant le 20.11.1991, quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes,
 - ou après cette date, dès lors que l'assuré était âgé de moins de 70 ans au moment du versement des primes.

Ces contrats peuvent avoir été souscrits auprès d'un organisme d'assurance, ou assimilé, établi en France ou y exerçant ses activités

au titre de la libre prestation de services. Peu importe que le contrat soit régi par la loi française ou par une loi étrangère.

Le bénéficiaire est assujéti au prélèvement :

- dès lors qu'il a au moment du décès son domicile fiscal en France et qu'il l'a eu pendant au moins 6 années au cours des 10 années précédant le décès,
- ou dès lors que l'assuré a, au moment du décès, son domicile fiscal en France.

Remarque

Les réversions de rente viagère entre parents en ligne directe et au profit du conjoint ou du partenaire pacsé (et, sous certaines conditions, des frères et sœurs) sont exonérées de prélèvement spécifique ^{§.1}.

Cette exonération ne s'applique pas, en revanche, en cas d'option effectuée après le décès de l'assuré par le bénéficiaire pour le service d'une rente au lieu du versement d'un capital : en effet, dans cette situation, le prélèvement est exigible, dès lors qu'il s'agit d'une modalité de paiement de la prestation due au bénéficiaire.

9. Contrats exclus

Sont visés :

- les contrats à titre onéreux (exemple : contrats emprunteurs et contrats donnés en garantie à un créancier),
- les contrats de groupe souscrits dans le cadre d'une activité professionnelle (exemple : contrats loi Madelin ^{F.05.20}),
- et les contrats de rente-survie.

Les contrats "homme clé" sont des contrats spécifiques souscrits dans le cadre de l'entreprise ^{"Le patrimoine professionnel"}.

10. Assiette et calcul du prélèvement spécifique

Le prélèvement spécifique s'applique à la part nette taxable ^{§.7} des sommes ou valeurs quelconques dues en raison du décès de l'assuré, directement ou indirectement, revenant à chaque bénéficiaire désigné.

L'assiette est constituée :

- pour les contrats rachetables et pour ceux comportant à la fois des garanties d'épargne et de prévoyance (exemple : contrats mixtes) :
 - par les sommes, rentes ou valeurs correspondant à la fraction effectivement rachetable (c'est-à-dire par la valeur de rachat du contrat au jour du décès de l'assuré ou, par exception, au jour du versement des prestations pour les contrats à terme fixe ^{F.05.05}),
 - et par les primes correspondant à la fraction non rachetable (c'est-à-dire par le produit résultant de la multiplication du montant du capital décès dû, diminué de la valeur de rachat du contrat au jour du décès de l'assuré, par le taux de mortalité correspondant à l'âge de l'assuré lors de son décès dans la table de mortalité applicable à cette date ^{F.05.08}) ;
- pour les contrats non rachetables (exemple : assurances temporaires en cas de décès), par la prime annuelle ou la prime versée à la conclusion du contrat, s'il s'agit d'une prime unique.

Dans tous les cas, l'assiette du prélèvement ne peut pas excéder le capital réellement versé en cas de décès.

Remarque

Certains organismes (exemple : organisations à but charitable, associations culturelles) ne sont pas assujettis au prélèvement spécifique.

► Sommes exclues

Il s'agit des sommes, rentes ou valeurs qui relèvent de l'article 757 B, autrement dit qui correspondent à des primes versées après les 70 ans de l'assuré dans le cadre de contrats souscrits depuis le 20.11.1991. Le non-assujettissement au prélèvement concerne :

- les primes elles-mêmes, y compris leur fraction qui n'excède pas 30 500 €,
- et les produits qui y sont attachés (intérêts, attributions ou participations aux bénéfices, etc.).

► Précisions relatives à l'abattement de 152 500 €

L'abattement global de 152 500 € s'applique une seule fois à raison de l'ensemble des sommes reçues par bénéficiaire.

Pluralité de contrats sur la tête d'un même assuré

Lorsque plusieurs contrats sont conclus sur la tête d'un même assuré au profit d'un même bénéficiaire, on tient compte de l'ensemble des parts taxables revenant au bénéficiaire au titre de chaque contrat.

Pluralité de bénéficiaires

En présence de plusieurs bénéficiaires, l'abattement est réparti pour chaque bénéficiaire selon la part des sommes, rentes ou valeurs lui revenant.

Démembrement de la clause bénéficiaire

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont considérés chacun comme ayant la qualité de bénéficiaire et se partagent l'abattement de 152 500 € au prorata de leurs droits sur les prestations décès.

En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, il y a lieu d'appliquer autant d'abattements qu'il y a de couples "usufruitier/nu-propiétaire". En présence de plusieurs nus-propiétaires, chaque nu-propiétaire partage l'abattement de 152 500 € avec l'usufruitier en fonction des droits revenant à chacun.

Exemple

Pour un capital taxable de 1 000 000 €, non éligible au nouvel abattement de 20 % réservé aux contrats "vie-génération", réparti entre un usufruitier de 75 ans et deux nus-propiétaires et une valeur d'usufruit de 30 %, l'usufruitier bénéficie d'un abattement de 91 500 € (soit $2 \times [152\,500 \text{ €} \times 30\%]$) et chacun des nus-propiétaires d'un abattement de 106 750 €.

Si l'usufruitier ou le nu-propiétaire sont également bénéficiaires d'autres contrats souscrits par le même assuré, ils peuvent chacun bénéficier d'un complément d'abattement jusqu'à 152 500 €.

En revanche, lorsqu'un des bénéficiaires est exonéré (exemple : conjoint survivant ou partenaire lié par un PACS), l'administration fiscale n'admet pas de faire bénéficier les autres bénéficiaires désignés au contrat de la fraction de l'abattement non utilisée par le bénéficiaire exonéré.

► Clause de différé de paiement

L'existence d'une clause de différé de paiement est sans incidence sur les conditions d'application du prélèvement spécifique.

L'administration fiscale a toutefois précisé que, pour déterminer la fraction rachetable d'un contrat à terme fixe comportant des garanties d'épargne et de prévoyance, il convenait de prendre en compte également les intérêts produits par le contrat entre la date du décès et la date du versement des prestations.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

11. Assujettissement des intérêts capitalisés au décès de l'assuré

► Principe

Sont soumis aux prélèvements sociaux, dès lors que ces derniers n'ont pas été prélevés du vivant de l'assuré [F.05.15](#), l'ensemble des intérêts capitalisés sur tous les contrats en cours (y compris donc en unités de compte ou multisupports), quelle que soit leur date de souscription.

Remarque

Ne sont pas concernés par cette disposition :

- les contrats rente-survie et épargne-handicap,
- les contrats d'assurance de groupe en cas de vie dont les prestations sont liées à la cessation d'activité professionnelle : PERP, PREFON, contrats d'épargne retraite Madelin, contrats retraite supplémentaire article 83, notamment,
- les contrats décès "purs",
- les contrats souscrits dans le cadre d'un PEP (plan d'épargne populaire),
- et les bons et contrats de capitalisation nominatifs.

► Modalités d'imposition

Le taux applicable est identique à celui applicable aux produits imposables en cas de vie [F.05.15 § 6](#).

Les prélèvements sociaux liquidés lors du décès de l'assuré viennent en diminution du montant des prestations imposables, le cas échéant, au prélèvement spécifique en application de l'article 990 I du CGI. Cette déduction s'effectue avant application des abattements.

05.19

Contrats "articles 82 et 83" au profit des salariés

La "loi PACTE" (plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) n° 2019-486 du 22.05.2019 a profondément réformé l'épargne retraite [F.05.32](#).

1. Généralités

► Contrats collectifs dans l'entreprise

Les assurances sociales dont bénéficient les salariés – maladie-maternité, incapacité-invalidité, décès, accidents du travail, mais aussi retraite – apportent une protection obligatoire, dite de base, jugée souvent insuffisante.

De nombreuses entreprises souscrivent donc des contrats d'assurance de groupe dits "de prévoyance complémentaire" ou "de retraite supplémentaire" apportant aux bénéficiaires un complément de protection "[Le patrimoine professionnel](#)". Cette protection sociale complémentaire peut leur être imposée par une convention ou un accord collectif interprofessionnel, de branche ou professionnel ou par la loi.

7. Impôts locaux

Le propriétaire occupant est redevable :

- de la taxe d'habitation **F.06.17** en sa qualité d'occupant,
- et de la taxe foncière **F.06.17** en tant que propriétaire.

8. IFI : décote de 30 %

La résidence principale est comprise dans le patrimoine imposable à l'IFI **F.09.22** pour sa valeur libre d'occupation après décote forfaitaire (ou abattement) de 30 %.

Remarque

Les dettes afférentes sont déductibles à concurrence de leur montant total sans pouvoir toutefois excéder la valeur imposable de la résidence principale (soit 70 % de la valeur vénale réelle).

En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement. Cette mesure concerne également les parts de sociétés immobilières transparentes.

Elle ne s'applique pas, en revanche, aux parts de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier (BOI-PAT-IFI-20-30-20 n° 50).

Remarque

Un immeuble démembré occupé à titre de résidence principale, qui est compris pour sa valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier, bénéficie de cet abattement forfaitaire de 30 %. Si la valeur de l'immeuble est comprise dans le patrimoine de l'usufruitier et du nu-propriétaire, l'abattement s'applique :

- sur la valeur de la part de chacun dans cet immeuble,
- s'il est occupé par chacun à titre de résidence principale.

IMPÔTS À LA CESSION

9. Exonération d'impôt sur les plus-values

Voir **F.06.20**.

06.24

Immobilier locatif Pinel/Duflot

Les particuliers qui acquièrent, entre le 01.01.2013 et le 31.12.2021 (2019 à 2022 pour le dispositif dit "Denormandie" qui vise à encourager l'investissement locatif intermédiaire dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire), des logements neufs ou assimilés destinés à la location peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt, dite réduction d'impôt "Duflot-Pinel", répartie sur la durée de l'engagement de location. Il en va de même de ceux qui souscrivent des parts de SCPI servant à financer de tels investissements.

Remarque

La réduction d'impôt "Duflot-Pinel" a pris le relais de la réduction d'impôt "Scellier" **F.06.25**. Toutefois, pour certains investissements réalisés jusqu'au 31.03.2013, les contribuables

ont pu choisir entre ces deux dispositifs (sans cumul possible des deux régimes pour un même investissement).

La loi de finances pour 2020 n° 2019-1479 du 28.12.2019 a :

- d'une part, recentré le dispositif Pinel/Duflot sur les bâtiments d'habitat collectif et instauré une expérimentation de nouvelles règles d'éligibilité à la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en Bretagne,
- d'autre part, prorogé le dispositif Denormandie, tout en simplifiant l'appréciation de la zone d'investissement éligible et modifiant la référence à la nature des travaux éligibles.

Remarque

Les frais et commissions directs et indirects imputés par les intermédiaires de l'immobilier ne peuvent excéder 10 % du prix de revient de ce logement (décret n° 2019-1426 du 20.12.2019). Les nouvelles dispositions s'appliquent aux actes authentiques signés à compter du 01.04.2020.

1. Bénéficiaires

Il s'agit des personnes physiques fiscalement domiciliées en France (inclus résidents monégasques assujettis en France à l'IR en vertu de la convention franco-monégasque) qui :

- acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés, qu'ils s'engagent à louer non meublés à usage d'habitation principale pendant une certaine période (6, 9 ou 12 ans),
- ou souscrivent des parts de SCPI **F.06.37** réalisant ces mêmes investissements.

Remarque

Une décision de la cour administrative d'appel de Versailles en date du 31.05.2018 a ouvert le droit à un non-résident de bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier" **F.06.25**, également réservée aux contribuables fiscalement domiciliés en France. Cette solution inédite pourrait concerner d'autres dispositifs d'investissements locatifs.

Pour les investissements réalisés depuis 2019, les contribuables qui ont effectué une acquisition ouvrant droit à la réduction d'impôt lorsqu'ils étaient domiciliés fiscalement en France peuvent néanmoins conserver le bénéfice de l'avantage fiscal pour les années où leur résidence fiscale n'est plus située en France.

2. Investissements concernés

► Principe

L'investissement peut prendre l'une des deux formes suivantes :

- acquisition d'un immeuble,
- souscription de parts de SCPI, auquel cas 95 % de la souscription doivent financer un logement éligible à la réduction d'impôt.

Il peut être réalisé :

- directement par le contribuable ;
- ou, en qualité d'associé, par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS autre qu'une société civile de placement immobilier (exemple : société civile immobilière de gestion ou société immobilière de copropriété), dès lors :
 - que les revenus tirés de la location des immeubles sont imposés entre les mains des associés au titre des revenus fonciers,
 - et que les associés s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de leur engagement de location.

► Démembrement

Le dispositif n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés. Ainsi, le démembrement intervenant pendant la période d'engagement entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Par exception, en cas de décès de l'un des époux ou partenaires passés soumis à imposition commune, le conjoint ou partenaire passé survivant, qui acquiert la pleine propriété du bien ou son usufruit, peut en effet demander la reprise du dispositif à son profit. En ce cas, il doit notamment s'engager à respecter l'engagement de location (ou de conservation des parts) selon les mêmes conditions et modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

► Indivision

Dès lors que toutes les conditions sont respectées, l'acquisition en indivision ouvre droit à l'avantage fiscal.

Précision

La location doit être consentie à une personne autre que l'un des indivisaires ou à un membre de son foyer fiscal.

Toutefois, l'engagement est remis en cause :

- si l'un des indivisaires cède ses droits au cours de la période d'engagement,
- si la mise en indivision se produit pendant la période d'engagement.

3. Logements concernés

Remarque

La loi de finances pour 2020 recentre la réduction d'impôt "Pinel" sur les bâtiments d'habitation collectifs pour les investissements réalisés à compter du 01.01.2021. En conséquence, la réduction d'impôt pour les investissements dans des logements d'habitat individuel sera supprimée à compter de cette même date.

► Nature

Il doit s'agir d'immeubles à usage de logement (autrement dit, satisfaisant à des conditions de volume, surface, confort et sécurité). La réduction d'impôt s'applique :

- aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- aux constructions de logements faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ;
- aux acquisitions de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA immobilière ;
- aux acquisitions, en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence ;
- depuis 2019 et sous certaines conditions (dispositions "Denormandie"), aux acquisitions de logements anciens qui font ou ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat (la notion de centre-ville est désormais supprimée) est particulièrement marqué, et dans celles signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire ; les travaux de rénovation éligibles (dont la définition est désormais alignée sur ceux du prêt à taux zéro dans l'ancien) doivent :
 - être facturés par une entreprise,
 - et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération d'achat ;
- aux acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation ;
- et, par mesure de tempérament, aux acquisitions de locaux achevés en vue de leur achèvement par le contribuable.

Précisions

L'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date :

- de la signature de l'acte authentique d'acquisition dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement,
- de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Pour les logements faisant l'objet de travaux, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

► Localisation

Remarque

Expérimentation en Bretagne : jusqu'au 31.12.2021, à titre expérimental, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt "Pinel" et se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants sont fixées par arrêté du préfet de région. Cette expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et, pour les logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire postérieures à une date fixée par l'arrêté. Cette date ne pourra être postérieure au 01.07.2020.

Les immeubles doivent être situés en France (métropole ou DOM) ou dans une collectivité territoriale d'outre-mer :

- dans des communes classées par arrêté dans les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs est le plus marqué,
- ou, pour les investissements réalisés depuis 2017, dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRDS), y compris, depuis l'imposition des revenus de 2018, dans des communes dont le territoire a été couvert par un CRSD dans un délai de 8 ans précédant l'investissement.

Précisions

Les zones de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans lesquelles s'appliquent la réduction d'impôt sont, pour les investissements réalisés jusqu'en 2017, les zones A bis, A ou B1 ou, sous réserve d'un agrément du préfet de région, les zones B2 ou C.

De façon générale, pour les investissements réalisés depuis 2018, les zones B2 et C sont exclues du dispositif.

► "Éco-conditionnalité"

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un certain niveau de performance énergétique :

- pour les logements construits ou acquis neufs : label BBC 2005 (permis de construire déposés avant 2013) ou réglementation thermique RT 2012 (permis de construire déposés depuis 2013),
- pour les logements existants ayant fait l'objet de travaux : labels HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009 ou respect des exigences de performance énergétique globale pour au moins 2 des 4 catégories suivantes : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Les logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration dans le cadre du dispositif "Denormandie" en métropole doivent atteindre une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement rénové, après travaux spécifique.

4. Conditions de la location

► Engagement de location

L'investisseur doit s'engager à louer le logement non meublé, à usage de résidence principale du locataire, pour une période de :

- 9 ans pour les investissements réalisés jusqu'au 31.08.2014,
- 6 ou 9 ans pour ceux réalisés depuis le 01.09.2014 (prorogation possible jusqu'à 12 ans par périodes de 3 ans).

En cas de souscription de parts de SCPI ou de souscription par l'intermédiaire d'une société civile, le contribuable doit également s'engager à conserver les parts sociales durant toute la période d'engagement de location.

La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Elle doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location, sous peine d'une reprise de l'avantage fiscal.

En cas de congé du locataire pendant la période d'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période.

Remarque

Toute publicité relative à un investissement Pinel doit comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraînera la perte du bénéfice de l'avantage fiscal.

► Qualité du locataire

Le locataire doit être une personne physique autre :

- qu'un membre du foyer fiscal du contribuable,
- ou qu'un ascendant ou descendant, s'agissant d'investissements réalisés jusqu'en 2014.

Par exception, le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale, sous certaines conditions.

► Plafonnement du loyer et des ressources du locataire

Le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés pendant toute la période couverte par l'engagement de location.

Remarque

Expérimentation en Bretagne : jusqu'au 31.12.2021, à titre expérimental, le préfet de région fixe par arrêté les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement. Cette expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et, pour les logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire postérieures à une date fixée par l'arrêté. Cette date ne pourra être postérieure au 01.07.2020.

Plafonds de loyer

Tableau 1 : plafonds mensuels de loyer (par m² et charges non comprises) (1)

Situation de l'immeuble	Plafonds
Zone A bis : Paris et communes de la proche périphérie parisienne.	17,43 €
Zone A : reste de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français et quelques grandes villes (Marseille, Lyon, Nice, Montpellier et Lille, notamment)	12,95 €
Zone B1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants (et Angers, Poitiers (2)), communes chères, Corse et îles.	10,44 €
Zone B2 (3) : agglomérations de plus de 50 000 habitants (hors Angers et Poitiers (2)), autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France	9,07 €
Zone C (3) : reste du territoire	

NOTES :

- (1) Baux conclus en 2020 (sous réserve de la publication des plafonds sur bofip.impots.gouv et de l'expérimentation mise en place en Bretagne).
- (2) Pour les investissements réalisés depuis le 01.07.2019.
- (3) Ces zones (hors communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de sites de défense) ne sont plus éligibles au dispositif depuis 2018. Le recentrage s'applique également aux logements situés dans ces zones lorsque les demandes de permis de construire ont été déposées au plus tard en 2017 et que l'acquisition est intervenue au plus tard en 2018.

Les plafonds de loyer peuvent être réduits par le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat, "lorsqu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé".

À ces plafonds, il est appliqué un coefficient multiplicateur calculé selon la formule : $0,7 + 19/S$ (avec S = surface habitable du logement + 50 %, dans la limite de 8 m², de la surface des annexes). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2^e décimale et ne peut excéder 1,2.

Exemple

Pour l'acquisition d'un logement de 80 m² en zone B1, dépourvu d'annexes, le plafond mensuel de loyer est de 9,78 € par m² (soit 10,43 € x (0,7 + 19/80)).

Plafonds de ressources

Tableau 2 : plafonds annuels de ressources du locataire (1)(2)

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule (PS)	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
PS ou couple avec 1 PAC (3)	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
PS ou couple avec 2 PAC (3)	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
PS ou couple avec 3 PAC (3)	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
PS ou couple avec 4 PAC (3)	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Par PAC (3) à partir de la 5^e	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

NOTES :

- (1) Baux conclus en 2020 (sous réserve de la publication des plafonds sur bofip.impots.gouv et de l'expérimentation mise en place en Bretagne).
- (2) Revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année 2016.
- (3) PAC : personne à charge.

5. Réduction d'IR

La réduction d'IR est soumise au plafonnement global des niches fiscales **F.09.20**.

► Modalités de calcul

Taux de la réduction d'impôt

Pour les investissements réalisés entre le 01.01.2013 et le 31.08.2014, un taux unique de 18 % s'applique.

Pour les investissements réalisés depuis le 01.09.2014, le taux de réduction est fonction de la durée d'engagement de location :

- 12 % pour une durée de 6 ans,
- 18 % pour une durée de 9 ans.

En cas de prorogation de l'engagement de location, le taux de la réduction d'impôt est de :

- 6 % pour la 1^{re} période triennale et 3 % pour la 2^e période triennale pour un engagement initial de location de 6 ans,
- 3 % pour l'unique période triennale en cas d'engagement initial de location de 9 ans.

Tableau 3 : taux de la réduction d'impôt

Investissements réalisés depuis le 01.09.2014	
Durée de l'engagement	Taux de la réduction d'IR
Période initiale de 6 ans	12 %
1 ^{re} prolongation de 3 ans	6 %
2 ^e prolongation de 3 ans	3 % (1)
Période initiale de 9 ans	18 %
Prolongation de 3 ans	3 % (1)
Investissements réalisés du 01.01.2013 au 31.08.2014	
Durée de l'engagement	Taux de la réduction d'IR
9 ans	18 %

NOTE :

(1) Soit une réduction d'IR maximale de 21 %.

Assiette de la réduction en cas d'acquisition de logement

La réduction d'impôt, répartie sur 6 ou 9 ans (hors prorogation), est calculée sur le prix de revient :

- d'au plus 2 logements, cette limite s'appréciant à la date du fait générateur de la réduction d'impôt (exemple : au titre de l'année d'achèvement des logements, et non à la date du permis de construire, dans le cas d'acquisition en l'état futur d'achèvement ou de construction par le contribuable : BOI-IR-RICI-360-30-20 n° 10 du 10.05.2019),
- dans la limite de 5 500 € par m² de surface habitable,
- sans pouvoir dépasser 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Remarque

En cas d'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ou d'un local que le contribuable transforme en logement, la réduction d'IR est calculée :

- sur le prix d'acquisition de ce logement ou local,
- augmenté du montant des travaux de réhabilitation ou de transformation.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'IR ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers.

La réduction d'impôt est calculée sur la quote-part du prix de revient correspondant aux droits du contribuable :

- sur le logement, lorsque le logement a été acquis par une société civile autre qu'une SCPI,
- dans l'indivision, lorsqu'il a été effectivement acquis en indivision.

Assiette de la réduction en cas d'acquisition de parts de SCPI

En cas de souscription de parts de SCPI, la réduction d'IR, répartie sur 6 ou 9 ans (hors prorogation), est calculée sur 100 % du montant de la souscription (95 % pour les investissements réalisés jusqu'au 31.08.2014) dans la limite de 300 000 € par contribuable et par an. Le taux de la réduction est identique à celui fixé en cas d'acquisition en direct de logement.

Le montant total des dépenses retenu au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction d'un logement et, d'autre part, de souscriptions de parts de SCPI, ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Fait générateur et imputation

La réduction est accordée pour la première fois au titre de l'année :

- d'achèvement du logement (ou de son acquisition si celle-ci est postérieure) ou de souscription des parts de SCPI,

- ou d'achèvement des travaux, en cas d'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation.

Elle s'impute sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des :

- 8 années suivantes pour les investissements réalisés jusqu'au 31.08.2014 (à raison de 1/9^e du montant total de la réduction au titre de chacune des 9 années),
- 5 ou 8 années suivantes pour ceux réalisés à compter du 01.09.2014 (à raison de 1/6^e ou 1/9^e de son montant total au titre de chacune des 6 ou 9 années).

En cas de prorogation de l'engagement de location, la réduction d'impôt "prorogée" est imputée, par période triennale, à raison de 1/3 de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période.

Exemple

Le 02.01.2020, un contribuable a acquis pour 180 000 € un logement neuf qu'il s'est engagé à louer 9 ans et qu'il a donné en location 1 mois plus tard.

La réduction totale d'IR est égale à 180 000 € x 18 % = 32 400 €. Elle sera répartie sur 9 ans à hauteur de 3 600 € par an au titre des impositions sur le revenu de 2020 à 2028.

Lorsque la réduction d'IR imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, la fraction d'IR excédentaire ne peut être imputée sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

► Règles de non-cumul

La réduction d'impôt ne peut pas se cumuler, pour un même logement, avec l'une des réductions d'impôt prévues dans le secteur du logement en outre-mer **F. 06.34** ou dans le cadre du dispositif "Malraux" **F. 06.31** ou encore de la réduction d'impôt "Scellier" **F. 06.25**.

Elle ne peut pas non plus se cumuler avec le "Cosse ancien" **F. 06.27** ou avec le "Borloo ancien".

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

► Reprise de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

- la rupture de l'engagement de location **§ 4**,
- le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts de SCPI, sauf, sous certaines conditions, en cas de décès de l'un des membres du couple marié ou pacsé **§ 2**.

Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de décès ou de licenciement du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

6. Pinel/Duflot outre-mer

Voir **F. 06.34**.

POUR VOUS DANS LA COLLECTION GESTION DE PATRIMOINE

LE PATRIMOINE PRIVÉ 2020



Pour orienter et optimiser l'épargne individuelle

À jour des lois de finances, il intègre les **récents et nombreux changements législatifs** : réformes de l'épargne retraite, de l'assurance-vie et du PEA, nouveau dispositif d'encadrement des loyers, IR et prélèvement à la source.

Il traite, **de manière exhaustive**, de la **gestion des actifs et passifs des particuliers**.

Pour tirer le meilleur parti de la législation applicable à chaque grande étape de la gestion d'un patrimoine (constitution, détention, transmission), tous les biens, droits, dettes et obligations des personnes physiques sont traités sur les plans **juridique, fiscal et économique**.

LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL 2020



Un instrument précieux d'aide à la gestion du patrimoine des professionnels

Cet ouvrage pluridisciplinaire et exhaustif couvre l'ensemble des **spécificités juridiques, sociales, fiscales et économiques** de plus de **100 professions** (professions libérales, commerçants, artisans, dirigeants de société, exploitants agricoles, etc.), ainsi que les éléments communs à ces professions (fiscalité de l'outil de travail, risques et responsabilités, transmission...).

Il détaille les **critères de choix** du statut et des modalités d'exercice de l'activité, du mode de rémunération et du mode de transmission, de la protection sociale complémentaire, du régime matrimonial...

Outil documentaire d'aide à la gestion de patrimoine, il a été conçu pour les professionnels qui souhaitent accompagner leurs clients professionnels dans leur stratégie patrimoniale et leur apporter un conseil de qualité.

ALERTES & CONSEILS GESTION DE PATRIMOINE



La lettre d'actualité et de conseils pour les professionnels de la gestion patrimoniale :

Retrouvez chaque mois le **décryptage des textes** et de leurs **conséquences pratiques** dans tous les domaines de la gestion patrimoniale : assurance-vie, prévoyance retraite, valeurs mobilières, immobilier, crédits, fiscalité, transmission et cession, épargne salariale, etc.

Vous réalisez votre veille juridique en bénéficiant d'**explications claires et concises, d'exemples concrets et de questions/réponses**.

En tant qu'abonné aux ouvrages Le Patrimoine Privé et/ou Le Patrimoine Professionnel, vous bénéficiez de **liens interactifs** entre la lettre et vos ouvrages afin d'**approfondir vos connaissances**.

POUR VOUS DANS LA COLLECTION GESTION DE PATRIMOINE

L'AIDE-MÉMOIRE DU PATRIMOINE 2020



Toutes les informations clés pour aborder la gestion du patrimoine

Crédit, placements immobiliers, livrets bancaires, épargne boursière, retraite et protection sociale, impôts, famille et transmission...

Le **guide indispensable** pour comprendre l'**environnement patrimonial du particulier**.

Entièrement réactualisée, cette nouvelle édition intègre les récents et nombreux **changements législatifs** :

- > les mesures de la loi de finances qui notamment accordent une baisse de l'impôt sur le revenu aux contribuables les plus faiblement imposés, prorogent certains dispositifs immobiliers (Pinel, Denormandie, Cosse ou Malraux), suppriment sur 3 ans la taxe d'habitation sur la résidence principale de tous les contribuables quels que soient leurs revenus,
- > les nouveaux produits retraite qui peuvent être commercialisés depuis le 1er octobre 2019 dans le cadre d'un nouveau PER, issu de la refonte de l'épargne retraite inscrite dans la loi Pacte.

L'AIDE-MÉMOIRE DE LA PRÉVOYANCE ET DE LA RETRAITE 2020



Le guide pour évaluer son niveau de protection sociale

Les principes et le fonctionnement de la retraite, les cotisations sociales, toutes les prestations maladie, invalidité et décès, les garanties complémentaires facultatives, la protection des ayants droit...

Ce guide expose de façon **synthétique et pédagogique** tout ce que vous devez savoir en matière de prévoyance et de retraite.

Nouvelle édition entièrement actualisée de tous les chiffres clés, barèmes de cotisations et de prestations ainsi que du projet de système universel de retraite.

Contactez notre Service Relation Clients

> au **01 41 05 22 22**,

> du lundi au vendredi, de 9h à 18h.



EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE