

# La lettre de **Magellan** C O N S E I L

Novembre 2012  
n° 211

Également dans  
ce numéro :

**Panorama des  
marchés  
financiers et  
chiffres clés.**

## **FISCALITE : OPTIMISATION DES PLUS-VALUES COMPTE TENU DU PROJET DE LOI DE FINANCES.**

Une des mesures phares du projet de loi de finances concerne l'alignement de la fiscalité du capital sur celle du travail. Il en résulte que les revenus et les plus-values deviennent imposés selon la tranche marginale du contribuable qui peut désormais atteindre le taux de 45 %. En contrepartie de cette imposition au barème de l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux (15,50 %) deviennent déductibles à hauteur de 5,10 %. Autrement dit, un gain de 10 000 € va supporter une taxation de 1 550 € au titre des prélèvements sociaux dont 510 € sont déductibles des revenus. Si la tranche marginale du contribuable est de 30 %, la déduction des 510 € générera une économie d'impôt de 153 € portant ainsi le montant net des prélèvements sociaux à 1 397 € soit 13,97 %. Si la tranche se monte à 45 %, le coût réel des prélèvements sociaux ressortira à 13,21 %.

**S'il est vain d'essayer d'échapper à l'imposition des revenus du capital puisque l'entrée en application de ces mesures est rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012, il est encore possible d'agir sur les plus-values de valeurs mobilières et immobilières.**

**Les plus-values réalisées sur les valeurs mobilières (actions, obligations, FCP, SICAV...) sur l'année 2012 sont imposées au taux forfaitaire de 24 % + 15,50 % au titre des prélèvements sociaux, soit 39,50 % (contre 32,50 % en 2011). A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values sur les valeurs mobilières seront soumises au barème de l'impôt sur le revenu mais bénéficieront d'un abattement variant de 20 % à 40 % en fonction de la durée de détention des titres. Il est à noter que les prélèvements sociaux sont dus sur la plus-value réelle sans prise en compte de l'abattement pour durée de détention et bénéficient de la déductibilité à hauteur de 5,10 %.**

Afin d'essayer d'optimiser la gestion fiscale des plus-values sur les valeurs mobilières, il convient de répondre à la question suivante : **Est-il préférable d'extérioriser ses plus-values sur 2012 ou sur 2013 ?** La réponse à cette question est fonction de la tranche marginale d'imposition et de la durée de détention des titres. Précisons que **les titres et les fonds logés au sein d'un contrat d'assurance vie ou un PEA ne sont pas concernés car ils bénéficient d'une fiscalité dérogatoire nettement plus favorable.** Il va sans dire que, compte tenu de ces mesures d'alourdissement des plus-values, l'assurance vie et le PEA sont plus que jamais des solutions à favoriser.

**Si pour 2012 les calculs sont simples puisque les plus-values sont imposées à 39,50 %, à partir de 2013 le système se complexifie puisque entrent en ligne de compte la tranche marginale d'imposition ainsi que la durée de détention des titres.**

Afin de faciliter les prises de décisions, nous avons calculé les taux globaux d'imposition (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux avec prise en compte de la déductibilité) applicables à partir de 2013 en fonction de la tranche d'imposition et de la durée de détention des titres.

Ainsi, par exemple, un contribuable imposé à la tranche marginale de 45 % devra déboursier 3 950 € s'il réalise une plus-value de 10 000 € sur 2012, contre 4 921 € si la cession s'opère sur 2013, dans le cas où les titres ont été acquis il y a moins de 4 ans, soit un surcoût de 25 % (971 €). Si les titres sont détenus entre 4 et 6 ans, le surcoût

est limité à 13 % (521 €). Dans le cas où les titres sont détenus depuis plus de 6 ans, le surcoût devient insignifiant (71 € soit 1,80 %).

Taux d'imposition des plus-values mobilières réalisées en 2012			
39,50 % (prélèvement libératoire forfaitaire de 24 % + 15,50 % de prélèvements sociaux)			
Taux d'imposition des plus-values mobilières réalisées à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2013			
Durée de détention des titres et montant de l'abattement	Entre 2 ans et 4 ans (abattement de 20 %)	Entre 4 ans et 6 ans (abattement de 30 %)	Plus de 6 ans (abattement de 40 %)
Tranche d'imposition de 5,5 %	19,62 %	19,07 %	18,52 %
Tranche d'imposition de 14 %	25,99 %	24,59 %	23,19 %
Tranche d'imposition de 30 %	37,97 %	34,97 %	31,97 %
Tranche d'imposition de 41 %	46,21 %	42,11 %	38,01 %
Tranche d'imposition de 45 %	49,21 %	44,71 %	40,21 %

A la lecture du tableau, il ressort que les contribuables ayant une tranche d'imposition inférieure ou égale à 30 % (sans condition de durée de détention des titres) et ceux imposés à 41 %, à la condition d'avoir détenu les titres plus de 6 ans, ont intérêt à différer les cessions de valeurs mobilières sur 2013. En revanche, pour les contribuables imposés à la tranche à 45 % (sans condition de durée de détention des titres) et pour ceux imposés à 41 % dans le cas où les titres sont détenus depuis moins de 6 ans, il est préférable d'extérioriser les plus-values avant le 31 décembre 2012.

Il convient de préciser qu'extérioriser ses plus-values ne signifie pas obligatoirement se séparer des valeurs en portefeuille puisqu'une simple opération d'aller-retour, dénommée « acheté vendu » dans le jargon boursier, est suffisante. Toutefois, cette pratique, qui consiste à vendre les titres afin de purger la plus-value et de les racheter immédiatement, a pour inconvénient de remettre à zéro le délai de détention des titres.

La règle d'imposition des plus-values à la tranche marginale connaît une exception de taille puisqu'il est possible, sur option, d'être imposé au taux forfaitaire de 19 % + 15,50 % au titre des prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 34,50 %. Cette option est réservée aux entrepreneurs, c'est-à-dire aux personnes qui respectent les conditions suivantes :

- Avoir détenu les titres de l'entreprise de manière continue au cours des 5 années précédant la cession.
- Avoir détenu au moins 10 % du capital de l'entreprise de manière continue pendant au moins 2 ans au cours des 10 années précédant la cession.
- Céder au moins 2 % du capital de l'entreprise.
- Avoir exercé au sein de la société une fonction de dirigeant ou de salarié de manière continue au cours des 5 années précédant la cession.

En outre, il est à noter que la société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale autre que celle financière, immobilière ou de gestion de patrimoine mobilier.

Cette option étant applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, il n'y a donc pas de différenciation du traitement fiscal entre les cessions opérées en 2012 ou en 2013. Les entrepreneurs n'ont donc pas à se préoccuper des incidences fiscales s'ils souhaitent céder les titres de leur entreprise.

Pour information, les régimes de faveur qui permettent l'exonération des plus-values en cas de départ en retraite ou de réinvestissement dans une autre société sont maintenus. Afin d'éviter la plus-value, il est également possible de réaliser une donation des titres avant la cession. Cette technique a pour avantage d'assurer la transmission à ses descendants tout en annulant l'imposition et les prélèvements sociaux sur les plus-values.

Sur le plan des plus-values immobilières, le régime fiscal qui a été modifié en début d'année 2012 par le gouvernement précédent va être provisoirement assoupli à compter de l'année prochaine. En effet, la loi de finances instaure un abattement exceptionnel de 20 % sur les plus-values de cessions d'immeubles réalisées uniquement en 2013. Cet abattement spécifique intervient seulement sur la plus-value (soumise au taux forfaitaire de 19 %) et non sur les prélèvements sociaux (15,50%). Compte tenu de ces éléments, il est plus favorable de

**vendre un bien immobilier sur 2013 plutôt que sur 2012.** Afin de mesurer l'impact fiscal, prenons l'exemple d'un bien détenu depuis 15 ans et dont la plus-value ressort à 100 000 €. Le fait de procéder à la cession en 2013, au lieu de 2012, permet de réaliser une économie fiscale de 3 040 € (24 560 € contre 27 600 €), soit 11 %.

	Cession réalisée en 2012	Cession réalisée en 2013
Plus-value brute	100 000 €	100 000 €
Abattement sur durée de détention du bien (15 ans)	20 %	20 %
Plus-value taxable	80 000 €	80 000 €
Abattement exceptionnel sur 2013	0 %	20 %
Plus-value taxable	80 000 €	64 000 €
Impôt (19 %)	15 200 €	12 160 €
Prélèvements sociaux (15,5 %)	12 400 €	12 400 €
<b>Imposition globale</b>	<b>27 600 €</b>	<b>24 560 €</b>

Rappelons que pour bénéficier d'une exonération totale des plus-values, les biens immobiliers (hors résidences principales) doivent avoir été conservés pendant au moins 30 ans. En deçà de cette durée de 30 ans, la plus-value est minorée grâce à un abattement pour durée de détention. L'application de cet abattement aboutit à ce qu'au terme de 15 ans de détention, la plus-value est réduite de 20 %, de 36 % au terme de 20 ans et de 60 % au terme de 25 ans.

S'il est préférable d'attendre 2013 pour céder un immeuble, **il est en revanche urgent de céder les terrains à bâtir puisque la fiscalité va se durcir à partir de 2013 pour devenir dissuasive à compter de 2015.**

Dans le but d'inciter les personnes à vendre leurs terrains et favoriser la construction de nouveaux logements, **l'imposition de la plus-value de cession des terrains à bâtir n'est pas modifiée sur 2012.** En conséquence, les plus-values sont totalement exonérées après 30 ans de détention. En deçà de cette durée, la taxation s'opère, après abattement pour durée de détention, au taux de 19 % + 15,50 % au titre des prélèvements sociaux. Il est à noter que le législateur n'impose pas une vente sur 2012 mais autorise la **signature d'une promesse de vente d'ici le 31 décembre 2012** à la condition que l'acte soit passé avant le 31 décembre 2014.

**Pour les cessions opérées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2014, l'abattement pour durée de détention sera supprimé.** Par conséquent la plus-value sera imposée au taux de 19 % + 15,50 % et ce quelle que soit la durée de détention du bien.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir seront soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.**

Le tableau ci-contre permet de synthétiser le coût fiscal sur la cession des terrains à bâtir pour un contribuable imposé à 45 %.

	Cession réalisée en 2012 ou promesse de vente signée en 2012	Cession réalisée du 1 <sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014	Cession réalisée en 2015
Tranche d'imposition	45 %		
Montant de la plus-value	50 000 €		
Abattement pour une détention du bien de 15 ans.	20 %	0 %	0 %
Plus-value taxable	40 000 €	50 000 €	
Taux d'imposition	19 %	19 %	45 %
Montant de l'impôt	7 600 €	9 500 €	22 500 €
Prélèvements sociaux après déductibilité	6 200 €	7 750 €	6 603 €
<b>Imposition globale</b>	<b>13 800 €</b>	<b>17 250 €</b>	<b>23 103 €</b>
<b>Surcoût / 2012</b>	<b>0 %</b>	<b>25 %</b>	<b>67 %</b>

Se préoccuper sans attendre de la gestion fiscale de ses plus-values est la seule possibilité qui permettra de limiter l'ampleur des mesures fiscales annoncées par le projet de loi de finances. Comme toujours, seuls ceux qui ont anticipé pourront tirer leur épingle du jeu. **Il convient toutefois de préciser que les points abordés seront susceptibles d'être modifiés puisque les mesures doivent encore être examinées par le Sénat.** Les mesures définitives de la loi de finances 2013 seront présentées de manière détaillée dans notre lettre de janvier 2013.

## Panorama des marchés financiers

Données arrêtées au 31 octobre 2012

<i>Marchés des Actions</i>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	3 429,27	2,22%	8,53%	-4,95%	-41,36%
PARIS (CAC Mid&Small)	6 443,54	0,16%	14,00%	9,13%	-23,38%
PARIS (CAC All-Tradable)	2 575,15	1,85%	9,84%	0,00%	-37,56%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 503,64	-0,58%	8,07%	-8,74%	-43,90%
NEW YORK (Dow Jones)	13 096,46	-2,54%	7,19%	34,84%	-5,98%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	2 977,23	-4,46%	14,28%	45,58%	4,13%
FRANCFORT (Dax Xetra)	7 260,63	0,62%	23,10%	34,08%	-8,99%
LONDRES (FTSE 100)	5 782,70	0,71%	3,78%	14,63%	-13,16%
TOKYO (Nikkei 225)	8 928,29	0,66%	5,59%	-11,03%	-46,38%
MONDE (Msci World) en Euros	109,11	-1,47%	10,07%	32,59%	-14,07%

<i>Taux d'intérêt</i>	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,10%	0,10%	0,27%	1,97%	2,97%
ETATS-UNIS	0,17%	0,31%	0,43%	1,59%	2,47%
ROYAUME-UNI	0,35%	0,53%	0,75%	1,70%	2,73%
JAPON	0,06%	0,19%	0,52%	0,72%	1,72%

<i>Or et Devises</i>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	42 510 €	-2,52%	7,92%	88,10%	144,31%
NAPOLEON	264,90 €	-1,19%	4,33%	91,96%	163,06%
EURO / DOLLAR	\$ 1,2935	0,66%	-0,03%	-12,36%	-10,22%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8023	0,85%	-3,95%	-10,58%	15,07%
EURO / 100 YENS	¥ 103,67	3,59%	3,46%	-22,70%	-37,33%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2058	-0,21%	0,23%	-20,19%	-28,02%

## Chiffres clés de l'économie française

Données arrêtées au 31 octobre 2012

BUDGET 2012	276,1 milliards d'euros (dt déficit = 81,1 mds)
PIB 2011	1 996,6 milliards d'euros
DETTE PUBLIQUE	1 832,6 milliards d'euros soit 91 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,00 % au 2ème trimestre 2012
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 031 euros par mois à compter du 01/01/2012
SMIC	9,40 euros à compter du 01/07/2012
INDICE DES PRIX	+ 1,90 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 5,56 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 2,15 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,70 % de la population active

2, Avenue de Flandre 59700 MARCQ-EN-BAROEUL - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@wanadoo.fr](mailto:magellanconseil@wanadoo.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 €-R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311. Société de courtage d'assurance N° ORIAS 07 005 844.

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Code des assurances.

Transactions sur immeubles et fonds de commerce. Carte professionnelle N° 2032 T (préfecture de Lille)

Carte de démarchage financière N° 2050880203VB. Conseiller en Investissement Financier N° E001631-ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF.