



## «TRANSMISSION DE SON PATRIMOINE» Libertés, Droits et Nouvelle Fiscalité

### LES NOTAIRES DES SAVOIE vous conseillent

La loi du 23 juin 2006 réformant les donations et les successions est entrée en application depuis le 1er janvier 2007. La loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (dite « paquet fiscal ») la complète en fixant les mesures fiscales qui l'accompagnent.

Elles sont, en particulier, beaucoup plus avantageuses que les précédentes en matière de droits de mutation à titre gratuit.

D'une ampleur inégalée, d'un caractère profondément innovant et moderne, ces nouvelles lois sur les donations et successions constituent un véritable bouleversement des textes régissant les transmissions du patrimoine.

Elles concernent tout le monde, personnes individuelles, couples mariés ou non, ascendants et descendants, mais également les entreprises. Elles prennent garde aux personnes handicapées et en compte les familles recomposées et les couples « pacés », faits de société actuels.

#### Les ambitions du législateur

Elles répondaient à deux préoccupations majeures :

- accélérer et faciliter le règlement des successions.

- donner aux familles de nouveaux droits juridiques pour organiser en toute liberté la transmission du patrimoine d'une génération à l'autre.

En réformant en profondeur les mesures fiscales qui les accompagnent, il allège notablement les droits de mutation à titre gratuit.

#### L'implication des notaires de France

Ces réformes ont été souhaitées et demandées depuis très longtemps par le Notariat qui a beaucoup travaillé en amont à la préparation de la nouvelle loi.



Notaires

#### Les « Journées Maillot »

Dans toute la France, les notaires viendront au devant des particuliers pour les conseiller le samedi 1er décembre 2007.

En Savoie et Haute-Savoie, ces manifestations décentralisées sur le thème « Journée de la famille : les nouvelles règles successorales », consultations individuelles et gratuites et conférences thématiques, se dérouleront de 14 h 30 à 18 h à :

- Aix-les-Bains, Casino Grand Cercle, salon Lamartine

- Albertville, Maison communale du Parc - 790, rue Commandant Dubois

- Chambéry, Siège du Crédit Agricole, avenue de la Motte-Servolex

- La Roche-sur-Foron, Parc Rochexpo

- Pringy, Chambre interdépartementale des Notaires de Savoie

- Thonon, Château de Sonnaz

#### CONSULTER SON NOTAIRE

Question de sagesse et de bon sens ! Comme on va consulter son médecin pour son bilan de santé, on devrait voir son notaire pour faire l'état de son patrimoine et préparer sa succession ».

Chambre interdépartementale des Notaires de Savoie  
«Promery» 74370 Pringy - Tél. 04 50 27 24 56 - Fax 04 50 27 25 13  
[www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr](http://www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr)



## PRESERVER LE CONJOINT

C'est une priorité dans de nombreuses familles. Le législateur en a tenu compte. Les donations de biens présents ou à venir entre époux permettent d'organiser sa succession et garantissent les droits du conjoint survivant.

**Mais attention ! S'il n'y a plus de droits de mutation entre conjoints, ceci ne veut pas dire qu'il faille ne rien faire pour préserver les droits du conjoint survivant.**

**Prendre conseil auprès de son notaire est indispensable.**



### Changement de régime matrimonial : une simplification

Avant, cette démarche (longue et coûteuse) imposait de passer devant le tribunal de grande instance avec le concours d'un avocat.

Désormais, un simple passage devant le notaire permet de changer, par acte authentique, le régime matrimonial.

Exemple : un couple, initialement marié par contrat sous le régime de la séparation de biens, pourra adopter facilement celui de la communauté universelle, avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant - Le conjoint survivant sera protégé. (Cependant, l'homologation devant le juge restera nécessaire en présence d'enfants mineurs ou si les enfants majeurs et d'éventuels créanciers, au préalable obligatoirement informés, s'opposent à ce changement.)

### Donation de biens présents

L'époux peut organiser sa succession et consentir une donation à son conjoint portant sur un bien présent.

La propriété est instantanément transmise au donataire (prise d'effet au jour où la donation est consentie). Cette démarche limite les droits de mutation : la valeur du bien prise en compte est celle du jour de la donation et non au jour du décès.

Avec la nouvelle loi, toutes les donations de biens présents consenties entre époux pendant le mariage deviennent irrévocables.

Cette situation met fin à d'importantes instabilités et à des situations inextricables. La loi s'applique y compris aux donations intervenues avant le 1er janvier 2005, (date d'une modification partielle des textes). Auparavant, le donateur pouvait à tout moment revenir sur sa donation ou sur l'avantage matrimonial consenti au conjoint.

### Donation au conjoint survivant, dite «au dernier vivant»

Elle porte sur les biens à venir (possédés au jour du décès).

Il est possible de faire porter la donation sur la totalité de la succession; elle ne sera réduite à une des quotités légales que si les enfants en font la demande.

Exemple : Francis et Paule ont deux enfants communs. Francis décède. La donation qu'il avait consenti à son épouse permet à celle-ci d'hériter, soit d'un tiers des biens en pleine propriété, soit d'un quart en propriété et des trois quarts en usufruit, soit de la totalité en usufruit. En l'absence de cette donation, Paule n'aurait pu prétendre qu'à un quart de la succession en propriété ou à la totalité en usufruit.

**Donation entre époux : Elle présente un véritable intérêt. Elle est indispensable lorsqu'il y a des enfants d'un premier mariage.**



## Protéger le conjoint par testament

Il est parfaitement envisageable d'organiser sa succession en avantageant son conjoint par le biais du testament qui permet de mieux répartir les biens en fonction de la situation familiale et des besoins de chacun. Le notaire conseillera les époux au mieux.

## Permettre au conjoint de renoncer à une partie de ses droits

La protection du conjoint survivant, choisie en commun par le couple, peut s'avérer disproportionnée par rapport aux besoins réels. Auparavant le conjoint survivant n'avait pas le choix. Il devait accepter tout l'héritage ou renoncer à tout.

Exemple: le cas d'une personne à qui son conjoint aura légué la totalité de sa succession et pour qui la gestion de ces biens constitue une charge lourde et compliquée, alors qu'une partie des biens lui suffirait.

La nouvelle loi permet au conjoint survivant de renoncer à une partie de ses droits, au profit de ses enfants ou de ses beaux-enfants.

Cette disposition apporte une véritable souplesse. Remarque : cette renonciation au profit des autres successibles ne constituerait pas une donation, elle ne devrait pas être taxée.

Cette disposition comporte cependant des précautions «pour empêcher, par exemple, les enfants de faire pression sur leur parent survivant et de l'obliger à se démunir».

## Les parents écartés de la succession des couples sans enfants

La réforme supprime la réserve des ascendants lorsque le défunt n'a pas d'enfants.

Avant la nouvelle loi, au sein d'un couple marié sans enfants, le conjoint survivant n'héritait pas de la totalité de la succession quand l'un des deux époux décédait. En effet les parents du défunt étaient héritiers réservataires; s'ils étaient tous deux vivants, ils avaient droit à un quart légal chacun. Le conjoint ne pouvait

hériter au mieux que de la moitié de la succession, sauf s'il avait bénéficié d'une donation au dernier vivant.

La nouvelle loi supprime la réserve des parents ; cette disposition très ancienne apparaissait inique au plus grand nombre.

Mais attention ! Les couples devront se désigner, par écrit, mutuellement comme héritiers de la totalité de la succession par donation ou par testament. Faute d'écrit, les parents conservent le droit à un quart de leur succession.

En contre partie, dans le souci de protéger les biens de famille, la nouvelle loi prévoit que les ascendants bénéficient d'un droit de retour sur les biens qu'ils ont donné à leur enfant, si celui-ci décède avant eux.

A noter : les concubins bénéficieront de cette mesure, comme les couples mariés sans enfants.

### Droits de mutation

**Successions :** Le conjoint survivant est désormais exonéré de droits de mutation à titre gratuit par décès.

Egalement : exonération au titre des droits de mutation à titre gratuit des clauses de réversibilité d'usufruit au profit du conjoint survivant. Exonération pour le conjoint survivant du prélèvement de 20% prévu en matière d'assurance-vie.

**Donations :** la situation est inchangée – Le conjoint du donateur continue à bénéficier d'un abattement de 76.000 Euros €

### Droits applicables entre époux et en ligne directe Fraction de part nette taxable

- n'excédant pas 7.600 Euros : 5%
- comprise entre 7.600 € et 15.000 Euros € 10%
- comprise entre 15.000 € et 30.000 Euros : 15%
- comprise entre 30.000 € et 520.000 Euros: 20%
- comprise entre 520.000 € et 850.000 Euros : 30%
- comprise entre 850.000 € et 1.700.000 €Euros: 35%
- au delà de 1.700.000 Euros : 40%



## SOUPLESSE DANS LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE

### Elle s'accompagne de mesures fiscales avantageuses.

La nouvelle loi a pris en compte les données contemporaines de l'allongement de la durée de la vie des parents et de leurs descendants. On hérite de plus en plus tard.

#### Donner à ses enfants

La donation-partage permet de répartir ses biens de son vivant au sein du noyau familial.

C'est une démarche efficace pour éviter les litiges lors de la succession, mais aussi pour bénéficier de certains avantages fiscaux. A condition toutefois d'obtenir l'accord de tous.

La donation-partage constitue un acte irrévocable.

Le donateur doit en être conscient : il ne pourra pas revenir sur sa décision. Il se dépouille immédiatement de ses biens. Les parents donateurs conservent l'usufruit de leur habitation jusqu'à leur décès, dans la plupart des cas et ne cèdent que la nue-

propriété à leurs enfants. L'équilibre se fait au moment de la transmission. Les conseils du notaire sont indispensables pour protéger les donateurs.

#### Transmettre à ses petits-enfants

Aujourd'hui, les enfants ont souvent dépassé 50 ans quand ils héritent ou reçoivent une donation ; or, s'ils sont établis dans la vie, ils peuvent, comme leurs parents, souhaiter aider la génération suivante et préférer que les biens soient transmis directement à leurs propres enfants.

Avec la nouvelle loi, par le biais d'une donation-partage adaptée, les grands parents peuvent, en une seule et même donation-partage, partager leurs biens entre leurs enfants et leurs petits-enfants.

Le donateur peut également choisir de favoriser uniquement ses petits-enfants. Deux conditions cependant : l'enfant de la génération intermédiaire (fils ou fille du donateur) doit accepter que ses propres enfants reçoivent tout ou partie de son lot ; les petits-enfants, qui bénéficient de la renonciation doivent aussi donner leur consentement

*Exemple - Armand a un fils et une fille : Michel, sans enfants et Louise, mère de Juliette et Jérôme. Armand décide d'attribuer sa petite entreprise individuelle à Michel et sa résidence secondaire à la montagne, de même valeur que l'entreprise, à Juliette et Jérôme. Louise donne son consentement, Juliette et Jérôme également.*

*Au décès d'Armand on considèrera que Juliette et Jérôme tiennent cette maison de leur mère. Ces biens sont donc soumis aux règles de donation entre vifs.*

### Droits de mutation - Dons manuels de sommes d'argent

L'abattement de 50 000 Euros applicable aux donations et successions est porté à 150 000 Euros.

Il est effectué sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou renonciation.

Les droits dus en principe par le donataire (les enfants) peuvent toujours être acquittés par le donateur, sans que cela ne constitue une libéralité supplémentaire.

#### Dons manuels de sommes d'argent.

Consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, au profit d'un neveu ou d'une nièce, les dons de sommes d'argent sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 30.000 Euros pour chaque donataire.

Conditions : au jour de la donation, le donateur doit être âgé de moins de 65 ans, le donataire doit avoir 18 ans révolus, ou avoir fait l'objet d'une mesure d'émancipation au jour de la transmission.

Cet abattement est cumulable avec ceux appliqués aux donations et successions

Cependant le don manuel doit être déclaré dans le délai d'un mois par le donataire au près de l'administration fiscale.

Un père peut répartir 90.000 Euros entre ses trois enfants Un même donataire peut recevoir 30.000 Euros de son père et 30.000 Euros de sa grand mère .

**Mise en garde :** les dons manuels constituent de véritables bombes à retardement lors du règlement de la succession du donateur. Exemple : Pierre donne 30.000 Euros à Marc et à Isabelle. Le premier « cigale » s'achète une voiture et se paie des vacances ; la seconde « fourmi » les investit ... Plus tard, au moment de la succession, il sera demandé des comptes à Isabelle sur la plus-value réalisée par son investissement ! .

En présence de plusieurs descendants, il est préférable de prendre conseil auprès de son notaire et de privilégier la donation-partage.



## Favoriser l'un de ses héritiers

Cette mesure de la nouvelle loi permet de résoudre certaines situations familiales difficiles

*Exemple - Paul et Françoise ont un fils Adrien et une fille Judith. Suite à un accident Adrien est handicapé. Ses parents souhaitent le favoriser en lui léguant leur logement et leur capital; leur fille est à l'abri du besoin.*



La loi ancienne ne le permettait pas, car Paul et Françoise ne pouvaient déshériter Judith, même avec son accord.

Du vivant de ses parents, un enfant peut renoncer volontairement à ses droits dans la succession au profit d'un frère ou d'une soeur.

Le législateur a paré aux risques d'abus de déshéritage déguisé d'un enfant. La renonciation sera recueillie dans un pacte successoral signé par l'héritier réservataire renonçant à sa part, en présence de deux notaires.

### **Cette renonciation est en principe définitive.**

La personne pourra cependant demander son annulation en justice, si elle se trouve dans le besoin à l'ouverture de la succession des parents ou si, de leur vivant, ceux-ci ne lui viennent pas en aide.

## Modifier les règles de la réserve

Désormais, la loi autorisera un héritier réservataire à renoncer à tout ou partie de sa part d'héritage, tout en conservant sa qualité d'héritier (Sous la loi ancienne, il devait attendre le décès de ses parents et l'ouverture de la succession).

Cette renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR), instituée par la réforme apporte de la souplesse et permet de faire face aux situations difficiles dans une famille. Ainsi, un enfant héritier pourra renoncer à tout ou partie de son héritage au profit d'un frère ou d'une soeur, handicapé ou non et dans le besoin, de la seconde épouse de son père, de ses propres enfants...

La transmission d'une entreprise familiale entre parents et enfants ou petits-enfants en sera facilitée.

Un pacte successoral est passé devant deux notaires. Il nécessite bien sûr le consentement du renonçant et du bénéficiaire.

## Organiser la donation-partage d'une famille recomposée

Les textes existants ne répondaient plus à la réalité d'un fait de la société incontournable : aujourd'hui on compte 700.000 familles recomposées en France.

L'enfant et le conjoint de sa mère ou de son père étaient considérés comme deux étrangers; une donation entre ces deux personnes était donc soumise au paiement des droits légaux (60%), sauf en cas d'adoption de l'enfant du conjoint (solution souvent compliquée et inadaptée).

La nouvelle loi permet de faire entrer enfants et beaux-enfants dans une même donation-partage pour

organiser en toute sécurité la transmission du patrimoine de la famille recomposée.

Les beaux-enfants seront considérés avoir reçu les biens communs du couple uniquement de leur parent et non de leur beau-parent; celui-ci aura tout de même à donner son consentement.

### **Elargissement de la donation-partage**

Tous les héritiers désignés par la loi, le conjoint et, pour les couples sans enfant, les frères et soeurs, à défaut les neveux et nièces, également des tiers quand il s'agit d'une entreprise, pourront ainsi bénéficier d'une donation-partage.

*Exemple, Pierre et Yvette n'ont pas d'enfant, mais de nombreux neveux et nièces. De leur vivant, ils vont pouvoir organiser le partage de leurs biens entre ceux-ci. Cette démarche préviendra le risque de conflits, fréquents lorsque le partage est opéré après le décès.*

## Droits de mutation

Ascendants et descendants :

L'abattement de 50 000 Euros applicable aux donations et successions est porté à 150 000 Euros.

Il est effectué sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécédés ou de renonciation .

Il est de 30.000 Euros pour les petits-enfants, de 5.000 Euros pour les arrière-petits-enfants.

### **Actualisation annuelle**

Les limites des tranches de tarifs et le montant des abattements applicables aux droits de mutation à titre gratuit seront actualisés au 1er janvier de chaque année ( dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu)

## TRANSMETTRE SON PATRIMOINE EN DEUX TEMPS

### S'assurer qu'un bien restera dans la famille

Jusqu'à maintenant, lorsque quelqu'un transmettait un bien, par donation ou testament, il ne savait pas ce que le bénéficiaire en ferait.

La nouvelle loi permet une nouvelle forme de donation ou de legs; elle organise la transmission d'un bien en deux temps à deux bénéficiaires successifs

### Les libéralités graduelles

Désormais, par ce nouveau mode de transmission, une personne a la possibilité de transmettre un bien par donation ou par legs, en imposant au bénéficiaire d'en conserver la totalité en nature et de le transmettre à son décès à un autre gratifié en second. (Toutefois, ces mécanismes juridiques sont limités à deux bénéficiaires).

En pratique. Cette situation peut être particulièrement intéressante lorsqu'il s'agit de conserver dans une famille un bien immobilier de caractère (propriété, maison familiale, entreprise...) ou dans le cas d'une famille recomposée.



Cette règle permettra, par exemple, aux grands- parents de transmettre

en second à leurs petits-enfants un bien familial qu'ils ne veulent pas voir transmettre au conjoint de leur enfant.

*Exemple - cas d'une famille recomposée - Par testament ou donation Bernard veut transmettre sa maison à Marie, son épouse, et que cette maison revienne ensuite à ses enfants nés de son premier mariage. Grâce à la nouvelle loi il interdira à sa femme de vendre ou donner la maison de son vivant et, à son décès, lui imposera de la transmettre à ses beaux-enfants (cette donation dite graduelle bénéficiera d'un régime fiscal de faveur).*

### Les libéralités résiduelles

Dans ce cas le gratifié n'est tenu de remettre à son décès au second gratifié que ce qui subsistera du don ou du legs (obligation de transmettre sans obligation de conserver).

### Droits de mutation

#### Entre frères et sœurs

Est exonérée de droits de mutation par décès la part de chaque frère ou sœur, célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps à la double condition : qu'il soit, au moment du décès, âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence et qu'il ait été constamment domicilié avec le défunt pendant les cinq années ayant précédées le décès.

Si ces conditions ne sont pas remplies, en cas de donation ou de succession, les frères ou sœurs bénéficient d'un abattement porté de 5.000 Euros à 15.000 Euros.

#### Neveux et nièces

Désormais, ils bénéficient d'un abattement de 7.500 Euros en cas de succession ou de donation.

#### Héritier, légataire, donataire handicapé.

L'abattement applicable en cas de succession ou de donation sur la part de cette personne est porté de 50.000 Euros à 150.000 Euros.

#### Droits applicables

Entre frères et sœurs : fraction de part nette n'excédant pas 23.000 Euros, 35% ; supérieure à 23.000 Euros, 45%  
En ligne collatérale : entre oncle ou tantes, neveux ou nièces ... cousins germains, 55% . Entre parents au-delà du 4ème degré, et entre personnes non parentes, 60% .

### Favoriser la poursuite de l'activité de l'entreprise

La réforme instaure de nouveaux dispositifs qui permettent, d'une part, de préserver les héritiers et, d'autre part, de favoriser la continuation de l'entreprise. C'est, là aussi, un progrès considérable.

Un héritier pourra procéder aux opérations de gestion courante de l'entreprise nécessaires à sa continuation immédiate (régler des dettes et factures, encaisser des revenus).

Le chef d'entreprise pourra, de son vivant, établir un mandat à effet posthume lui permettant de désigner un mandataire chargé d'administrer tout ou partie de sa succession (Exemple, un cadre de la société). Ce mandat établi devant notaire ne pourra dépasser cinq ans.



## FACILITER LES SUCCESSIONS

**Délais raccourcis pour l'acceptation ou la renonciation : les héritiers\* ont dorénavant 10 ans (au lieu de 30) pour accepter une succession ou y renoncer.**

A défaut, le silence de l'un d'entre eux vaudra renonciation. Mais, pour accélérer le règlement d'une succession, les autres héritiers, l'Etat ou les créanciers de la personne décédée auront désormais la possibilité de le sommer de se déterminer par huissier.

**\*Protection renforcée en cas de dettes du défunt :** les héritiers pourront choisir de ne rembourser les dettes que dans la limite de la valeur des biens dont ils héritent et protéger leur propre patrimoine.

### Renoncer à une succession au profit de ses enfants

Auparavant un héritier qui renonçait à une succession perdait sa qualité d'héritier; sa part revenait à ses cohéritiers.

Désormais, il peut renoncer à une succession au profit de ses enfants qui viennent ainsi en représentation. Les parents peuvent ainsi faire profiter directement leurs propres enfants de la succession de leurs grands-parents.

*Exemple. Monsieur Jean a deux fils, Jean-Pierre et Michel qui est lui-même père de deux enfants. Michel renonce à sa succession au profit de ses enfants. Jean-Pierre perçoit donc la moitié de la succession, la seconde moitié revient aux enfants de Michel. Avant la réforme, Jean-Pierre aurait perçu la totalité de la succession.*

### Organiser et gérer l'indivision

Le législateur a assoupli les règles de fonctionnement de l'indivision souvent délicate à gérer. Cela permettra de sortir de bien des conflits.



La règle de l'unanimité entre les indivisaires inscrite dans l'ancienne loi est transformée en règle des deux tiers. **Ces 2/3 sont calculés en fonction des droits de propriété sur le bien et non par personne.**

Depuis le 1er janvier 2007, la gestion de biens en indivision va pouvoir sortir des blocages générés par le désintérêt, la négligence, ou la malveillance parfois, d'un des indivisaires et passer outre.

En pratique, grâce à cette majorité des 2/3, les héritiers pourront décider d'actes d'administration du bien.

**Cependant, la règle de l'unanimité des indivisaires demeure pour effectuer l'acte de vente des biens immobiliers.**

*Exemple : faire effectuer des travaux - donner mandat à l'un ou plusieurs d'entre eux, ou à une personne extérieure à l'indivision pour administrer ce bien - vendre des biens non immobiliers (meubles, voiture, actions...) si les fonds servent à payer les charges de bien en indivision - conclure ou renouveler un bail d'habitation.*

### Sortir de l'indivision

Avec la nouvelle loi, les héritiers qui souhaitent partager les biens en indivision peuvent s'adresser à un huissier pour vaincre l'inertie d'un indivisaire qui ne s'oppose pas, mais reste silencieux.

Passés trois mois, les indivisaires pourront avoir recours au juge qui désignera un représentant de l'héritier récalcitrant. Le partage négocié par les autres indivisaires avec le notaire et le représentant sera soumis à l'autorisation du juge.

### Droits de mutation

#### Cumul d'abattements :

L'abattement de 30.000 Euros concernant les dons manuels de sommes d'argent est cumulable avec ceux de 150.000 Euros (ligne directe), de 150.000 Euros (personnes handicapées), 7.500 Euros neveux et nièces, 30.000 Euros (petits-enfants) et 5.000 Euros (arrière-petits-enfants).

Les règles relatives au rappel des donations passées depuis moins de six ans ne sont pas applicables. Ainsi, lorsqu'un don de 30.000 Euros est consenti en exonération de droits, le donataire conservera le bénéfice des abattements de droit commun pour les donations ultérieures consenties entre les mêmes parties.



## DROITS DES COUPLES PACSÉS

Dans la situation antérieure, la règle était l'indivision de tous les biens acquis pendant le Pacs, même s'ils étaient financés par un seul. Déroger à la règle imposait d'insérer une stipulation contraire dans l'acte d'acquisition de chaque bien.

Depuis le 1er janvier 2007, les couples pacsés bénéficient de nouvelles règles, notamment pour organiser la répartition de leur patrimoine. Leurs droits se rapprochent de plus en plus de ceux des couples mariés sous le régime de la séparation de bien. Chaque partenaire conserve la jouissance et l'administration de ses biens personnels.

Toutefois les pacsés peuvent, soit adopter le régime de l'indivision organisé distinguant biens propres de chacun et biens indivis, soit opter

pour l'indivision antérieure. Ce nouveau régime s'applique à tous les partenaires qui ont signé un Pacte civil de solidarité depuis le 1er janvier 2007.

Les couples liés par un Pacs antérieur peuvent bénéficier de ces nouvelles dispositions par le biais d'une convention modificative. Toutefois, les biens acquis auparavant demeureront indivis.

### Pacs conclu par acte authentique

Afin d'assurer davantage de sécurité juridique, le Pacs pourra désormais être conclu par un acte authentique, avec l'aide et les conseils du notaire; il sera ensuite présenté au greffe du tribunal d'instance en vue de l'enregistrement.

Les tiers en seront informés. L'existence du Pacs sera désormais mentionnée en marge de l'acte de naissance avec indication de l'identité du partenaire.

### Solidarité

Les partenaires d'un Pacs sont soumis à des règles de solidarité proches de celles des époux.

### Régime fiscal et droits de mutation

Ils sont alignés sur le régime des couples mariés. Mais, attention ! Les personnes pacsés n'héritent pas l'une de l'autre automatiquement. Elles doivent donc prendre leurs dispositions et les rédiger par testament devant notaire. Attention ! Les concubins non pacsés sont soumis à des droits de mutation de 60%.

## UN NOUVEAU CREDIT D'IMPOT

En vue de faciliter les opérations d'accession à la propriété, la loi du 22 août 2007 instaure un nouvel avantage fiscal pour les contribuables fiscalement domiciliés en France.

Il est matérialisé par un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt souscrits pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, au titre des cinq premières annuités de remboursement.

Le crédit d'impôt est égal à 20% du montant des intérêts éligibles. Il ne peut toutefois excéder, au titre de chaque année d'imposition les sommes de 750 Euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, de 1.500 Euros pour un couple soumis à imposition commune (majorés de 100 Euros par personne à charge), 1.500 Euros pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée, 3.000 Euros pour un couple dont l'un des membres est handicapé. Selon le Conseil constitutionnel, le cré-

dit d'impôt ne peut s'appliquer qu'aux contribuables qui acquièrent leur habitation principale à compter de la publication de la loi du 22 août.

Toutefois, la loi admet également que les intérêts des prêts souscrits pour se substituer à des prêts antérieurs (acquisition ou construction) ou pour les rembourser ouvrent droit au crédit d'impôt. Les prêts doivent être contractés auprès d'un établissement financier et répondre aux dispositions du Code de la consommation relatives au crédit immobilier.

### Acquisition d'une résidence principale

Le bénéficiaire du crédit d'impôt peut être une personne physique détenant directement le logement. Il peut également le détenir par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) qui le met gratuitement

à sa disposition. En sa qualité d'associé. Le bénéficiaire du crédit n'est pas forcément un primo-accédant. Le logement faisant l'objet du prêt, satisfaisant aux normes d'habitabilité prévues au Code général des impôts, doit, sauf le cas particulier de la construction, être affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable à la date de paiement des intérêts.

### Construction d'une résidence principale

Le prêt peut aussi servir à financer l'acquisition d'un terrain et les dépenses de construction ou encore une acquisition en état de futur d'achèvement. (Dans cette hypothèse le logement doit être affecté dès son achèvement à l'habitation principale du bénéficiaire. Si cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté).