



INFO PATRIMOINE

Janvier 2019

Vous vous posez des questions. Nous apportons des réponses ...

Quel sort pour la plus-value enregistrée sur un bien propre due à l'évolution du marché ?

Dans le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, les biens acquis par les époux pendant le mariage sont des **biens communs**.

En revanche, restent **propres** les biens possédés par les époux avant le mariage ainsi que ceux acquis pendant le mariage par succession ou donation.

Forment également des biens **propres**, par l'effet de la subrogation réelle, les indemnités qui remplacent des propres.

En l'espèce, un époux avait reçu un prix de vente suite à la cession d'un bien immobilier propre. Dans le cadre du divorce des époux, l'ex-épouse réclamait que l'actif de communauté soit augmenté de la plus-value réalisée à l'occasion de la vente de l'immeuble propre de son ex-époux.

L'ex-épouse n'a rien obtenu car le prix de vente qui remplace le bien propre cédé est lui-même un propre, ce qui exclut que la plus-value due à l'évolution du marché ou à l'érosion monétaire, résultant de cette opération, puisse être assimilée à des fruits et revenus entrant dans la communauté.

Déductibilité des charges afférentes à un logement resté vacant : il faut justifier de la volonté réelle de le louer.

Il appartient au propriétaire qui entend, pour déduire les charges afférentes à un **logement resté vacant**, se prévaloir de ce qu'il a entendu le louer et non s'en réserver la jouissance d'apporter la preuve des diligences qu'il a accomplies pour la location de ce logement.

En effet, les **charges** afférentes aux logements dont le propriétaire se réserve la jouissance, non seulement lorsqu'il l'occupe personnellement, mais également lorsqu'il le laisse gratuitement à la disposition d'un tiers sans y être tenu par un contrat de location, ne peuvent venir en déduction pour la détermination de son revenu foncier compris dans le revenu global soumis à l'impôt sur le revenu.

La difficulté de prouver le concubinage au jour du décès de l'assuré pour bénéficier d'un contrat d'assurance-vie:

Pour obtenir le versement du capital décès, le demandeur était tenu de rapporter la preuve du concubinage lors du dénouement du contrat, c'est-à-dire d'une vie commune au jour du décès.

La difficulté consistait ici à démontrer que le concubinage avait perduré, c'est-à-dire que la vie commune n'avait pas cessé au jour du décès. Les éléments invoqués par le demandeur étaient insuffisants: factures d'électricité, mention de deux noms sur le bail locatif (daté de 1996) et avis d'échéances postérieurs n'établissent pas la réalité d'une vie commune au jour du sinistre.

Cela ne fait que renforcer la nécessité de **soigner la rédaction de la clause bénéficiaire** des assurances vie...

FIDES PATRIMOINE CONSEIL

126, Chemin des Acacias 01480 Frans

Fixe : 09 50 08 42 84

Port : 06 85 21 57 24

Fax : 09 55 08 42 84

jfc@fidespatrimoineconseil.fr

[facebook.com/fidespatrimoineconseil](https://www.facebook.com/fidespatrimoineconseil)

S.A.R.L au capital de 5 000 € - RCS Bourg en Bresse 502 177 306 - APE 7022Z - N° de TVA intracommunautaire: FR01502177306

Le nouveau dispositif « Denormandie » d'investissement locatif au secours des copropriétés vétustes :

La loi de finances pour 2019 a créé une nouvelle variante du dispositif Pinel afin d'encourager les investissements locatifs dans des **logements anciens à rénover** dans des villes où sont menées des opérations de **revitalisation du territoire** (le zonage habituel du dispositif Pinel ne s'applique pas). Le taux de la réduction d'impôt va jusqu'à 21% du coût total de l'opération (achat du logement +travaux), les **travaux** réalisés devant représenter au moins **25%** du total de l'opération.

Ce dispositif remplacera le dispositif Cosse à compter du 1er janvier 2019. Comme avec le dispositif Pinel, ce dispositif Denormandie (du nom de l'actuel ministre du Logement) oblige à louer le logement pendant 6 à 12 ans au moins pour ne pas devoir rembourser l'avantage fiscal.

ATTENTION, compte tenu de la localisation ciblée des investissements, le risque est élevé pour l'investisseur.

INFO PRODUIT

SCPI en démembrement temporaire : un placement judicieux pour préparer sa retraite

Préparer sa retraite en se constituant des revenus supplémentaires issus d'un placement immobilier est une priorité pour beaucoup d'épargnants français. L'une des solutions les plus avantageuses consiste à souscrire des parts de SCPI en démembrement.

Vous ferez ainsi l'acquisition de la **nue-propriété des parts de la SCPI**. Vous aurez, dès la souscription, la pleine propriété des murs mais vous ne percevrez pas les loyers pendant toute la période du démembrement (généralement 5, 10, 15 ou 20 ans). En contrepartie, vous bénéficierez d'une décote au moment de l'achat.

Durée	Valeur US	Valeur NP
5 ans	18%	82%
7 ans	23%	77%
10 ans	30%	70%
15 ans	40%	60%
20 ans	50%	50%

A la fin du démembrement, l'usufruit temporaire accordé à celui qui a touché les loyers pendant la période déterminée sera supprimé et vous commencerez alors à percevoir en **intégralité les revenus issus de 100% des parts de la SCPI**.

Il s'agira alors d'un vrai complément de revenus que les utilisateurs de cette solution patrimoniale ingénieuse peuvent faire coïncider avec leur **départ en retraite**.

La souscription d'une SCPI en démembrement est également particulièrement adaptée aux contribuables assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). En effet, les parts détenues n'entrent **pas dans l'assiette de calcul de l'IFI**.

De même, lors de la reconstitution de la pleine propriété des parts de la SCPI, au moment de l'extinction du démembrement, **aucune plus-value** potentielle ne pourra donner lieu à une imposition. Le prix d'acquisition retenu est celui de la pleine propriété et ne tient pas compte de la décote qui a été appliquée au moment de la souscription initiale.

Cela vous intéresse ??? Nous sommes à votre disposition pour vous en parler.

Mentions Légales relatives à l'exercice des différentes activités de la société FIDES PATRIMOINE CONSEIL :

*Société disposant de la Compétence Juridique Appropriée
Transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce sans manipulation de fonds : carte n° CPI 0101 2018 000 024 285 délivrée par la CCI de l'Ain
Inscrit à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 08 040 180
Intermédiaire en assurance (IAS) de type B*

*Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP) sous le contrôle de l'ACPR 61 rue Taitbout 75436 PARIS Cedex 09 – www.acpr.banque-france.fr
Conseil en Investissement Financier (C.I.F.) par l'intermédiaire de l'ANACOFI CIF, association agréée par l'AMF 17 place de la Bourse 75802 PARIS Cedex 02 – www.amf-france.org
RCP et garantie financière pour les différentes activités délivrée par COVEA RISKS : police n° 114.240.090
Commission Nationale Informatique et Liberté n° 1278732*