



ACTUALITÉ



Profitez de la baisse des taux des crédits immobiliers : oui, mais pas uniquement !

Avec la baisse des taux des crédits immobiliers, vous pouvez légitimement imaginer une renégociation de vos prêts en cours.

Cependant, d'autres avantages sont également à votre portée. On en parle moins, mais si on élargit le champ de réflexion (assurance du prêt, taux fixe ou variable...) quelques gains complémentaires peuvent sans doute être glanés...

Quand renégocier son crédit ?

Voici les points clés à vérifier pour prendre rendez-vous avec l'établissement prêteur.

Avec qui négocier ? Vous devez prioritairement renégocier votre prêt avec votre banque d'origine, puisque les garanties sont conservées. Cependant, si celle-ci refuse la renégociation ou si sa proposition apparaît insatisfaisante, vous pouvez prendre contact avec un autre établissement de crédit pour faire jouer la concurrence...

Négocier quoi ? La renégociation peut porter sur la durée du prêt qui pourra être réduite, ou sur le taux pour obtenir des mensualités allégées.

Quel sera le coût ? Certains frais peuvent être à votre charge : pénalités de remboursement anticipé, mainlevée des anciennes garanties, coût de mise en place des nouvelles garanties, nouveaux frais de dossiers, etc.

Quels critères prendre en compte ?

⚠ Une simple baisse de taux ne signifie pas pour autant un gain financier au bout du compte. Afin de savoir si la renégociation du crédit immobilier est intéressante pour vous, réalisez un calcul précis des frais de l'opération !

Pouvez-vous changer votre assurance de prêt ?

Lorsqu'on souscrit un prêt immobilier, en général on contracte en même temps une assurance qui prendra en charge le remboursement dudit prêt en cas de décès, d'invalidité, voire de perte d'emploi de l'emprunteur.

L'emprunteur peut désormais choisir sa propre compagnie d'assurance, et n'est plus obligé d'adhérer à l'assurance de groupe de la banque qui accorde le prêt. Choisir une assurance individuelle, qui présente les mêmes garanties, constitue souvent une solution avantageuse.

Depuis la loi Hamon de 2014, il est possible de résilier l'assurance relative à son prêt immobilier pour en contracter une nouvelle, à condition que ce soit dans la première année du prêt en question.

Cependant, certaines contraintes doivent être prises en compte :

- le contrat de prêt d'origine doit contenir une clause prévoyant cette faculté de résiliation,

- l'assurance que l'on envisage de souscrire doit présenter un niveau de garantie au moins équivalent à celle que l'on souhaite remplacer. A défaut, la banque est en droit de refuser, et la première assurance n'est alors pas résiliée.

L'emprunteur devra en outre se soumettre à certaines formalités (lettre recommandée, délais à respecter, etc.).

Dans la pratique, la substitution peut s'avérer relativement difficile à obtenir.

Devez-vous privilégier un taux fixe ou variable ?

La baisse prolongée des taux d'emprunts immobiliers peut générer des taux négatifs pour les personnes qui ont souscrit des prêts à taux variables... Même si cette situation paradoxale n'a probablement pas vocation à perdurer, plusieurs questions se posent...

Faut-il aujourd'hui préférer un taux variable à un taux fixe ?

Pas forcément, car ces prêts ne sont intéressants que si l'on anticipe une baisse future des taux afin d'alléger ses mensualités et/ou réduire la durée de son crédit. Peu probable actuellement de tomber plus bas !

Si vous avez un prêt à taux variable, avez-vous intérêt à figer le taux ?

Oui, car lorsque les taux d'intérêt sont très bas, ils ont théoriquement plus de chance de remonter. Fixer le taux de votre crédit, selon les conditions de marché actuel, vous permet de bénéficier, pour l'avenir, d'un taux très attractif et non révisable.

 La possibilité de transformer votre prêt à taux variable en prêt à taux fixe doit être prévue dans votre contrat et sera, dans tous les cas, soumise à l'accord de votre banque.

Cette opération peut engendrer des frais mais sans doute négligeables comparativement à l'économie générée sur de longues périodes... A vos calculettes.

Conclusion : La renégociation d'un crédit immobilier liée à la baisse des taux ne signifie pas pour autant un gain financier dans tous les cas. Afin de savoir si la renégociation de votre crédit immobilier est efficace et significative pour vous, réalisez un calcul précis des frais de l'opération et prenez en compte les problématiques annexes qui peuvent faire également la différence.

Les origines du débat...

Les intérêts des crédits immobiliers à taux variables sont indexés sur l'Euribor. Or, cet indice est négatif depuis plusieurs mois. Avec cette configuration, c'est la banque qui devrait payer un intérêt et l'emprunteur qui devrait, en théorie, obtenir rémunération.

Cependant, conventionnellement, les banques ont souvent «capés» à la hausse comme à la baisse leurs taux variables : le taux d'intérêt est alors borné par des seuils qu'il ne peut dépasser.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Retraite : une pause s'impose

Réformes successives des retraites, accords AGIRC-ARRCO... Nous vous proposons un état des lieux des grands principes applicables. L'âge légal pour partir en retraite est désormais de 62 ans mais il est possible de partir avant cet âge à certaines conditions...

Les dates de principe

Les départs anticipés

Les cas de départs en retraite anticipée peuvent être répertoriés en 3 catégories :

• Les carrières longues

Les personnes ayant commencé à travailler jeune (entre 14 et 20 ans) peuvent partir en retraite avant l'âge légal, à certaines conditions.

EXEMPLE Une personne née après le 1^{er} janvier 1960 pourra partir à la retraite à 60 ans si elle a travaillé avant 16 ans et peut justifier du nombre de trimestres requis par rapport à son année de naissance.

• Les carrières pénibles

La pénibilité peut être prise en compte de deux manières :

- « réparatrice », pour compenser l'incapacité permanente liée à une carrière pénible. Dans ce cas, le salarié peut partir à la retraite à 60 ans à taux plein quand bien même le nombre de trimestre requis ne serait pas atteint, si l'incapacité est au moins égale à 20 % à cause d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail,

- « préventive » avec le « compte de prévention de la pénibilité ». Dans ce cas, le salarié cumule des points

supplémentaires pour améliorer le montant de sa pension ou partir en retraite plus tôt.

• Les personnes handicapées

Les personnes handicapées pendant la majeure partie de leur carrière peuvent, à certaines conditions, partir en retraite anticipée à partir de 55 ans.

Pour les départs en retraites à compter de 2019

(personnes nées à compter du 1^{er} janvier 1957)

Il existe une dissociation entre l'âge de la retraite de base à taux plein et l'âge requis pour les retraites complémentaires. En effet, une minoration temporaire des retraites complémentaires est appliquée, sauf si l'on retarde d'au moins un an le départ en retraite.

EXEMPLE Un salarié remplissant les conditions pour toucher sa retraite de base à taux plein à 62 ans aura le choix entre :

- prendre sa retraite avec application d'un malus de 10 % sur sa pension complémentaire pendant 3 ans,

- continuer à travailler jusqu'à 63 ans pour ne pas être pénalisé. De plus, s'il prolonge sa carrière au-delà, sa pension complémentaire pourra être « bonifiée », pendant une année, de :

- 10 % pour un départ à 64 ans,
- 20 % pour un départ à 65 ans,
- 30 % pour un départ à 66 ans.

Ces mesures visent à limiter l'impact de la baisse programmée et inéluctable des retraites complémentaires. Ceux qui le peuvent ont ainsi tout intérêt à partir avant 2019 !

Dans ce contexte, des investissements patrimoniaux générateurs de revenus complémentaires s'avèrent de plus en plus opportuns.

Simulateur AGIRC-ARRCO : un nouvel outil à votre disposition

Pour préparer efficacement un départ en retraite, il faut connaître sa vraie situation : le nombre de trimestres restant à cotiser et le montant potentiel de sa pension. C'est désormais possible en ligne : l'AGIRC-ARRCO vient de lancer un nouvel outil de simulation.

Vous devez ouvrir un compte personnel sur le site de l'AGIRC-ARRCO à partir de votre numéro de Sécurité Sociale.

Vous pourrez alors réaliser une simulation pour connaître le montant de votre future retraite (retraite de base et complémentaire) en fonction de l'âge de départ en retraite. Plus vous êtes proche de l'âge de la retraite, plus les estimations seront fiables. Cependant, vous pourrez affiner votre simulation en faisant évoluer certains paramètres : évolution salariale future, période de faible rémunération...

A partir de septembre 2016, le simulateur devrait être inter-

régimes et prendrait en compte la quasi-totalité des régimes obligatoires de retraite de base et complémentaires (artisans, commerçants, fonction publique...).

La retraite progressive : un dispositif souvent méconnu

Ce système permet une transition plus douce entre la vie active et la retraite : vous exercez votre activité à temps partiel tout en percevant une partie de votre retraite (base et complémentaire).

De plus, vous continuez à cotiser pour accumuler des trimestres supplémentaires.

Conditions :

- à partir de 60 ans,
- au moins 150 trimestres acquis dans l'ensemble des régimes de retraite obligatoires.

Conjoint ou partenaire de PACS : du pareil au même ?

Aujourd'hui, de plus en plus de personnes choisissent de se pacser pensant que la qualité de conjoint et de partenaire de PACS sont tellement proches qu'elles sont finalement assimilables...

Il n'en n'est rien, et nous vous proposons de l'appréhender au travers d'un petit quizz.

La protection du logement familial est-elle la même ?

VRAI & FAUX

Si vous êtes propriétaire de votre logement, le conjoint est mieux protégé que le partenaire de PACS. En effet, le régime primaire, socle de protection commun à tous les couples mariés, prévoit que le logement de la famille ne peut pas être vendu sans l'accord des deux époux. Ce principe s'applique quel que soit le régime matrimonial des époux, peu importe que le bien soit commun ou propre à un seul des époux.

Si vous êtes locataire de votre logement, le conjoint et le partenaire sont traités sur un pied d'égalité.

Ainsi, que le bail soit au nom d'un seul conjoint/partenaire ou au nom des deux, il est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux/partenaires.

EXEMPLE En cas de séparation, si le bail était au nom d'un seul conjoint/partenaire et que c'est ce dernier qui abandonne le domicile, alors le bail est automatiquement transféré à l'autre, sans condition de durée minimale de l'union.

Conjoints et partenaires sont soumis au même traitement IR et ISF.

VRAI

Le couple marié ou pacsé est soumis à une **imposition commune** que ce soit en matière d'impôt sur le revenu ou d'ISF.

Cependant, par exception, chaque époux/partenaire peut être imposé séparément de plein droit lorsque le couple est marié sous un régime séparatiste ou pacsé sous le régime de la séparation des patrimoines ET que les époux ou partenaires ne vivent pas sous le même toit.

La fiscalité en matière de donation est la même.

VRAI & FAUX

Si le conjoint/partenaire souhaite faire une donation à l'autre, ce dernier bénéficie d'un **abattement de 80 724 €**. Au-delà de ce montant, le donataire est taxé selon un **barème progressif établi entre 5 et 45 %**. Conjoints et partenaires bénéficient donc des mêmes avantages.

Cependant, les **partenaires sont en plus soumis à une condition de durée minimale d'union**. En effet, la fiscalité de la transmission est remise en cause si le PACS prend fin avant une certaine durée (2 ans maximum), pour un motif autre que le mariage entre les partenaires ou le décès de l'un d'entre eux.

Assurance-vie : la clause bénéficiaire assimile conjoint et partenaire.

FAUX

L'une des clauses bénéficiaires « standard » proposée par les assureurs est souvent « mon conjoint, à défaut mes enfants, nés ou à naître, vivants ou représentés, à défaut mes héritiers ». Or, la qualité de conjoint est appréciée au jour du décès du souscripteur, et non au jour de la souscription. Des ambiguïtés peuvent naître...

EXEMPLE M. Durand, divorcé, s'est récemment pacsé et souhaite que sa partenaire perçoive les capitaux décès de son contrat d'assurance-vie. Cependant, il n'a pas modifié la clause bénéficiaire désignant son conjoint. Personne ne pouvant revendiquer cette qualité, les capitaux seront versés au bénéficiaire de 2nd rang.

Le partenaire n'est pas assimilé au conjoint, sauf si le juge, en interprétant la clause, considère que la volonté du souscripteur était de gratifier telle ou telle personne.

A bas le superflu !

Si la clause bénéficiaire cumule la qualité et le nom du bénéficiaire (exemple : Mon épouse M^{me} Marie Dupont), elle est ambiguë si j'ai divorcé de M^{me} Marie Dupont avant mon décès. En règle générale, le nom prime sur la qualité... Ainsi, en cas de remariage, M^{me} Marie Dupont resterait bénéficiaire au détriment du nouveau conjoint. La clause pourrait alors être soumise à l'interprétation des juges.

Succession : le partenaire hérite automatiquement.

FAUX

• **Le statut d'héritier**

Le conjoint survivant est légalement héritier du défunt. Il peut choisir un quart en pleine propriété de la succession de l'époux décédé ou la totalité en usufruit.

En présence d'une famille recomposée, l'option en usufruit n'est théoriquement pas possible. Cependant, le conjoint survivant peut y accéder si une donation entre époux a été prévue.

Ce type de donation accroît les droits du conjoint qui peut alors obtenir jusqu'à trois-quart du patrimoine successoral en usufruit et un quart en pleine propriété.

A l'inverse, le partenaire de Pacs n'est pas héritier. Pour bénéficier de droits dans la succession de son partenaire, il doit avoir été désigné légataire par testament, qui lui attribue au maximum la quotité disponible.

EXEMPLE Julien et Jane sont pacsés et ont eu deux enfants. Aucun testament n'a été rédigé : seuls les enfants auront des droits dans la succession de leur parent défunt.

• **Le statut d'héritier réservataire**

Certains héritiers ont un statut particulier : ils sont réservataires, c'est-à-dire qu'ils bénéficieront obligatoirement d'une partie de la succession. Ils ne peuvent pas être déshérités totalement. **Le conjoint est héritier réservataire en l'absence de descendant ; le partenaire ne l'est évidemment pas.**

Pour les couples mariés, en l'absence de descendants, les héritiers du défunt seront ses parents pour un quart de la succession chacun et le conjoint survivant pour le solde. Ce dernier ne pourra pas être déshérité au profit des parents ou de tiers car il devra obligatoirement obtenir un quart de la succession en pleine propriété.

Pour les couples pacsés avec des enfants, seule une fraction du patrimoine peut être léguée au partenaire survivant car les enfants sont réservataires. En fonction du nombre d'enfants, la part pouvant revenir au partenaire sera plus ou moins réduite : la moitié en cas d'enfant unique, le tiers en présence de deux enfants et le quart en présence de trois enfants ou plus.

Succession : conjoints et partenaires sont fiscalement égaux.

VRAI

Si le partenaire de Pacs obtient des droits dans la succession du défunt (présence d'un testament) alors fiscalement, **il est exonéré de droits de succession, de la même manière qu'un conjoint.**

Succession : les droits sur le logement sont les mêmes.

FAUX

Sur le logement familial, la protection du conjoint survivant est bien meilleure que celle du partenaire.

Conjoints ou partenaires disposent d'un droit temporaire au logement d'un an permettant au survivant de loger gratuitement dans la résidence principale du couple. Si les époux ou partenaires étaient locataires, les loyers sont alors payés par la succession. Si le conjoint survivant ne peut être privé de ce droit, il peut être écarté par testament pour le partenaire. La protection est donc plus incertaine.

A la fin de cette première année, un droit viager au logement peut naître au bénéfice exclusif du conjoint survivant, s'il en fait la demande et s'il n'en a pas été privé par un testament authentique.

Le partenaire doit, pour sa part, quitter les lieux, sauf s'il bénéficie d'un legs spécifique.

Le partenaire peut adopter l'enfant de l'autre

VRAI & FAUX

Juridiquement et pour des raisons d'autorité parentale, si l'enfant est mineur, le beau-parent doit être marié avec le père ou la mère biologique de l'enfant pour l'adopter.

Cette question ne se posant plus après la majorité de l'enfant, une adoption « simple » par le concubin ou le partenaire de pacs est dès lors possible.

Au niveau fiscal, il n'est pas tenu compte du lien de parenté résultant de l'adoption simple donc en l'absence de lien de parenté, la taxation sera réalisée au taux de 60 %, sauf :

- en cas d'adoption de l'enfant du conjoint,
- lorsque l'adoptant a apporté des soins ininterrompus à l'adopté, soit au moins cinq ans pendant sa minorité, soit au moins dix ans dans sa minorité et sa majorité.

EXEMPLE Selon le schéma ci-dessous, Pierre est héritier de son père Bernard mais il est, juridiquement, un « étranger » pour Julie. En cas de décès, Pierre n'héritera pas de Julie.

Si celle-ci le souhaite, elle peut adopter Pierre qui sera alors considéré comme son enfant, au même titre qu'Anne et Margaux. Il bénéficiera alors d'un abattement de 100 000 € tous les 15 ans et sera taxé selon le barème progressif dédié aux descendants.

Attention: Cette stratégie n'est possible que si Bernard et Julie sont mariés, quel que soit leur régime matrimonial. S'ils étaient pacsés, l'adoption ne serait pas possible, sauf à ce que Bernard abandonne son autorité parentale au profit de Julie, ce qui est, somme toute, ni probable ni souhaitable.

Conjoints et partenaires ont droit à la pension de réversion.

FAUX

La pension de réversion permet au conjoint survivant de percevoir, après le décès de son conjoint, une partie de la retraite qu'il percevait de son vivant ou qu'il aurait perçue s'il avait vécu.

Les personnes pacsées ne bénéficient d'aucune pension de réversion, ni pour le régime de base, ni pour les régimes complémentaires.

Séparation : les procédures sont les mêmes.

FAUX

S'il est très facile et rapide de mettre fin à un PACS, les procédures de divorce peuvent être longues, douloureuses et coûteuses.

Pour rompre un PACS, il suffit de se marier ! Ou si les chemins doivent se séparer, une simple déclaration conjointe des partenaires (séparation d'un commun accord) ou une lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partenaire (séparation de volonté unilatérale) doit être effectuée. Il conviendra également de fournir une copie du document au greffe du Tribunal d'Instance qui avait enregistré le PACS.

Pour un couple marié, les procédures de divorce sont au nombre de quatre, dont trois contentieuses : par consentement mutuel, pour acceptation du principe de la rupture du mariage, pour altération définitive du lien conjugal, et pour faute.

NOUVEAU Toutes ces procédures sont traitées par le juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance. Cependant, un projet de réforme du divorce prévoit de ne plus faire intervenir le juge dans les divorces à l'amiable (procédure par consentement mutuel).

Seuls deux avocats et un Notaire seraient nécessaires. Si cette nouvelle procédure devrait être plus simple et rapide, le coût en sera sans doute augmenté : les honoraires de trois professionnels seront dus contre un seul actuellement (possibilité de prendre un unique avocat pour les époux, le juge n'étant pas rémunéré par le couple).



Chéri(e), on divorce ! Mais pas vraiment : la séparation de corps.

Cette procédure permet aux époux de ne plus remplir les obligations liées au mariage et notamment d'avoir un domicile séparé, sans pour autant divorcer. Les époux conservent leur qualité d'héritier.

Séparation : le partenaire a droit à une prestation compensatoire.

FAUX

La prestation compensatoire n'est prévue qu'en cas de divorce. Les couples pacsés ne peuvent pas prétendre à l'obtention d'une telle compensation. C'est pourquoi, dans les familles recomposées, le choix du Pacs est parfois privilégié par rapport au mariage. En effet, « Chat échaudé craint l'eau froide », un remariage pourrait être synonyme d'une deuxième prestation compensatoire à payer...

Si le divorce met fin à tous les devoirs qui existaient entre les époux, particulièrement au devoir de secours, il prend en compte les liens qui ont existés entre les époux et les difficultés que le divorce peut entraîner pour l'un d'eux. C'est pourquoi, celui-ci peut demander le versement d'une prestation compensatoire destinée à rééquilibrer pécuniairement la différence de niveau de vie entre époux suite au divorce.

Le montant de la prestation dépendra de la durée du mariage, l'âge et l'état de santé des époux, leur qualification et leur situation professionnelle (exemple : privilégier l'éducation des enfants pour favoriser la carrière du conjoint au détriment de la sienne...), le patrimoine des époux, leur situation respective en matière de pensions de retraite...

La fiscalité de la prestation compensatoire

- Versement d'un capital : celui qui verse bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25 % des sommes versées dans la limite de 30 500 €, soit une réduction maximale de 7 625 €.

Le bénéficiaire n'est pas imposable à l'impôt sur le revenu.

- Versement d'une rente : celui qui verse peut déduire les montants de ces revenus imposables mais celui qui les perçoit est taxé dans la catégorie des pensions et rentes après un abattement de 10 %.

Prestations sociales : conjoints et partenaires ont droit aux mêmes avantages.

VRAI

Aucune distinction n'est faite entre les conjoints et les partenaires pour l'attribution des prestations familiales, des allocations logement, de la carte de transport famille nombreuse...

Et alors ? Même si une distinction était faite entre ces deux « statuts », la protection universelle maladie (Puma) est entrée en application depuis le 1^{er} janvier 2016. Cette réforme prévoit notamment que toutes les personnes majeures sans activité professionnelle ont droit à la prise en charge de leurs frais de santé à titre personnel, dès lors qu'elles résident en France de manière stable et régulière. Elles n'ont plus besoin d'être l'ayant droit d'un assuré.

C'est quoi un ayant droit ?

Une personne qui, du fait de son lien de parenté avec un assuré social, peut bénéficier du remboursement des frais médicaux de l'Assurance Maladie et Maternité. Peut rester ayant droit, le conjoint de l'assuré ou le partenaire, à condition qu'il soit à sa charge effective et permanente.

A compter de 2020, la qualité d'ayant droit sera réservée aux seuls enfants mineurs.

Conclusion

Mariage ou PACS, la question doit être posée. La réponse se trouve dans le degré de protection que vous souhaitez vous accorder.

Le mariage reste aujourd'hui l'union la plus protectrice tout en autorisant une certaine souplesse grâce aux multiples combinaisons possibles des régimes et avantages matrimoniaux. De la séparation de biens à la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant, chacun trouvera son bonheur.