

## FISCALITÉ

# La taxe d'habitation obligatoire sur l'habitation principale

Peu importe que vous soyez propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit, que vous occupiez effectivement le logement ou que vous n'y passiez que quelques mois par an.

La taxe d'habitation est établie d'après votre situation au 1<sup>er</sup> janvier et assise sur la valeur locative de votre logement. La valeur locative est censée représenter le loyer théorique de votre logement : elle est déterminée à partir de sa surface et de celle de ses annexes (cave, garage, jardin, piscine...). On applique ensuite des correctifs pour tenir compte de son standing, de ses éléments de confort (gaz, chauffage central...) de son état d'entretien et de sa situation (proximité des écoles, des transports...).

## Exonérations pour la résidence principale

Des exonérations de taxe d'habitation sont prévues pour certains contribuables : personnes disposant de faibles revenus, bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa), de l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), personnes titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, personnes âgées de plus de 60 ans...

Il existe parfois selon les régions un abattement supplémentaire facultatif à la base en faveur des personnes handicapées ou invalides. Pour bénéficier d'une exonération totale de la taxe d'habitation, vous



La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative du logement.

devez respecter certaines conditions de cohabitation et ne pas dépasser les plafonds de ressources, en fonction de votre « revenu fiscal de référence ». Pour la taxe d'habitation 2014, il faut se référer au revenu fiscal de l'avis d'impôt 2014

sur les revenus de 2013.

Enfin, il faut rajouter la « contribution à l'audiovisuel public », recouvrée en même temps que la taxe d'habitation relative à la résidence principale. Elle est fixée à 133 € pour 2014.

## La taxe foncière pour les propriétaires

Toute personne propriétaire ou usufruitière d'un bien immobilier est redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties, y compris lorsque le bien est donné en location : maison, appartement, local commercial, emplacement de parking...

### Le calcul de la base d'imposition

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative de votre logement. Cette valeur est prise en compte pour moitié dans le calcul de la taxe foncière afin de tenir compte des frais de gestion, d'amortissement et d'entretien supportés par le propriétaire y compris pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Cette valeur est ensuite multipliée par les taux d'imposition votés par chaque collectivité.

La valeur locative est censée représenter le loyer théorique de votre logement : elle est déterminée à partir de sa surface et de celle de ses annexes (cave, garage, cours, jardin dans la limite de 500 m<sup>2</sup>, piscine...).

### Exonérations pour la résidence principale sous conditions

Des exonérations de taxe sur le foncier bâti sont prévues pour certains contribuables : personnes disposant de faibles revenus, bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), de l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), personnes titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, personnes âgées de plus de 60 ans... Si vous cohabitez avec une personne qui répond à ses critères, vous pouvez prétendre à ces exonérations.

Mais attention, ces exonérations ne jouent dans la plupart des cas pour la résidence principale et ne s'appliquent pas dans les mêmes conditions pour la taxe d'habitation et la taxe foncière.

### Réduction ou exonération de la taxe foncière

Pour bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la taxe foncière, vous devez remplir certaines conditions, soit d'âge, soit de cohabitation et ne pas dépasser des plafonds en fonction de votre « revenu fiscal de référence » de 2013.

## ÉPARGNE

# Euro-croissance : les nouveaux contrats sur les rails

Le décret d'application des contrats « euro-croissance » a été publié début septembre. Rappel du fonctionnement de ces nouveaux types de contrats dont l'objectif est d'encourager les épargnants à mieux participer au financement de l'économie.

Les fonds ou contrats euro-croissance sont des supports en euros dont la garantie en capital n'est pas permanente (comme c'est le cas pour les fonds euros « classiques »), mais à une échéance définie par le contrat qui ne peut être inférieure à huit ans, à compter de la date du premier versement. L'objectif est ici de permettre à



Les contrats « euro-croissance » doivent permettre d'encourager les épargnants à mieux participer au financement de l'économie.

l'assureur de mieux diversifier ses actifs pour offrir (sans garantie) un meilleur rendement au terme. Il est vrai que la performance des contrats en euros est en baisse constante depuis près de vingt ans. L'an passé, la moyenne de rendement s'est établie à moins de 3%. Toutefois, le décret précise que « le contrat peut prévoir que le capital garanti à l'échéance puisse être inférieur. » On parle alors de garantie partielle. Les épargnants doivent être attentifs, car il existe alors un risque réel de perte (même légère) en capital. C'est également le cas si l'investisseur doit, pour une raison

ou une autre, récupérer sa mise avant le délai fixé au contrat pour bénéficier de la garantie en capital.

Attention ! La garantie s'applique toujours sur les capitaux investis nets de frais de gestion. Si vous avez versé 10 000 € et que les frais d'entrée sont de 3%, la garantie est accordée sur 9 700 €.

### Des transferts possibles sans perte d'antériorité fiscale

Les particuliers pourront transférer l'épargne figurant sur des contrats ou fonds – euros – existants vers ces nouveaux contrats sans perte d'antériorité fiscale.