

s à la peine

s modestes

Quelles sont les autres solutions pour les emprunteurs ? Si ceux qui ont souscrit des crédits à la consommation ont tout intérêt à les liquider avant de demander leur prêt, les autres ne peuvent que jouer sur l'apport : « Dans le contexte de la transformation du marché, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente rapidement », de 10,4 % sur les quatre premiers mois de 2022, en glissement annuel, constate l'Observatoire Crédit logement CSA.

« Pour la période de janvier à avril 2022, l'apport moyen de nos clients a atteint en moyenne 19,9 % du coût du projet, c'était 16 % à la même époque en 2021. Il faut se rendre compte qu'en région parisienne, l'apport moyen est aujourd'hui de 82 000 euros. Un tel niveau exclut les ménages les plus jeunes du marché », déplore M. Lendrevie.

Le baromètre Crédit logement CSA relève ainsi, à l'échelle nationale, que le « déplacement de la demande » vers les ménages aux revenus supérieurs, à l'œuvre depuis l'automne 2021, « se renforce ». Le pouvoir d'achat immobilier se restreint donc, et petit à petit... il faut gagner plus pour acheter moins grand.

Selon un exemple fourni par VousFinancer, un couple achetant au Mans (Sarthe) un bien à 217 428,30 euros avec 10 % d'apport et 2 787 euros de revenus mensuels totaux pouvait, en janvier, emprunter 200 000 euros sur vingt ans pour acquérir 137,7 m², avec un taux à 1 % (hors assurance et frais divers) et une mensualité de 920 euros.

Ce même ménage ne pourrait plus emprunter 200 000 euros aujourd'hui sur vingt ans, il lui faudrait gagner 2 925 euros au total pour y parvenir. Il obtiendrait un taux proche de 1,50 % et une mensualité de 965 euros, et pourrait s'acheter... 127,5 m². ■

LUDOVIC CLERIMA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Les héritiers, l'ISF et le secret fiscal

Le secret fiscal doit protéger les contribuables de révélations qui porteraient atteinte à leur vie privée. Toutefois, depuis 1985, le Conseil d'Etat juge qu'il n'est pas opposable au « débiteur solidaire de l'impôt » (personne appelée à régler les droits de succession de tous ses co-héritiers ou condamnée à payer l'impôt d'une société). Les pièces couvertes par le secret peuvent, en effet, être « utiles » à l'exercice de son « droit de réclamation ».

Cette exception vient d'être étendue, de la manière suivante : en 2014, deux hommes, Pierre et Paul X (prénoms modifiés), parents au deuxième degré d'une défunte, M^{me} Y, héritent de 200 000 euros. Cette somme est présentée comme « le tiers de l'actif net successoral, évalué à 600 000 euros », les deux tiers allant à M^{me} Z, fille de la défunte. La déclaration de succession fait aussi état de « primes d'assurance-vie, à hauteur de 1 million d'euros », souscrites au seul bénéficiaire de M^{me} Z. Les X, bien qu'héritiers réservataires, n'en profitent donc pas – l'assurance-vie permettant de contourner les règles successorales. Ils ne peuvent contester leur exclusion que s'ils prouvent que les primes versées par la défunte étaient « manifestement exagérées », au regard de son patrimoine.

LES HÉRITIERS ONT DROIT AUX INFORMATIONS QUI PERMETTENT DE « CONTESTER LEUR DETTE FISCALE DE SUCCESSION »

Comment le prouver, car ils ne connaissent ni l'étendue de ce patrimoine, ni le montant précis versé ? Le fisc va, involontairement, les y aider, en leur envoyant un avis d'imposition de solidarité sur la fortune, de 8 000 euros, dont la défunte aurait été redevable en 2015. Ils paient leurs quotes-parts, puis demandent communication des déclarations de M^{me} Z et de ses avis de taxation. Ils indiquent en avoir besoin pour vérifier que la dette dont ils se

sont acquittés n'intègre pas le montant de ses assurances-vie : la « base taxable » à l'ISF, de « 2,1 millions », sur laquelle elle a été calculée, est très éloignée de l'actif net successoral.

L'administration leur oppose le secret fiscal. Un tribunal administratif confirme, le 24 décembre 2020, qu'ils n'ont pas droit à ces pièces, puisqu'ils ne sont pas « débiteurs solidaires de l'impôt », mais « héritiers » (ils ne paient la dette fiscale qu'à hauteur de leur quote-part successorale). Le Conseil d'Etat, saisi par leur avocat, M^e Stéphane-Laurent Texier, casse son jugement, le 8 avril : le secret fiscal ne saurait « priver » les héritiers des informations leur permettant de « contester leur dette fiscale de succession »... « A supposer que telle soit leur intention », avait toutefois ajouté la rapporteuse publique, non dupe de la manœuvre des X.

Lorsque ces derniers disposeront du décompte des sommes versées par la défunte, ils pourront demander à un tribunal de juger qu'elles étaient « manifestement exagérées » et de les réintégrer à la succession. ■