

WEBINAR

Focus sur les dernières lois de finances



Denis ROCHE
CONSULTANT FISCALISTE
PRÉSIDENT AFG CONSULTANTS



Céline AYOUL
RESPONSABLE JURIDIQUE
GENAPI

- CSG
- Abattement PVI
- Droit de délaissement PVI
- IFI
- Flat Tax
- Pinel
- PTZ
- Taxe habitation

CSG

Augmentation de la CSG de 1,7 point à compter du 1^{er} janvier 2018

La CSG sur les revenus du patrimoine et les produits de placement augmente de 1,7 point.

La CSG sur les revenus du capital augmente de 1,7 point, portant le **taux global des prélèvements sociaux à 17,2 %** (CSG à 9,9 % ; CRDS à 0,5 % ; prélèvement social à 4,5 % ; contribution additionnelle au prélèvement social à 0,3 % et prélèvement de solidarité de 2 %).

Cette augmentation de CSG est **déductible du revenu soumis à l'impôt sur le revenu.**

Revenus du patrimoine réalisé en 2017

Pour les revenus du patrimoine, la hausse de la CSG s'applique à **compter de l'imposition des revenus de l'année 2017** (Loi art. 8, V-A-3°).

Effet rétroactif, hormis les PVI.

Une plus-value immobilière réalisée **par un particulier en 2017** n'est pas concernée par l'augmentation du taux de la CSG.

Seules les plus-values immobilières relatives à des cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2018 seront taxées au taux de 17,2% de prélèvements sociaux soit un taux d'imposition global de 36,2 %.

La CSG sur les revenus du capital augmente de 1,7 point, portant le **taux global des prélèvements sociaux à 17,2 %** (CSG à 9,9 % ; CRDS à 0,5 % ; prélèvement social à 4,5 % ; contribution additionnelle au prélèvement social à 0,3 % et prélèvement de solidarité de 2 %).

Cette augmentation de CSG est **déductible de l'impôt sur le revenu.**

Produits de placement

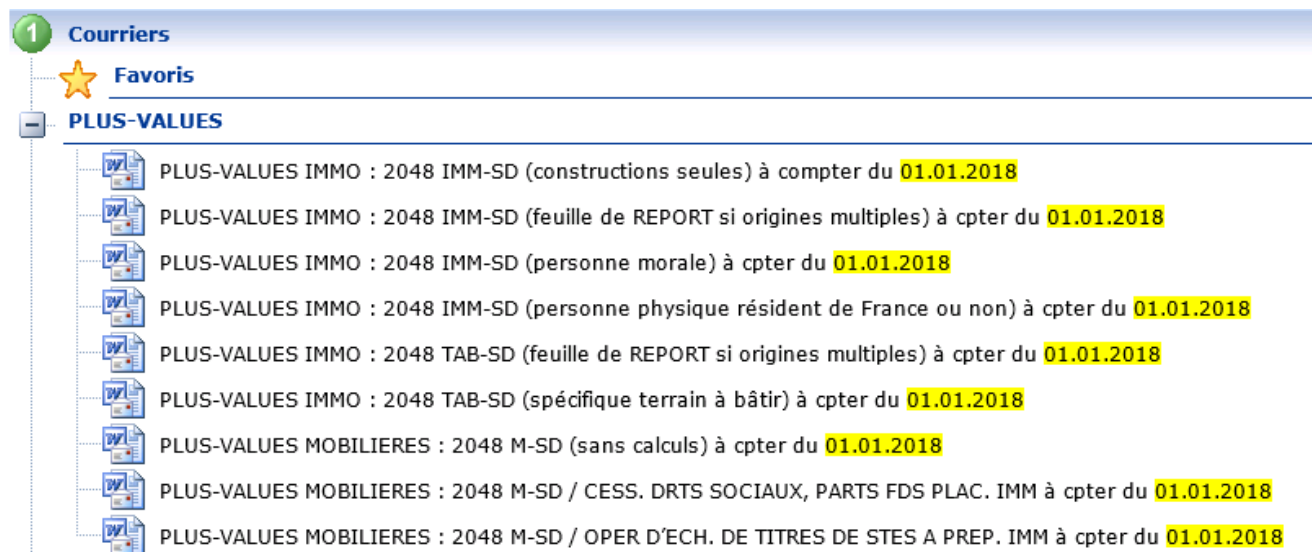
Pour les produits de placement, la hausse de la CSG s'applique aux **faits générateurs intervenant à compter du 1^{er} janvier 2018**.

Cas particulier des pensions de retraite

A partir de 2018, les taux de CSG applicables aux **revenus d'activité** et aux **pensions de retraite et d'invalidité** seront majorés de 1,7 point.

Le conseil constitutionnel n'a invalidé dans sa décision du 21 décembre 2017 aucune mesure relative à la CSG sur les revenus évoqués ci-dessus (Décision n° 2017-756 DC du 21 décembre 2017).

Imprimé papier mis à jour



1 Courriers

★ Favoris

PLUS-VALUES

- PLUS-VALUES IMMO : 2048 IMM-SD (constructions seules) à compter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES IMMO : 2048 IMM-SD (feuille de REPORT si origines multiples) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES IMMO : 2048 IMM-SD (personne morale) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES IMMO : 2048 IMM-SD (personne physique résident de France ou non) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES IMMO : 2048 TAB-SD (feuille de REPORT si origines multiples) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES IMMO : 2048 TAB-SD (spécifique terrain à bâtir) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES MOBILIERES : 2048 M-SD (sans calculs) à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES MOBILIERES : 2048 M-SD / CESS. DRTS SOCIAUX, PARTS FDS PLAC. IMM à cpter du 01.01.2018
- PLUS-VALUES MOBILIERES : 2048 M-SD / OPER D'ECH. DE TITRES DE STES A PREP. IMM à cpter du 01.01.2018

Imprimé T@ version 17.2.4 (automatique en fonction date cession)

PVI

Abattement exceptionnel sur les plus-values pour la cession de terrains à bâtir

Afin de favoriser la libération du foncier dans les zones tendues (**zones A, A bis** : arrêté du 29.12.17) pour la réalisation de nouveaux logements notamment dans le secteur intermédiaire (CCH : L.302-16) ou social (CCH : L.351-2, 3° et 5°), un **abattement exceptionnel est appliqué sur les plus-values provenant de la cession de terrain à bâtir** (CGI : art. 257, I, 2, 1°) ou de biens immobiliers.

La disposition II de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2017 précise que la cession doit répondre à la double condition :

- elle est précédée d'une **promesse** unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à **compter du 1er janvier 2018, et au plus tard le 31 décembre 2020 ;**
- elle est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine.

Le **bénéficiaire de la cession** s'engage à respecter les conditions suivantes :

Pour l'acquisition de terrains à bâtir :

Il s'agit de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, **un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs** ;

Pour l'acquisition de biens immobiliers bâtis :

Il s'agit de démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, **un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs**.

L'abattement est également **conditionné à la densification de l'offre de logements sur le territoire.**

Ainsi, les bâtiments d'habitation collectifs réalisés devront atteindre une **surface de plancher au moins égale à 75 % de la surface maximale autorisée** par les règles contenues dans le document d'urbanisme.

Le **taux de droit commun** de l'abattement est de **70 %**.

Il est porté à **85 %** à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser les logements sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

En revanche, **l'abattement ne s'applique pas** aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit :

- **d'une personne physique** qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;
- **d'une personne morale** dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession ;

Sanction :

Au bénéficiaire de la cession ne remplissant pas les engagements précités, il est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application à cette société de l'amende.

Conclusion :

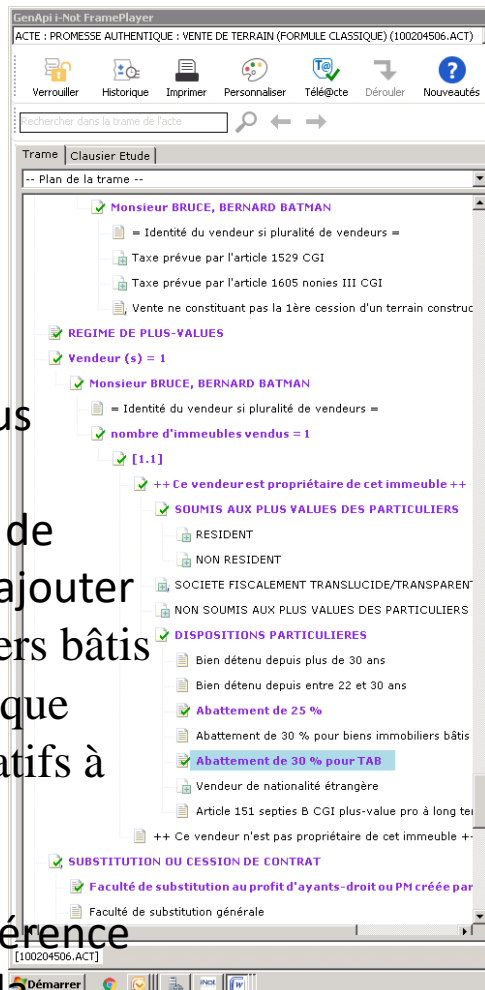
Ce nouvel abattement exceptionnel ne devrait concerner en définitive que très peu de contribuable.

En effet, le texte de loi ne vise que les cessions de biens immobiliers « *situés dans des **communes classées par arrêté** conjoint des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements* », soit les seules zone A et A bis telles qu'elles sont définies à *l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation* ».

Il ressort de cette liste que ne seront concernées par l'abattement exceptionnel qu'un nombre limité de communes principalement situées en Ile de France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95), en Haute-Savoie (74), dans l'Ain (01) dans les Alpes-Maritimes (06), dans les Bouches-du-Rhône (13), dans l'Hérault (34), dans le Nord (59), dans l'Oise (60), dans le Var (83) et en Corse du Sud (2A).

Dans la clause que nous allons proposer nous évoquons les cessions de terrains à bâtir, il faut ajouter "ou de biens immobiliers bâtis impropre à un quelconque usage, ou de droits relatifs à ces mêmes biens"

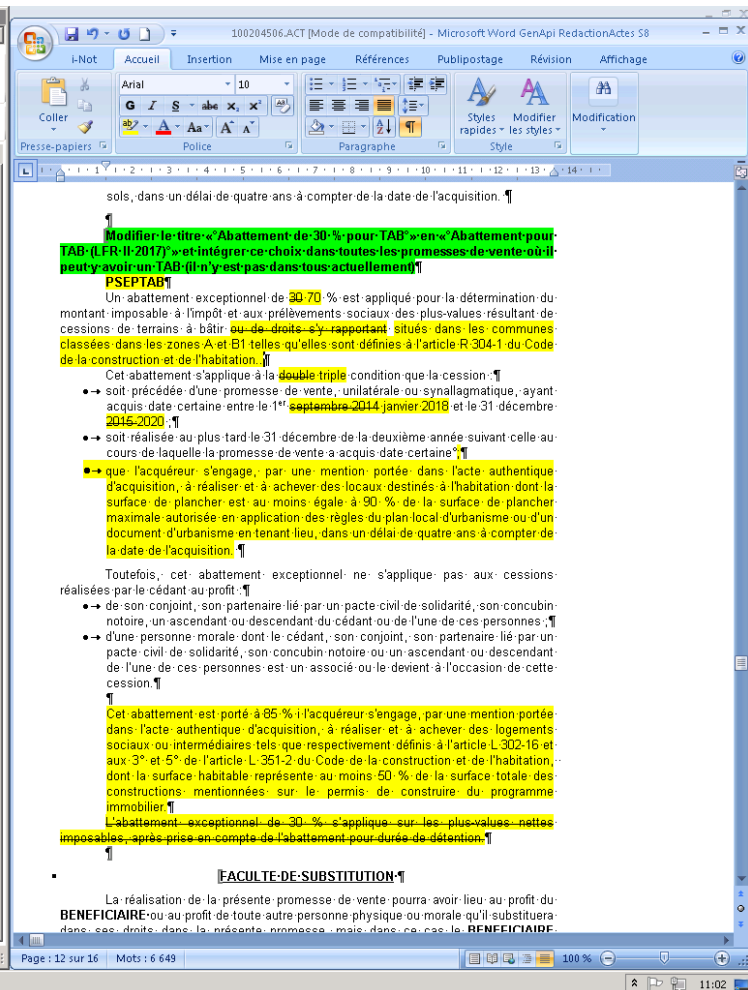
Il faut remplacer la référence aux zones A et B1 par la référence aux zones A bis et A + 75 % taux plancher



GenApi i-Not FramePlayer
ACTE : PROMESSE AUTHENTIQUE : VENTE DE TERRAIN (FORMULE CLASSIQUE) (100204506.ACT)

Plan de la trame --

- Monsieur BRUCE, BERNARD BATMAN
 - Identité du vendeur si pluralité de vendeurs =
 - Taxe prévue par l'article 1529 CGI
 - Taxe prévue par l'article 1605 nonies III CGI
 - Vente ne constituant pas la 1ère cession d'un terrain construit
- REGIME DE PLUS-VALUES
 - Vendeur (s) = 1
 - Monsieur BRUCE, BERNARD BATMAN
 - Identité du vendeur si pluralité de vendeurs =
 - nombre d'immeubles vendus = 1
 - [1.1]
 - ++ Ce vendeur est propriétaire de cet immeuble ++
 - SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 - RESIDENT
 - NON RESIDENT
 - SOCIETE FISCALEMENT TRANSLUCIDE/TRANSPARENT
 - NON SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
 - Bien détenu depuis plus de 30 ans
 - Bien détenu depuis entre 22 et 30 ans
 - Abattement de 25 %
 - Abattement de 30 % pour biens immobiliers bâtis
 - Abattement de 30 % pour TAB
 - Vendeur de nationalité étrangère
 - Article 151 septies B CGI plus-value pro à long ter
 - ++ Ce vendeur n'est pas propriétaire de cet immeuble ++
- SUBSTITUTION OU CESSION DE CONTRAT
 - Faculté de substitution au profit d'ayants-droit ou PM créée par
 - Faculté de substitution générale



100204506.ACT [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S8

sols, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

Modifier le titre « Abattement de 30 % pour TAB » en « Abattement pour TAB (LFR II 2017) » et intégrer ce choix dans toutes les promesses de vente où il peut y avoir un TAB (il n'y est pas dans tous actuellement)

PSEPTAB

Un abattement exceptionnel de 30,70 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant situés dans les communes classées dans les zones A et B1 telles qu'elles sont définies à l'article R.304-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cet abattement s'applique à la double triple condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 janvier 2018 et le 31 décembre 2015-2020 ;
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine ;
- soit que l'acquéreur s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

Toutefois, cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Cet abattement est porté à 85 % si l'acquéreur s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires tels que respectivement définis à l'article L.302-16 et aux 3^o et 5^o de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

L'abattement exceptionnel de 30 % s'applique sur les plus-values nettes imposables, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

FACULTE-DE-SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFAICIAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFAICIAIRE

Page : 12 sur 16 Mots : 6 649

Plus-values immobilières : Expropriations – Cession résultant de l'exercice du droit de délaissement (art. 150 U II 4° CGI)

Rappel :

En application du 4° du II de l'article 150 U du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une **expropriation** sont exonérées en cas de emploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité en vue de l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité.

L'administration admet déjà que cette exonération puisse s'appliquer, sous les mêmes conditions et limites, aux plus-values réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement prévu aux articles L111-1, L123-2, L123-17 et L311-2 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L230-1 et suivants du même code (RM Bourguignon, Joan 27 juin 2006 n° 90579 ; BOI-RFPI-PVI-10-40-60 § 210).

Plus-values immobilières : Expropriations – Cession résultant de l'exercice du droit de délaissement (art. 150 U II 4° CGI)

L'article 27 de la 2^{ème} LFR pour 2017 ne fait que légaliser cette exonération et d'en élargir son champ d'application en l'étendant aux deux situations suivantes :

- **lorsque le droit de délaissement est exercé notamment en vertu de l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement** (les propriétaires d'immeubles ou de droits réels immobiliers peuvent mettre en demeure la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme de procéder à leur acquisition de l'immeuble),
- **lorsque le bien se situe dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).**

Entrée en vigueur :

Cet aménagement s'applique au titre **des cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2018.**

IFI

L'ISF est mort.... Vive l'IFI!

L'impôt de solidarité sur la fortune disparaît et est remplacé par un impôt sur la seule fortune immobilière.

On note de nombreuses similitudes entre les deux impôts mais aussi quelques différences et particularités.

Les similitudes:

- même fait générateur (les biens détenus au 1^{er} janvier de l'année d'imposition) ;
- même seuil et barème (seuil de 1 300 000 € et barème débutant à 800.000 €).

Différences et particularités

- l'IFI ne concerne que la fortune immobilière au sens large.
- Désormais les placements financiers des **non-résidents** sont soumis à l'IFI. Il en résulte que désormais, sous réserve des conventions fiscales internationales, les non-résidents qui détiennent des titres de sociétés vont donc désormais être **redevables de l'IFI pour la fraction de la valeur de ces titres correspondant à des immeubles imposables** alors qu'ils n'étaient jusqu'à présent soumis à l'ISF que sur les titres de sociétés à prépondérance immobilière et les titres de sociétés détenues à plus de 50 % par le groupe familial.

Différences et particularités

- Une assiette d'imposition réduite

Seuls les immeubles et droits immobiliers entrent dans les bases de l'impôt.

Sont donc exclus les biens de collections, bijoux, yachts, œuvres d'art...

- Concernant les titres de sociétés

Sont assujettis à l'IFI les **titres de sociétés** possédés par le redevable à hauteur de la **fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers** détenus directement ou indirectement, quel que soit le nombre de niveaux d'interposition par la société.

La taxation n'est pas limitée aux seuls titres de sociétés à prépondérance immobilière puisqu'elle s'applique à l'ensemble des titres de sociétés, cotés ou non. La forme sociale (SCI, SA, SAS, SARL, etc.), le régime fiscal (sociétés de personnes ou sociétés assujetties à l'IS) et le lieu d'établissement (en France ou à l'étranger) de la société émettrice sont sans incidence.

Différences et particularités

Si en principe, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, ils sont assujettis à l'IFI à hauteur de la **fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers** détenus directement ou indirectement, quel que soit le nombre de niveaux d'interposition par la société, plusieurs mesures incluses dans la loi viennent atténuer ce principe.

Exclusion de la fraction imposable,

- d'une part, **l'immobilier professionnel des sociétés**
- et, d'autre part, **l'immobilier inclus dans les participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles.**

On entend par **activité opérationnelle**, une **activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.**

L'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société reste exclu de l'IFI

Ainsi, ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction de la valeur des titres imposable à l'IFI les biens ou droits immobiliers qui sont affectés par la société qui les détient pour sa **propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale**. Sont concernés tant les **immeubles détenus directement** par la société dans laquelle le redevable détient ses titres que ceux détenus par une **filiale ou sous-filiale** de cette société.

Les immeubles mis à disposition ou donnés en location ne sont donc pas couverts par ce cas.

L'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société reste exclu de l'IFI

Aucune condition particulière liée à l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres n'est exigée.

La société peut donc avoir une **activité civile ou purement patrimoniale** (les immeubles appartenant par exemple dans ce cas à une filiale qui les affecte à sa propre exploitation).

Exploitant individuel

Exclusion des immeubles affectés à l'activité professionnelle du redevable

Comme en matière d'ISF, le nouvel article 975 du CGI indique que les immeubles affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal sont exonérés d'IFI.

Concernant les exploitants individuels et les associés de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu, sont exonérés les biens ou droits immobiliers ainsi que les titres représentatifs des mêmes biens affectés à l'**activité principale** du redevable de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Dirigeant de société IS

Exclusion des immeubles affectés à l'activité professionnelle du redevable

Les biens ou droits immobiliers détenus par le redevable ainsi que, en cas de détention indirecte, la valeur de ses titres correspondant à la fraction représentative de ces mêmes biens, sont également exonérés, sous réserve des **conditions** suivantes **déjà applicables antérieurement sous le régime de l'ISF**, savoir :

- L'**activité** de la **société** doit être de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) ;
- Le redevable doit exercer à titre principal dans la société une **fonction de direction qui doit être effectivement exercée et donner lieu à une rémunération normale**. En outre, La rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels du redevable ;
- Une **participation minimale de 25 % des droits de vote** est en principe exigée des gérants minoritaires de SARL et des membres dirigeants de sociétés anonymes.

Dirigeant de société IS

Cependant, ces dirigeants sont dispensés de respecter ce seuil minimum de détention lorsque la valeur brute de leur participation excède **50 % de la valeur brute du patrimoine** du redevable.

La détention de cette participation minimum de 25 %, appréciée au 1^{er} janvier de l'année, s'entend (comme pour l'ISF) de la détention de 25 % des droits de vote attachés aux titres émis par la société et détenus par le redevable et les membres de son groupe familial au sens large, directement ou par l'intermédiaire d'un seul niveau d'interposition.

Le seuil de 50 % est déterminé par rapport à la valeur brute du patrimoine total du redevable **alors que le texte ISF renvoyait quant à lui à la valeur brute des biens imposables** à l'ISF.

Concernant les droits et biens immobiliers

Il s'agit des biens directement détenus par le contribuable et son foyer fiscal au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Il s'agit principalement des immeubles non bâtis (terres agricoles, terrains à bâtir, bois et forêts, landes, pâtures, etc.), les immeubles bâtis quelle qu'en soit l'affectation (habitation ou professionnel), les immeubles en cours de construction et les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, etc.).

Une nouvelle définition des dettes déductibles

L'IFI ne visant plus que des immeubles et droits immobiliers, la liste des dettes déductibles a été **nettement réduite** ; selon la loi, il ne s'agit plus à présent que des dettes existant au 1^{er} janvier et afférentes :

- aux dépenses d'**acquisition** des biens ou droits immobiliers imposables ;
- aux dépenses de **réparation** et d'**entretien**. En cas de location de l'immeuble, il s'agit des dépenses effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- aux dépenses d'**amélioration**, de **construction**, de reconstruction ou d'**agrandissement** ;
- aux impositions dues à raison des propriétés immobilières ;
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

Ne sont plus déductibles que **ceux dus à raison de la propriété des biens**, savoir en pratique **la taxe foncière** et **la taxe sur les logements vacants**. En revanche, il résulte de ces nouvelles mesures que ne sont plus déductibles la taxe d'habitation (impôt qui incombe à l'occupant de l'immeuble) ainsi que les impôts liés à raison des revenus locatifs générés par lesdits immeubles (revenus fonciers pour les locations nues et BIC pour les locations meublées et locaux équipés).

Modalités déclaratives

Les modalités de déclaration de l'impôt sont **simplifiées** dans la mesure où elles sont **identiques pour l'ensemble des redevables de l'IFI**.

Plus aucune distinction n'est faite selon le montant du patrimoine taxable comme cela était le cas en matière d'ISF.

Les redevables devront simplement mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur **déclaration de revenus n° 2042** et détailler la composition et la valorisation des biens taxables sur des **annexes** à joindre à cette déclaration ; à défaut de production de ces annexes, la taxation d'office pourra être encourue par le contribuable.

GenApi - Not Framemaker
 ACTE : PROMESSE AUTHENTIQUE : VENTE DE TERRAIN (FORMULE CLASSIQUE) (100204506.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Téléécrire Dérouler Nouveautés

Chercher dans le texte de l'acte

Trame | Clausier Étude

Plan de la trame

- ✓ Acquisition en un seul acte
 - acte publié
 - acte(s) en cours de publication
- Acquisition en plusieurs actes
- Acquisition aux termes du même acte que le 1er vendeur
- Acquisition aux termes des mêmes actes que le 1er vendeur
- Acquisition "texte libre" (si effet relatif différent de celui du ou des autres vendeurs)
- Acte antérieur au 1er janvier 1956 transcrit
- Acte antérieur au 1er janvier 1956 non transcrit
- Le bien constitue la résidence principale du vendeur
- Le bien constitue une dépendance de la résidence principale
- Le bien constituait la résidence principale du vendeur jusqu'à sa mise en vente
- Le bien constituait la résidence principale des vendeurs jusqu'à leur séparation
- Résidence principale est en cours de construction au moment de la séparation
- Le bien constituait la résidence princ du vendeur jusqu'au départ maison retraite
- Résidence princ du couple jusqu'à leur départ en maison retraite date et établissement
- Durée de détention permettant l'exonération
- Première cession habitation - Vendeur pas proprio résid. Princ
- Prix < ou = 15.000 euros
- Prix non sup 15.000 euros par parcelles non adjacentes
- Quote part < ou = 15.000 euros
- Prix < ou = 30.000 euros (couple vendeur)
- Prix non sup 30.000 euros (couple vendeur) plusieurs parcelles non adjacentes
- Prix < ou = 30.000 euros (bien acquis en tortine)
- Partage bien indivis
- ✓ Vendeur titul carte inval/pas ISF /revenu seuil art 1417 CGI 1
- Vendeur titul pens vieill/pas ISF/revenu seuil art 1417 CGI 1
- Expropriation suite à déclaration d'utilité publique
- Vente au profit d'un organisme social (HLM...) (article 150 U II 7° CGI)
- Exonération légale partielle

100204506.ACT

100204506 (Mode de compatibilité) - Microsoft Word GenApi RédactionActes 16

Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Charges et conditions résultant de l'application de réglementations particulières

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS-TECHNIQUES

DIAGNOSTICS-ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

Une copie de ces consultations est annexée :

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du PROMETTANT :

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, III du Code général des impôts, le PROMETTANT déclarant être :

- titulaire d'une carte d'invalidité ou de mobilité inclusion correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- non passible de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession ;
- bénéficiaire d'un revenu fiscal hors de l'avant-dernière année précédant celle de la cession non supérieur à la limite légale de l'article 1417 du Code général des impôts ;

En outre, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de [REDACTED] et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Il est précisé que les pièces justificatives devront être fournies par le contribuable sur demande de l'administration.

Page : 12 sur 16 | Mots : 1676,762 | Français (France)

PFU – Flat Tax

Une grande réforme: l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou Flat Tax

L'article 28 de la loi de finances pour 2018 met en place un nouveau régime de taxation des revenus et plus-values perçus par les personnes physiques par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique (**PFU**).

Le PFU, ou « **flat tax** », consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel viennent s'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un taux d'imposition global de 30%.

Toutefois, les contribuables qui y auront intérêt pourront opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et vise l'ensemble des revenus et plus-values réalisés sur l'année civile.

Le PFU est applicable aux **impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2018.**

Les revenus mobiliers

Sont visés selon les nouvelles dispositions de l'article 200 A 1-A-1°CGI :

- Les produits d'actions et de parts sociales (dividendes) et, ainsi que l'ensemble des revenus distribués, et les revenus réputés distribués ;
- les jetons de présence et autres rémunérations alloués aux membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance des sociétés anonymes ;
- l'ensemble des produits de placement à revenu fixe (obligations, créances, dépôts, cautionnements, titres de créances négociables, bons de caisse, comptes courants...) ;
- les sommes réparties par les fonds communs de placement et les revenus d'actifs mobiliers des fonds de placement immobilier ;
- les produits résultant de la première cession d'usufruit temporaire qui se rattachent à la catégorie des revenus mobiliers.

Les revenus mobiliers

Sont **exclus** du PFU :

- les sommes figurants sur les livrets A et autres livrets réglementés
- certains produits de contrats d'assurance-vie (notamment certaines rentes viagères, contrats « DSK » ou « NSK »
- les produits d'assurance-vie concernant des primes versées jusqu'au 26 septembre 2017 ;
- les revenus déjà pris en compte pour la détermination du bénéfice imposable d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ou d'une profession non commerciale.

Par ailleurs sont supprimés :

- le prélèvement obligatoire sur les bons et contrats anonymes ;
- le régime optionnel prévoyant l'application d'un taux forfaitaire de 24 % pour les intérêts n'excédant pas 2 000 € au titre d'une année.

Assiette du PFU

En principe, Le PFU est assis sur le **montant brut** des revenus.

Dans ce cas, l'**abattement de 40 %** sur les dividendes d'actions et revenus assimilés n'est pas applicable pas plus que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont déductibles.

Dans cette configuration, la **CSG** n'est pas non plus déductible.

En revanche, il en va différemment en cas d'option pour le barème progressif.

Option pour le barème progressif

Les revenus mobiliers peuvent, sur **option expresse et irrévocable** du contribuable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu .

Les revenus sont alors pris en compte dans le revenu net global.

L'option est **globale** et porte, dans ce cas, sur l'ensemble des revenus entrant dans le champ d'application du PFU.

Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Dans cette hypothèse, les revenus mobiliers entrant dans l'assiette du revenu global sont retenus pour leur **montant net**.

Option pour le barème progressif

Sont ainsi déductibles du montant des revenus mobiliers l'**abattement de 40 %** sur les dividendes et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus.

Ici donc, une fraction de la **CSG** est par ailleurs déductible.

Comme jusqu'à présent l'imposition des revenus mobiliers se fera en deux temps :

- application **du prélèvement forfaitaire non libératoire** sur les dividendes et distributions assimilées ainsi que les produits de placement à revenu fixe abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les **dividendes** et 24 % pour les **produits de placement à revenu fixe**).

- imposition définitive des revenus mobiliers est liquidée à partir des éléments portés dans la **déclaration des revenus** souscrite l'année suivant celle de leur perception.

Rappelons que les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % (PFU) ou, sur option globale exercée par le contribuable dans la déclaration, selon le barème progressif.

Nouvelles règles d'imposition des plus-values de cessions de titres

Les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers à compter du **1^{er} janvier 2018** sont soumises au PFU.

Cette taxation forfaitaire à l'impôt sur le revenu au **taux unique de 12,8 %** (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%) est applicable de plein droit. Mais ici aussi, sur option globale, le contribuable peut **opter** pour l'application **du barème progressif**.

Le PFU est applicable à l'ensemble des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les personnes physiques dans le cadre de la **gestion de leur patrimoine privé** (CGI art. 200 A, 1-A-2° nouveau).

L'assiette du PFU est constituée par le montant des plus-values existant après imputation des pertes voire le cas échéant, de l'abattement fixe pour dirigeant partant à la retraite.

En effet, on note malgré la réforme engendrée par l'entrée en vigueur du PFU, le maintien de certains abattements pour durée de détention.

Ainsi, les abattements proportionnels restent applicables en cas d'imposition au barème progressif.

L'article 28, I-16° -b et c précise en effet que la loi maintient pour les plus-values de cession de **titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018** :

- l'abattement de **droit commun** pour durée de détention de 50 % (titres détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans) ou 65 % (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1 ter) ;
- **l'abattement renforcé** pour les titres de **PME de moins de dix ans** dont le taux s'élève à 50 % (titres détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans), 65 % (titres détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans) **et 85 %** (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1 quater).

En revanche, sont à présent **supprimés** :

- l'abattement applicable aux plus-values de cession de participations **à l'intérieur du groupe familial** ;
- **l'abattement proportionnel** pour les plus-values de cession de titres réalisées par **les dirigeants partant à la retraite**.

Nouvel abattement fixe au profit des dirigeants

Quelles que soient les modalités d'imposition (PFU ou application du barème progressif). La loi met en place un nouvel abattement fixe de 500 000 € pour les plus-values de cession de titres réalisées par les dirigeants partant à la retraite.

Cet abattement est réservé aux **titres détenus depuis au moins un an**. Il est applicable aux **cessions et rachats réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022**.

Les conditions d'application de ce nouvel abattement sont très voisines de celles existantes jusqu'au 31 décembre 2017 avec quelques particularités :

Nouvel abattement fixe au profit des dirigeants

- les **PME** éligibles sont désormais définies directement par référence à la définition communautaire des PME contenue à l'annexe I du règlement 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 et les **activités** éligibles par rapport au dispositif du report d'imposition visé à l'article 150-0 B ter du CGI;
- du fait de la suppression de l'ISF, les fonctions que le dirigeant doit avoir exercées dans la société de même que la condition liée à la rémunération de ces fonctions sont reprises à l'identique à l'article 150-0 D ter ;
- l'exercice d'une **profession libérale** dans la société dont les titres sont cédés n'est plus assimilé à une fonction de direction pour l'application de l'abattement ;
- la condition de détention du **capital** à 75 % par des personnes physiques ou des sociétés répondant à la définition **est à présent supprimée.**

Remarque :

Le nouvel abattement fixe n'est pas cumulable avec l'abattement de droit commun ou renforcé ; aussi, pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, il conviendra d'opérer le choix le plus judicieux notamment si le cédant remplit les conditions d'application de l'abattement fixe et d'un abattement proportionnel.

PINEL

Prorogation du dispositif Pinel dans certaines zones jusqu'en 2021

L'avantage fiscal, qui devait s'appliquer aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017, est prolongé jusqu'au **31 décembre 2021**.

Recentrage du dispositif

Le dispositif est recentré sur les investissements réalisés dans les **zones géographiques** où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus important, c'est-à-dire dans **les zones A, A bis et B1** du territoire telles qu'elles ont été définies par un arrêté du 1^{er} août 2014. Sont essentiellement visées la **région parisienne**, la **Côte d'Azur**, les **grandes agglomérations** ainsi que les **départements d'outre-mer**.

L'avantage fiscal, qui devait s'appliquer aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017, est prolongé jusqu'au **31 décembre 2021**.

Ces modifications s'appliquent aux acquisitions réalisées à compter du **1^{er} janvier 2018** ou aux constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter de la même date. Le recentrage s'applique également aux constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2018, si l'acquisition est réalisée après le 31 décembre 2018.

Le dispositif est par ailleurs étendu aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un **contrat de redynamisation de sites de défense**. Cette disposition vise à encourager la construction de logements neufs dans des communes où des sites de défense ont été détruits, **quelle que soit la zone géographique** (A, A bis, B1, B2 ou C) dans laquelle elles sont classées.

Plafonnement des commissions des intermédiaires

Le **montant des frais et commissions directs et indirects** imputés, au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, par les intermédiaires de l'immobilier est soumis à un plafonnement égal à un certain pourcentage du prix de revient **fixé par décret**.

Les **intermédiaires** concernés sont les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition de logements, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L 321-1 du Code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L 341-1 du même Code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L 550-1 dudit Code. Sont également visées les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1^{er} de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Le **non-respect** de cette règle est sanctionné par une amende dont le montant ne peut excéder dix fois les frais indûment perçus.

PTZ

Le prêt à taux zéro reconduit et modifié

Rappel : jusqu'à présent, les prêts à taux zéro pouvaient être octroyés aux personnes physiques, sous condition de ressources, lorsqu'elles acquéraient, avec ou sans travaux, ou faisait construire leur résidence principale en accession à la première propriété (ou lorsqu'elles acquéraient en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire). Lorsque le logement était ancien, les prêts étaient octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants ou sous condition de travaux (CCH art. L 31-10-2).

Les **opérations étaient éligibles dans le neuf et l'ancien quelle que soit la zone dans laquelle les biens étaient situés** (zones A, B1, B2 ou C).

Ce qui change...

Le PTZ recentré sur les zones A et B1 dans le neuf et sur les zones B2 et C dans l'ancien

Concernant les logements anciens :

La loi restreint le champ du dispositif :

- aux prêts octroyés sous **condition de vente du parc social** à ses occupants (quelle que soit la localisation du logement) ;

- aux prêts accordés sous **condition de travaux et de localisation** du logement dans les communes classées dans les **zones les moins tendues** du territoire (zones B2 et C). Ces dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises **à compter du 1^{er} janvier 2018**.

Le PTZ recentré sur les zones A et B1 dans le neuf et sur les zones B2 et C dans l'ancien

Ce qui change...

Concernant les logements neufs :

Le bénéfice du dispositif sera accordé sous condition de localisation du logement dans les communes classées dans une zone géographique se caractérisant par un **déséquilibre important entre l'offre et la demande** de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant (en pratique, **les zones A et B1**).

Le dispositif restera également applicable dans des communes dont le **territoire** est couvert par un contrat de **redynamisation de site de défense**, indépendamment de la zone dans laquelle ces communes se situent. Le maintien du dispositif s'explique par le fait que de nombreux sites de défense ont été rasés pour réaliser des logements neufs.

Aux termes de l'article 83, IV-B de la loi, ces dispositions s'appliqueront aux offres de prêt émises à **compter du 1^{er} janvier 2020**.

Ce qui change...

Cas particulier de l'octroi du PTZ à des personnes invalides

À compter du 1^{er} janvier 2018

La condition de primo-accession n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

- est **titulaire de la carte mobilité inclusion** comportant la mention « invalidité » **ou d'une carte d'invalidité** délivrée antérieurement ;
- perçoit la **pension d'invalidité** correspondant au classement dans les catégories mentionnées aux 2° et 3° de l'article L 341-4 du CSS : invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.

Taxe d'habitation

Dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale

Dégrèvement **conditionné au montant du revenu**

Ce dégrèvement est conditionné **en fonction du montant des revenus du foyer fiscal**.

Ainsi, le dégrèvement sera réservé aux contribuables dont le **revenu fiscal de référence** (RFR) de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition à la taxe d'habitation est établie **n'excède pas** la somme de 28 000 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8 500 € pour chacune des deux premières demi-parts et 6 000 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième. Ces majorations de 8 500 € et 6 000 € seraient divisées par deux pour les quarts de part.

Les montants de revenus ci-dessus seront, chaque année, indexés, dans les mêmes conditions que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Le revenu de référence à prendre en compte figure sur l'avis d'imposition du contribuable.

Dégrèvement conditionné au montant du revenu

Quotient familial	Montant du revenu fiscal de référence
1 part	28 000 €
1,5 part	36 500 €
2 parts	45 000 €
2,5 parts	51 000 €
3 parts	57 000 €
3,5 parts	63 000 €
4 parts	69 000 €
4,5 parts	75 000 €
5 parts	81 000 €

Dégressivité du dégrèvement

Les montants de revenus seront indexés, chaque année, comme ci- dessus la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Ce sont le taux global d'imposition et les taux ou le montant des abattements **pratiqués pour l'imposition au titre de l'année 2017** qui serviront de base au calcul de l'impôt dû au titre de la cotisation à compter de 2018.

Dégrèvement linéaire

Quotient familial	Montant du revenu fiscal de référence
1 part	27 000 €
1,5 part	35 000 €
2 parts	43 000 €
2,5 parts	49 000 €
3 parts	55 000 €
3,5 parts	61 000 €
4 parts	67 000 €
4,5 parts	73 000 €
5 parts	79 000 €

Dégrèvement dégressif

Quotient familial	Montant du revenu fiscal de référence
1 part	27 000 € < RFR < 28 000 €
1,5 part	35 000 € < RFR < 36 500 €
2 parts	43 000 € < RFR < 45 000 €
2,5 parts	49 000 € < RFR < 51 000 €
3 parts	55 000 € < RFR < 57 000 €
3,5 parts	61 000 € < RFR < 63 000 €
4 parts	67 000 € < RFR < 69 000 €
4,5 parts	73 000 € < RFR < 75 000 €
5 parts	79 000 € < RFR < 81 000 €

Merci de votre attention

Pour toute correspondance directe avec le service juridique,
n'hésitez pas à nous contacter :

bible@genapi.fr



Denis ROCHE

CONSULTANT FISCALISTE
PRÉSIDENT AFG CONSULTANTS



Céline AYOUL

RESPONSABLE JURIDIQUE
GENAPI