

Impôts sur les revenus de 2014

Une brève revue



MICHEL TIROUFLET CONSEIL

Avril 2015

Editorial

Peu de nouveautés cette troisième année de l'actuel quinquennat. Indubitablement, il fallait une pause après les bouleversements récents. Cette pause a été mise à profit par l'Administration, mais aussi par les spécialistes fiscaux pour analyser et parfois décrypter les mesures des années passées. C'est ainsi que plusieurs instructions ont été publiées qui clarifient notamment la position des plus-values mobilières. Parallèlement, les conséquences pour le cédant d'un rachat de ses actions par une entreprise sont désormais connues et vont dans le sens d'une simplification.

Les quelques règles nouvelles sont présentées ci-après.

Pour autant, remplir sa déclaration d'impôt sur le revenu reste un exercice périlleux. Notre expérience nous dicte que, quelle que soit la situation du déclarant, il est difficile d'éviter l'ensemble des difficultés qui transforment ce même exercice en un véritable parcours du combattant. Dans les configurations extrêmes, il peut même s'avérer totalement impossible de procéder avec exactitude en raison des incohérences qui peuvent se révéler dans le Code général des impôts mais aussi dans la structure des formulaires de déclaration.

Les contribuables confrontés à une situation délicate oublient trop souvent deux souplesses qu'ils peuvent utiliser à leur profit. Rappelons tout d'abord qu'il est toujours possible de déposer une déclaration rectificative après la date limite de dépôt, étant entendu qu'une première déclaration a bien été remise à l'Administration dans les délais. Ainsi, il est toujours possible de s'accorder un temps de réflexion ou de recherche supplémentaire. Ajoutons que le contribuable a toujours la liberté d'insérer dans sa déclaration une "mention expresse" dans laquelle il a tout le loisir d'expliquer pourquoi, confronté à un problème, il a opté pour telle ou telle solution. Prendre une semblable précaution sera la preuve qu'il est de bonne foi.



S'agissant des règles s'appliquant à des situations très particulières, toute notre équipe est à votre disposition.

Nous vous souhaitons une période fiscale aussi sereine que possible.



Sommaire

| | |
|--|-------------|
| 1. BARÈMES, SEUILS ET PLAFONDS | P.5 |
| 2. AUTRES MESURES NOUVELLES | P.7 |
| 3. PRÉCISIONS RELATIVES AU RÉGIME DES PLUS-VALUES DE CESSION DE VALEURS MOBILIÈRES | P.9 |
| 4. RACHAT DE TITRES | P.13 |
| 5. MODIFICATION DU DISPOSITIF GIRARDIN | P.14 |
| 6. RÉDUCTIONS D'IMPÔT : PRÉCISIONS | P.15 |
| 7. CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE | P.16 |
| 8. CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'AIDE AUX PERSONNES ET LA PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES | P.18 |
| 9. CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS | P.19 |
| 10. INSTAURATION DU DISPOSITIF PINEL | P.20 |
| 11. AUTRES MESURES INTÉRESSANT LE CONTRIBUABLE | P.21 |



1. Barèmes, seuils et plafonds

On sait que la plupart des seuils, plafonds et limites font l'objet chaque année d'une revalorisation d'un pourcentage identique. Pour 2015, ce pourcentage s'élève à 0,5 %. Ce relèvement conduit au barème suivant applicable aux revenus perçus au cours de l'année 2014 :

| Fraction du revenu imposable (une part) | Taux d'imposition |
|---|-------------------|
| N'excédant pas 9 690 € | 0 % |
| De 9 690 € à 26 764 € | 14 % |
| De 26 764 € à 71 754 € | 30 % |
| De 71 754 € à 151 956 € | 41 % |
| Au-delà de 151 956 € | 45 % |

On note que l'ancienne tranche imposée à 5,5 %, qui allait l'an passé de 6 011 euros à 11 991 euros, a été supprimée.

Certains revenus imposables modestes bénéficient, cette année encore, du dispositif de la décote. Cependant, cette année, le mécanisme en est modifié. En effet, la décote est désormais différenciée selon que le foyer fiscal est mono-parental (célibataire, divorcé ou veuf) ou constitué d'un couple assujetti à une imposition commune. Dans le premier cas, elle est limitée à 1 135 euros et, dans le deuxième, elle s'élève à 1 870 euros.

Sur cette base, et sachant que les premiers 61 euros d'impôt ne sont pas recouverts, un foyer mono-parental est exonéré d'impôt pour un revenu inférieur à 13 958 euros alors que, pour un couple, ce montant devient 26 276 euros.



Fort logiquement, le rehaussement de 0,5 % des tranches du barème entraîne une évolution des divers plafonds et seuils. Ceux-ci subissent les évolutions suivantes :

- la déduction forfaitaire de 10 % sur les salaires passe de 12 097 à 12 157 euros ;
- l'abattement de 10 % sur les pensions et salaires passe de 3 689 à 3 707 euros ;
- le plafond d'imputation des déficits agricoles passe de 107 075 à 107 610 euros ;
- le plafond pour la réduction d'impôt de 75 % des dons aux associations d'aide aux personnes en difficulté passe de 521 à 526 euros.

Après avoir subi quelques coups de rabot assez marqués au cours des années précédentes, le plafonnement du quotient familial augmente à nouveau – toujours en fonction du rehaussement général – et passe de 1 500 à 1 508 euros ou encore à 754 euros par quart de part additionnelle.

Comme le montant déductible des pensions alimentaires versées à des enfants majeurs est plafonné à 5 726 euros par enfant, il est le plus souvent avantageux de détacher les enfants majeurs du foyer fiscal que de les conserver à charge.

Sachant que le plafond de déduction des pensions alimentaires versées aux enfants majeurs du contribuable est donc fixé à 5 726 euros par enfant, un rapide calcul montre en effet qu'il est moins intéressant pour un contribuable de compter ses enfants majeurs à charge plutôt que de déduire les pensions alimentaires qu'il leur accorde dès lors que sa tranche marginale d'imposition est au moins celle à 30 %.

En effet : $5\,726 \times 0,3 = 1\,717,8 > 1\,508$ euros de plafond

Ainsi que nous le disions l'an dernier, ce choix imposera naturellement aux enfants majeurs de déposer leur propre déclaration d'impôt et, à condition que ceux-ci n'aient pas eu d'autres revenus autres que limités au cours de l'année 2014, leur déclaration ne s'accompagnera d'aucun paiement d'impôt.

Cela étant, il convient, pour réaliser un calcul exact, de prendre en compte, si l'on décide de ne pas rattacher son enfant : (i) la perte de la réduction d'impôt pour frais de scolarité et (ii) l'augmentation résultante de la taxe d'habitation.

Rappelons que les réductions pour frais de scolarité s'élèvent à 61 euros par enfant au collège, à 153 euros par lycéen et à 183 euros par enfant dans l'enseignement supérieur.

Rappelons également, car cela n'est pas négligeable, que le rattachement d'un enfant a pour conséquence une réduction de la taxe d'habitation (de l'ordre de 150 à 200 euros par enfant).



2. Autres mesures nouvelles

Elles sont les suivantes :

- l'oubli de l'article 197 du Code général des impôts, qui prévoit les modalités de calcul de l'impôt dû par les non-résidents, est "réparé" : le plafonnement du quotient familial s'applique désormais à tous les contribuables indépendamment de leur domicile fiscal ;
- jusqu'ici, la majoration du quotient familial pour enfant à charge était fonction de la situation du contribuable au 1^{er} janvier de l'année considérée lorsque le foyer fiscal d'un parent isolé avait été modifié au cours de l'année, par exemple en cas de mariage, de séparation, de divorce, de conclusion d'un pacs ou de rupture de celui-ci. Désormais, la situation prise en compte sera celle au 31 décembre et donc, pour les impôts de cette année, au 31 décembre 2014 ;
- enfin, même si cela ne concerne pas la présente déclaration d'impôt, il est intéressant de noter que la prime pour l'emploi sera supprimée à compter du 1^{er} janvier 2016 et devrait être remplacée par une prime d'activité.

D'une manière pratique, lorsqu'un couple se sépare en 2014, qu'il divorce ou qu'il rompe son pacs, chacun des deux conjoints ou partenaires doit obligatoirement déposer une déclaration séparée de ses revenus et de ses charges sur l'année entière.

En cas de décès d'un conjoint ou d'un partenaire de pacs, il est obligatoire de déposer deux déclarations : la première couvrant la période du 1^{er} janvier à la date du décès ; la seconde où doivent figurer les revenus du survivant pour la période allant du décès au 31 décembre 2014.



En cas de mariage ou de conclusion d'un pacs en 2014, une seule déclaration commune doit normalement être déposée mais il est toutefois possible d'opter pour une imposition séparée couvrant toute l'année 2014.

Attention : nous n'avons fait ici qu'indiquer les règles générales qui se compliquent dans le cas de situations particulières.



3. Précisions relatives au régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières

Les années 2013 et 2014 ont été marquées par la modification du régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières et leur taxation au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Tout d'abord, en droite ligne avec le programme du candidat ayant remporté l'élection présidentielle de 2012, le législateur avait aligné la taxation des plus-values sur celle des salaires. Autrement dit, les gains en capital étaient assujettis au barème de l'impôt sur le revenu. Dans un deuxième temps, sous la pression des entrepreneurs, il a été reconnu que les salaires et les gains en capital étaient de nature différente. Il est vrai que l'investisseur en capital prend un risque que ne reconnaissait pas l'imposition au barème. Pour tenir compte de cette différence de nature, sans bouleverser radicalement le schéma adopté en 2012, le législateur a eu recours à un tour de passe-passe : il a consenti aux investisseurs réalisant des gains et extériorisant ceux-ci des abattements pour durée de détention.

Jusqu'à présent, ce type de dispositif visait à gommer les effets d'une forte inflation. Au temps présent, alors que l'on peut toujours craindre une déflation, cet objectif n'a évidemment pas lieu d'être. Le législateur a alors choisi un autre type de justification : une détention longue aurait pour effet bénéfique de renforcer les fonds propres d'une entreprise. Cette justification paraît assez peu convaincante puisqu'il est depuis longtemps admis que la profondeur du marché d'une action, c'est-à-dire le nombre de transactions qui s'y opèrent, renforce l'attrance pour le titre et donc la capacité de l'entreprise à lever des fonds propres. Or, instaurer par la loi une viscosité du marché va à l'encontre de l'intérêt des entreprises. La mise en place de ce genre de mécanismes avec abattement ne peut qu'entraîner de multiples problèmes et donc de multiples questions.



C'est pourquoi les commentaires de l'administration fiscale étaient attendus avec une intense impatience par les professionnels. Ces commentaires ont été publiés et il nous a semblé utile de faire un point sur ce régime et de noter quelques précisions importantes.

Pour rappel, les plus-values sur valeurs mobilières¹ sont donc aujourd'hui soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement pour durée de détention :

- 50 % si les titres sous-jacents ont été détenus depuis plus de deux ans ;
- 65 % si ces mêmes titres ont fait l'objet d'une détention pendant une durée supérieure à huit ans.

En revanche, ces abattements ne s'appliquent pas :

- aux prélèvements sociaux de 15,5 % qui sont donc calculés sur la totalité de la plus-value avant abattement. Toutefois, il faut prendre en compte que 5,1 points de CSG sont déductibles du revenu imposable de l'année de son paiement² ;
- pour l'application de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, de 3 ou 4 % selon les cas.

Venons-en au nerf de la guerre : les commentaires de l'administration fiscale, parus en octobre dernier, ont été nombreux. Comme souvent, quantité ne rime pas forcément avec qualité...

Les commentaires suivants ont retenu notre attention :

- l'abattement pour durée de détention est applicable aux moins-values de cession sauf pour celles constatées dans le cadre d'une procédure collective ou d'un départ à la retraite du dirigeant d'une PME ;
- l'abattement pour durée de détention n'est pas applicable aux plus-values bénéficiant du régime du report d'imposition. En effet, l'Administration considère que l'assiette a été figée et que la plus-value doit donc être imposée au taux plein sans abattement ;

1 - Y compris les parts d'OPCVM dont l'actif est constitué de manière continue d'au moins trois quarts d'actions ou de parts de sociétés (sauf exception).

2 - Par exemple, une plus-value réalisée au cours de l'année 2014 conduira à régler les prélèvements sociaux de 15,5 % en 2015. Les 5,1 points de CSG déductibles seront déduits des revenus de l'année 2015 imposés en 2016.



- l'apport de valeurs mobilières à une société soumise à l'IS et contrôlée par l'apporteur (report d'imposition de l'article 150-O B ter du Code Général des Impôts) met fin à l'éventuel report d'imposition existant avant le 1^{er} janvier 2000³. Cette disposition n'est pas reprise au BOFIP dans sa version actuelle ;
- le régime du report d'imposition de l'article 150-O B ter du CGI évoqué ci-dessus amène à différencier deux plus-values : une plus-value égale à la différence entre la valeur d'acquisition des titres et leur valeur au moment de l'apport et une plus-value égale à la différence entre la valeur au jour de l'apport et la valeur au jour de la cession des titres. L'Administration indique que l'abattement pour durée doit être calculé de manière distincte pour chacune des plus-values. Ainsi, elle ne tient pas compte du caractère intercalaire de l'opération d'apport et du fait que les titres sont bien détenus de manière continue depuis l'origine ;
- les compléments de prix (dits "clauses d'earn-out") sont taxés comme une plus-value. Cela étant, ce complément est taxable l'année de sa perception. Or, la loi prévoit que l'abattement applicable à la clause d'earn-out sera le même que celui appliqué à la plus-value. La question se pose donc pour les compléments de prix constatés avant la modification du régime mais non encore imposés. En imaginant le pire, cette somme serait donc soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu, soit le régime actuel, sans aucun abattement puisque la plus-value a été imposée à l'époque selon l'ancien régime qui, lui, ne prévoyait aucun abattement ;
- nous recommandons à nos lecteurs de faire preuve de la plus extrême prudence lorsqu'une action, ou plus généralement un titre grevé d'une plus-value latente, fait l'objet d'une donation ayant pour conséquence la purge de cette plus-value et que cette donation est faite "en démembrement". Les règles sur ce point sont particulièrement complexes, notamment lorsque sont introduites les notions de quasi-usufruit.

La compréhension et les commentaires de l'Administration sur certains aspects de la loi sont clairement discutables, et discutés⁴.

3 - Les anciens articles 92 et 160, I ter du CGI préoyaient un régime de report d'imposition similaire. Jusqu'alors, la plus-value placée en report d'imposition à la date du 1^{er} janvier 2000 demeurait en report d'imposition jusqu'à la réalisation d'un événement entraînant l'expiration dudit report, à savoir une cession ou un transfert du domicile fiscal hors de France, mais en aucun cas un nouvel apport !

4 - Des recours pour excès de pouvoir peuvent être déposés auprès du Conseil d'État.



L'idée qui ressort des travaux parlementaires était d'encourager l'épargne longue. Or, dans le dispositif actuel, il est plus avantageux de réaliser dans un délai inférieur à deux ans une moins-value qui, au-delà de ce délai, ne serait imputable que pour moitié sur des plus-values de même nature.

Dans le même sens, un contribuable qui disposerait de moins-values reportables réalisées lors d'années antérieures doit imputer lesdites moins-values sur les plus-values nettes réalisées en année N. Par exemple, M. X dispose d'un montant de moins-values reportables de 100 et réalise une plus-value brute du même montant en année N. Cette plus-value provient d'une cession d'actions détenues depuis plus de deux ans. La plus-value imposable est donc de $100 * 50 \% = 50$. Cette plus-value nette sera compensée par une partie des moins-values reportables de M. X. Ainsi, aucun impôt sur le revenu ne sera dû au titre de cette plus-value. En revanche, cet abattement ne s'applique pas en matière de prélèvements sociaux. La moins-value reportable ne pouvant être imputée qu'à hauteur de 50 (et ce, même si M. X. dispose d'un montant de moins-values reportables de 100), la moitié de la plus-value sera soumise aux prélèvements sociaux.

Ainsi, le nouveau dispositif conduit à l'imposition "obligatoire" d'une partie de la plus-value aux prélèvements sociaux même si le contribuable dispose encore de moins-values reportables ! Là encore, cet exemple conduit à opter pour une cession dans le délai de deux ans qui permettrait de ne pas imposer la plus-value en totalité en cas de moins-values reportables en face.

Force est donc de constater que l'Administration publie ainsi une instruction défavorable aux contribuables, mais surtout contraire à la lecture du texte de loi ainsi qu'aux idées véhiculées lors de son élaboration.

Nous ne pouvons qu'espérer une nouvelle volte-face du gouvernement au sujet de la détention et des cessions de valeurs mobilières dont la taxation dans le régime actuel omet, au moins partiellement, la notion de risque encouru par l'investisseur.



4. Rachat de titres

Dans une décision du 20 juin 2014, le Conseil constitutionnel a abrogé les dispositions dérogatoires applicables à certains rachats de titres par la société émettrice.

L'ancien régime prévoyait une distinction fiscale entre :

- un rachat de titres en vue d'une réduction de capital non motivée par des pertes : ce rachat était imposé pour partie comme un revenu et pour partie comme une plus-value ;
- les autres procédures de rachat qui faisaient exclusivement l'objet d'une imposition "aux plus-values".

Cette différence de traitement injustifiée a conduit le Conseil constitutionnel à censurer cette disposition dérogatoire pour uniformiser la fiscalité applicable aux rachats de titres.

A compter du 1^{er} janvier 2015, tous les rachats de titres ou de parts sociales par la société émettrice sont imposables selon le seul régime des plus-values.

Cette décision est également applicable aux rachats de titres réalisés avant le 1^{er} janvier 2015. Ainsi, les contribuables ayant été imposés selon l'ancien régime peuvent déposer, s'ils le souhaitent, une réclamation au titre des années non prescrites⁵.

5 - Le délai de prescription court jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition était due.



5. Modification du dispositif Girardin

Les investissements réalisés dans le cadre du dispositif Girardin et destinés à soutenir l'économie dans les départements d'outre-mer ont vu leurs conditions d'application modifiées l'année dernière dans le sens d'une amélioration.

Les nouvelles dispositions (notamment l'augmentation du taux de rétrocession au locataire) applicables depuis le 1^{er} juillet 2014 se retrouvent dans les programmes proposés par les promoteurs pour cette année 2015.

Ainsi, les réductions d'impôt maximales pouvant être obtenues grâce à ce type d'investissement sont désormais de :

- 40 909 euros pour un investissement Girardin industriel (contre 38 000 euros auparavant) ;
- 52 941 euros pour un investissement Girardin industriel avec agrément (contre 48 000 euros auparavant) ;
- 60 000 euros pour un investissement Girardin logement social (contre 51 430 euros auparavant).

Pour rappel, ces investissements bénéficient du plafond spécifique de 18 000 euros applicable aux niches fiscales outre-mer et aux Sofica.



6. Réductions d'impôt

Précisions

Les mesures suivantes qui ne concernent pas forcément la déclaration d'impôt de cette année méritent d'être mentionnées :

- la réduction d'impôt de 915 euros pour frais de tenue de la comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion agréé est supprimée à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- la déduction du salaire du conjoint exploitant est plafonnée à 17 500 euros (contre 13 800 euros auparavant) et ce, que l'entreprise adhère ou non à un centre de gestion agréé⁶ ;
- la réduction d'impôt pour souscription au capital des Sofica est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 ;
- le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME est remis en cause si le montant des apports est remboursé aux souscripteurs avant le 31 décembre de la dixième année suivant celle de la souscription. Une mesure dérogatoire raccourcit ce délai à cinq ans si la souscription a été réalisée dans une entreprise solidaire⁷ agréée avant le 31 décembre 2012.

A compter de l'imposition des revenus de 2014, toutes les entreprises solidaires agréées entrent dans le cadre du délai dérogatoire de cinq ans.

6 - Avant cette mesure, l'adhésion à un CGA rendait la déduction du conjoint salarié entièrement déductible.

7 - Soit une entreprise non cotée qui emploie des salariés en situation d'insertion professionnelle ou par des contrats aidés, ainsi que certaines associations, coopératives, etc. remplissant des conditions de rémunération de leurs dirigeants et salariés.



7. Crédit d'impôt pour la transition énergétique

Dans le cadre des mesures de simplification prises par le gouvernement, le "crédit d'impôt pour amélioration de la qualité environnementale" de la résidence principale est devenu le "crédit d'impôt pour la transition énergétique".

A compter du 1^{er} septembre 2014, la liste des dépenses éligibles est élargie puisque sont désormais prises en compte les dépenses d'acquisition :

- d'un appareil permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment déjà équipé d'une installation centrale (compteurs individuels par exemple) ;
- d'un système de charge pour véhicules électriques.

S'ajoutent également, pour un logement situé dans un DOM (Réunion, Mayotte, Guyane, Guadeloupe ou Martinique), les dépenses suivantes :

- équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires ;
- équipements ou matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle (notamment les brasseurs d'air) ;
- équipements de raccordement à un réseau de froid alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable.

Par ailleurs, il est instauré un taux unique de crédit d'impôt de 30 %.



La notion de bouquet de travaux est également supprimée. Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2014, les contribuables qui réalisaient au moins deux dépenses éligibles bénéficiaient d'un taux majoré de crédit d'impôt de 25 % (contre 15 % pour les dépenses seules). Cette distinction est supprimée pour les dépenses réalisées et payées à compter du 1^{er} septembre 2014.

Certains contribuables ayant réalisé une première dépense entre le 1^{er} janvier et le 31 août 2014, dans le cadre d'un bouquet de travaux prévu par l'ancien dispositif, peuvent bénéficier du taux majoré de 25 % si la seconde dépense a été réalisée entre le 1^{er} septembre et le 31 décembre 2014. Cette seconde dépense bénéficie, elle, du taux unique de 30 %.

Enfin, signalons qu'une dépense ouvrant droit audit crédit d'impôt ne peut pas être déduite pour la détermination du revenu catégoriel (revenus fonciers en cas de location nue ou bénéfices industriels et commerciaux en cas de location meublée)⁸.

8 - Le crédit d'impôt transition énergétique ne s'applique pas aux propriétaires bailleurs. Cette remarque n'a donc de sens qu'en cas de changement d'affectation du bien en cours d'année.



8. Crédit d'impôt pour l'aide aux personnes et la prévention des risques technologiques

Les contribuables réalisant dans leur résidence principale des dépenses (i) d'installation ou de remplacement d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées ou (ii) de diagnostics et travaux prévus dans un plan de prévention des risques technologiques bénéficient d'un crédit d'impôt égal à 25 % du montant des dépenses.

L'application de ce crédit d'impôt est prorogée pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.



9. Crédit d'impôt égal à l'impôt français

Les conventions fiscales internationales mettent en place des systèmes d'élimination de la double imposition des revenus de source étrangère. Cette élimination peut se faire par la méthode du taux effectif⁹ ou par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Sans rentrer dans le détail, la méthode de calcul de ce crédit d'impôt retenue par l'administration fiscale a été adaptée pour se mettre en conformité avec le droit de l'Union européenne.

Ainsi, « le crédit d'impôt est égal au produit de l'impôt sur les revenus de source française et étrangère par un ratio comportant au numérateur le revenu de source étrangère considéré, sans déduction de charges, et au dénominateur le revenu net global¹⁰ ».

Cette nouvelle méthode est à l'avantage des contribuables qui voient le montant dudit crédit d'impôt légèrement augmenter.

9 - L'impôt est calculé sur la base des revenus mondiaux du contribuable puis le taux d'imposition issu de ce calcul est appliqué aux seuls revenus de source française.

10 - Ce revenu net global se calcule par imputation sur le revenu brut global des charges déductibles liées à la situation personnelle et familiale.



10. Instauration du dispositif Pinel

Après tant de précédents, la loi de finances pour 2015 a porté sur les fonds baptismaux le dispositif dit Pinel. Dans la pratique, celui-ci est une version assouplie du régime Duflot. En effet, les principes qui sous-tendent le mécanisme restent quasiment les mêmes sinon que (i) la durée minimale de location est réduite de neuf à six ans et (ii) il est désormais possible de louer à ses ascendants et ses descendants pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2015.

Il est à noter que la base de la réduction d'impôt, dans l'hypothèse d'une souscription de parts de SCPI, est portée de 95 à 100 %.



11. Autres mesures intéressantes pour le contribuable

On sait les méandres de la politique gouvernementale en matière d'imposition des plus-values de cession sur les terrains à bâtir. Désormais, ces cessions sont encouragées. Ainsi, depuis le 1er septembre 2014, non seulement le régime d'imposition appliqué est identique à celui des biens immobiliers, mais encore il comporte un abattement exceptionnel égal à 30 % de l'assiette taxable. Cet abattement s'applique également aux cessions d'immeubles bâtis situés dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du Code général des impôts sur la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de démolir les constructions existantes pour reconstruire des logements. Précisons que cet abattement de 30 % est applicable pour les promesses de cession signées en 2015.

Dans le même domaine et pour les mêmes raisons, l'exonération des plus-values de cession des droits de surélévation est prorogée au 31 décembre 2017.

Toujours dans le même ordre d'idées, les plus-values de cession d'immeubles à des opérateurs privés s'engageant à achever des logements sociaux dans une période de quatre ans sont exonérées d'impôt à compter du 1^{er} septembre 2015. Cette exonération n'est désormais donc plus réservée aux cessions à des bailleurs sociaux.

La loi favorise également les donations en pleine propriété de terrains à bâtir. Ainsi, sous réserve que les donataires construisent un logement au cours de la période de quatre ans suivant la signature de l'acte, les donations sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit dans les limites de :

- 100 000 € s'agissant des donations consenties à un descendant, à un ascendant en ligne directe, à son conjoint ou à son partenaire de pacs ;
- 45 000 € pour les donations consenties au profit d'un frère ou d'une sœur ;
- 35 000 € pour les donations consenties à un tiers.



L'exonération précédente applicable aux donations de terrain à bâtir concerne également les logements neufs et jamais encore occupés sous réserve que le don prenne place dans les trois ans suivant l'obtention d'un permis de construire obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.



Michel Tirouflet Conseil
soutient la Fondation Pierre Deniker.



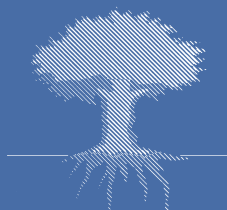
FONDATION
Pierre Deniker
.....
POUR LA RECHERCHE & LA PRÉVENTION EN
SANTÉ MENTALE

**Agissez pour la recherche
et la prévention en santé mentale
tout en réduisant vos impôts.**



FONDATION
Pierre Deniker
.....
POUR LA RECHERCHE & LA PRÉVENTION EN
SANTÉ MENTALE

36, avenue Raymond Poincaré 75016 PARIS • T: 01 70 96 81 19
contact@fondationpierredeniker.org
www.fondationpierredeniker.org



MICHEL TIROUFLET CONSEIL

174, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
Tél. : 01 56 59 73 73 - Fax : 01 56 59 73 74
www.mt-conseil.com