

# Impôt sur les revenus de 2019

La loi de Finances pour 2020  
Quelques informations relatives  
à l'impôt sur le revenu



• Mars 2020 •



**MT CONSEIL**

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

# Éditorial

Le millésime 2020 de la loi de Finances ne restera pas comme un grand cru dans les mémoires. Quelques actualisations, quelques ajustements mais rien de bien bouleversant. Pourtant, cette loi de Finances est, d'une certaine manière, unique et devrait conserver cette épithète.

C'est en effet, presque à coup sûr, la seule fois dans notre riche histoire fiscale que dans la loi figureront deux barèmes de l'impôt sur le revenu. Prélèvement à la source oblige. C'est la rançon du nouveau et moderne dispositif.

Cependant, malgré une loi plutôt creuse, établir sa déclaration d'impôt reste un exercice complexe tant les occasions de se tromper et les chausse-trapes nombreuses. Nous espérons que la présente brochure pourra être utile.

Et, comme à l'habitude, toute notre équipe est à votre disposition pour vous assister dans l'établissement de votre déclaration :

Pierre-Maxime Briand	<a href="mailto:pm.briand@mt-conseil.com">pm.briand@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 83
Constance Carcel	<a href="mailto:c.carcel@mt-conseil.com">c.carcel@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 76
Pierre Collange	<a href="mailto:p.collange@mt-conseil.com">p.collange@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 72
Ksénia Guérin	<a href="mailto:k.guerin@mt-conseil.com">k.guerin@mt-conseil.com</a>	01 56 59 77 22
Thomas Guichard	<a href="mailto:t.guichard@mt-conseil.com">t.guichard@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 78
Thibault Guillet	<a href="mailto:t.guillet@mt-conseil.com">t.guillet@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 77
Océanie Lechien	<a href="mailto:o.lechien@mt-conseil.com">o.lechien@mt-conseil.com</a>	01 56 59 77 27
Marion Martin	<a href="mailto:m.martin@mt-conseil.com">m.martin@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 80
Florent Meyer	<a href="mailto:f.meyer@mt-conseil.com">f.meyer@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 81
Michel Tirouflet	<a href="mailto:m.tirouflet@mt-conseil.com">m.tirouflet@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 73

*Michel Tirouflet Conseil*



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>IMPÔT SUR LE REVENU 2019</b>	<b>P.5</b>
1.1	Barèmes, seuils et plafonds	P.5
1.2	Conservation d'un enfant dans le foyer fiscal de ses parents	P.6
<b>2.</b>	<b>IMPÔT SUR LE REVENU DE 2020</b>	<b>P.8</b>
<b>3.</b>	<b>AUTRES ÉLÉMENTS DE LA LOI DE FINANCES POUR 2020</b>	<b>P.9</b>
3.1	Suppression de l'étalement des indemnités de départ à la retraite	P.9
3.2	Domiciliation en France des dirigeants exécutifs de grandes sociétés françaises	P.9
3.3	Aménagement du régime d'imposition des contribuables ayant leur domicile fiscal à l'étranger	P.10
3.4	Aménagement du mécanisme du prélèvement à la source	P.11
3.5	Aménagement des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif	P.11
3.6	Prorogation et aménagement du CITE	P.12
3.7	Aménagement de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement productif en Outre-Mer	P.13
3.8	Partage de plus-value avec les salariés en application de la loi PACTE : aménagement temporaire	P.14
3.9	Divers	P.15
<b>4.</b>	<b>LA LOI DE FINANCES ET LES PLUS-VALUES DES PERSONNES PHYSIQUES</b>	<b>P.20</b>
4.1	Cession d'un immeuble à vocation de logement social	P.20
4.2	Apport-cession : aménagement du régime	P.20



# Sommaire (suite)

<b>5.</b>	<b>LA LOI DE FINANCES ET LES REVENUS DES CAPITAUX MOBILIERS</b>	<b>P.23</b>
5.1	Contrats d'assurance-vie souscrits avant 1983 : fin de l'exonération	P.23
<b>6.</b>	<b>LA LOI DE FINANCES ET LES BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX</b>	<b>P.24</b>
6.1	Prorogation du crédit d'impôt métiers d'art	P.24
6.2	Censure de l'exigence de l'inscription au RCS pour les locations meublées	P.24
<b>7.</b>	<b>LA LOI DE FINANCES ET LES IMPÔTS LOCAUX</b>	<b>P.25</b>
7.1	Point sur les exonérations de taxe foncière	P.25
7.2	Aménagements de certaines exonérations de taxe foncière des logements anciens	P.25
7.3	Report de la révision des évaluations foncières des locaux d'habitation	P.26
<b>8.</b>	<b>LA LOI DE FINANCES : ENREGISTREMENT ET TRANSMISSION</b>	<b>P.28</b>
8.1	Aménagement du régime fiscal applicable aux cessions de parts de sociétés civiles agricoles	P.28
8.2	Baisse du droit de partage limité à certaines situations	P.28



# 1. Impôt sur le revenu de 2019

## 1.1 Barèmes, seuils et plafonds

Le pourcentage de revalorisation des seuils, plafonds et autres limites s'élève cette année à 1 % (il était pour mémoire de 1,6 % l'an dernier et de 1 % pour les revenus de 2017).

**Sur cette base, le barème progressif de l'impôt applicable aux revenus perçus en 2019 est donc le suivant :**

<i>Fraction du revenu imposable (une part)</i>	<i>Taux d'imposition</i>
N'excédant pas 10 064 €	0 %
De 10 064 € à 27 794 €	14 %
De 27 794 € à 74 517 €	30 %
De 74 517 € à 157 806 €	41 %
Au-delà de 157 806 €	45 %

On remarquera que les seuils de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ne sont pas réévalués. L'exceptionnelle comme la lurette se bonifie années après années. Au-delà d'un revenu de référence fiscal de 250 000 euros pour un célibataire ou de 500 000 euros pour un couple marié ou pacsé ou encore assujetti à une imposition commune, la contribution est de 3 %. Elle passe à 4 % respectivement pour la part du revenu supérieure à 500 000 pour une personne seule et à 1 000 000 pour un couple.

La fiscalité française est fondée sur principe du quotient familial. Son fonctionnement est le suivant :

- après sa détermination, le revenu imposable est divisé par le nombre de parts associées à un foyer fiscal particulier. Le barème ci-dessus est alors appliqué à la quote-part ainsi obtenue. Ce montant unitaire d'impôt est ensuite multiplié par le nombre de parts ;



- ce calcul théorique devient pratique lorsque le foyer ne comporte que des contribuables mariés ou ayant signé un pacs et qui sont ainsi, sauf exceptions, contraints à une imposition commune. L'effet des parts supplémentaires fait l'objet d'un plafonnement. Ainsi, l'avantage maximal d'une demi-part dite "additionnelle" est plafonné à 1 567 euros ; l'avantage lié à un quart de part additionnelle est proportionnellement de 783,50 euros.

Cette règle générale du plafonnement souffre d'un certain nombre d'exceptions reflètes de situations familiales spécifiques.

Ainsi :

- pour les personnes vivant seules et ayant au moins un enfant à charge, la part applicable pour le premier enfant à charge est plafonnée à 3 697 euros ;
- pour ces mêmes personnes seules qui partagent la charge avec d'autres parents dans le régime de la résidence alternée, la demi-part attribuable à chacun des deux parents pour les deux premiers enfants à charge est plafonnée à la moitié de la demi-part précédente, soit 1 848,5 euros ;
- les personnes ayant eu, seules, pendant cinq ans au moins, la charge exclusive, ou presque exclusive, d'élever un ou plusieurs enfants bénéficient d'un avantage plafonné à 936 euros ;
- lorsque le foyer fiscal compte un invalide ou un ancien combattant, la majoration accordée à ce titre est plafonnée à 1 562 euros par demi-part ;
- par ailleurs, l'abattement dont bénéficient les parents rattachant à leur foyer fiscal un enfant marié ou pacsé est porté à 5 947, par personne prise en charge, pour l'imposition des revenus de 2019 contre 5 888 euros pour l'imposition des revenus des 2018 ;
- enfin, la limite de déduction des pensions alimentaires versées par le foyer fiscal à des enfants majeurs est limitée à 5 947 euros, contre un abattement précédent de 5 888 euros.

Cette brochure, nos lecteurs le savent, n'a pas vocation à être exhaustive. Aussi, est-il important d'attirer l'attention sur l'existence d'une foultitude – le mot n'est pas trop fort – de situations de famille qui permettent de diminuer la charge fiscale. Aussi, toute situation non ordinaire devrait-elle faire l'objet d'une recherche d'optimisation fiscale.

### 1.2 Conservation d'un enfant dans le foyer fiscal de ses parents

Faut-il conserver un enfant majeur dans son foyer fiscal ou au contraire l'en détacher. C'est là une question récurrente. Comme le plafond de déduction des pensions alimentaires versées aux enfants majeurs du contribuable est fixé à 5 947 euros par enfant, la logique financière reste la même que l'an dernier, à savoir 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 :  $5\,947 \times 0,3 = 1\,784,1 > 1\,567$  euros de plafond**

Ce choix n'est pas sans conséquences pour l'enfant majeur qui devra déposer sa propre déclaration d'impôt. Toutefois, à condition qu'il n'ait pas perçu d'autres revenus substantiels au cours de l'année 2019, il ne lui sera réclamé aucun 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 que le rattachement d'un enfant a des conséquences sur le montant de la taxe d'habitation de la résidence principale. Chaque demi-part supplémentaire obtenue par le rattachement d'un enfant entraîne en effet une réduction de la taxe de l'ordre de 200 euros.

Profitions-en enfin pour rappeler les principales conditions à remplir pour pouvoir déduire une pension alimentaire :

- **Enfants concernés**

Quels que soient son âge, sa situation matrimoniale, son statut, son domicile, un enfant peut percevoir une pension alimentaire dès lors qu'il est dans le besoin.

- **Définition du besoin**

Un enfant est considéré dans le besoin quand il ne dispose pas de ressources (étudiant, recherche d'emploi) ou d'un patrimoine suffisant pour en vivre, ou si ses ressources ne lui permettent pas de subvenir à ses besoins élémentaires (logement, nourriture, santé, vêtements notamment). En d'autres termes, l'aide doit lui être indispensable.

- **Conditions de déductibilité**

Pour être déductible, la pension doit (i) répondre aux critères énoncés ci-dessus, (ii) pouvoir être justifiée par tout moyen (relevés bancaires, prise en charge de factures...), (iii) enfin, elle doit être déclarée en tant que revenu par l'enfant qui la perçoit.

Rappelons brièvement le **mécanisme de la décote** qui vise à faire rentrer « en douceur » les contribuables dans le champ de l'impôt sur le revenu. Pour les revenus de 2019, les bases de la décote sont portées à 1208 € pour les personnes seules à 1990 € pour un couple. Le calcul permettant d'aboutir à la décote est le suivant pour une personne seule :

**Décote =  $1\,208 - \frac{3}{4}$  impôt brut calculé au barème**



## 2. Impôt sur le revenu de 2020

Afin de prendre en compte dès à présent la baisse de 5 milliards d'impôt sur le revenu annoncé en 2019 par le Gouvernement, la loi de Finances a communiqué le nouveau barème applicable aux revenus perçus en 2020. C'est celui-ci qui est utilisé pour la détermination du taux de retenue à la source appliqué aux revenus perçus en 2020 :

<i>Fraction du revenu imposable (une part)</i>	<i>Taux d'imposition</i>
N'excédant pas 10 064 €	0 %
De 10 064 € à 25 659 €	11 %
De 25 659 € à 73 969 €	30 %
De 73 369 € à 157 806 €	41 %
Au-delà de 157 806 €	45 %

Dans le système instauré, les bas revenus sont les premiers bénéficiaires de la mesure tandis que les contribuables dont le revenu imposable est supérieur ou égal à 74 517 € n'en retirent aucun avantage.

En outre, à compter de l'imposition des revenus de 2020, le mécanisme de la décote est modifié. Les bases de passent respectivement de 1 208 à 777 € et de 1 990 à 1 286 € tandis que la formule de calcul devient pour une personne seule :

$$\text{Décote} = 777 - 45 \% \text{ de l'impôt brut calculé au barème}$$





# 3. Autre éléments de la loi de Finance pour de 2020

## 3.1 Suppression de l'étalement des indemnités de départ à la retraite

Jusqu'ici, un contribuable avait la possibilité sur option d'étaler sur quatre ans la partie imposable de ses indemnités de départ. Par départ, il était entendu départ volontaire ou involontaire (sur décision de l'employeur) en retraite ou départ en préretraite.

Cette mesure a pour cause une cohabitation difficile avec le prélèvement à la source. Elle s'applique pour les indemnités perçues à compter du 1er janvier 2020.

La loi de Finances supprime également le fractionnement de l'indemnité compensatrice de préavis. Désormais, à compter de 2020, l'indemnité à cheval sur deux ans devra être affectée en totalité à la première des deux années.

## 3.2 Domiciliation en France des dirigeants exécutifs de grandes sociétés françaises

L'article 4B du Code général des impôts prévoit désormais que :

1. *Sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4A :*

*a. Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;*

*b. Celles qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;*

*Les dirigeants des entreprises dont le siège est situé en France et qui y réalisent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 250 millions d'euros sont considérés comme exerçant en France leur activité professionnelle à titre principal, à moins qu'ils ne rapportent la preuve contraire. Pour les entreprises qui contrôlent d'autres entreprises dans les conditions définies à l'article L. 233-16 du code de commerce, le chiffre d'affaires s'entend de la somme de leur chiffre d'affaires et de celui des entreprises qu'elles contrôlent.*



*Les dirigeants mentionnés au deuxième alinéa du présent b s'entendent du président du conseil d'administration lorsqu'il assume la direction générale de la société, du directeur général, des directeurs généraux délégués, du président et des membres du directoire, des gérants et des autres dirigeants ayant des fonctions analogues ;*

*c. Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques.*

*2. Sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France les agents de l'État, des collectivités territoriales et de la fonction publique hospitalière qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.*

Nous pouvons faire trois remarques à propos de cette mesure :

- les traités et conventions internationaux ayant supériorité sur les textes nationaux, le nouvel article 4B ne s'appliquera pas à l'impôt sur les revenus si une convention bilatérale s'y oppose ;
- cette mesure se répercute aussi sur les donations, les successions ainsi que sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les conventions fiscales internationales concernant ces impôts étant nettement moins nombreuses, cette mesure aura un impact supérieur pour ces impôts ;
- on notera que sont exclus du dispositif les présidents d'un conseil de surveillance.

### 3.3 Aménagement du régime d'imposition des contribuables ayant leur domicile fiscal à l'étranger

Jusqu'à présent, les salaires, pensions et rentes viagères de source française versées à des résidents étrangers étaient soumis à retenue à la source suivant un barème spécifique, cette retenue étant partiellement libératoire de l'impôt sur le revenu. La loi de finances pour 2019 avait prévu un certain nombre d'aménagements. Ceux-ci sont abandonnés.

La nouvelle loi de finances prévoit ainsi que :

- les revenus de l'année 2020 auront le même traitement que précédemment. La retenue à la source continue d'être calculée suivant un barème à trois tranches (0 %, 12 %, 20 %). Les deux premières tranches continuant d'être libératoire de l'impôt sur les revenus. La fraction soumise à 20 % doit être prise en compte pour le calcul de l'impôt sur les revenus ;
- ceux des années 2021 et 2022 verront la disparition du caractère en partie libératoire de la retenue à la source. Autrement dit, même si les trois tranches continueront de s'appliquer, les deux premières tranches ne seront plus libératoires de l'impôt sur les revenus ;
- à partir de 2023, disparition de la retenue à la source elle-même et adoption du régime de droit commun de prélèvement à la source.



### 3.4 Aménagement du mécanisme du prélèvement à la source

Deux aménagements principaux ont été inscrits dans la loi de finances :

- jusqu'ici, un contribuable ne pouvait moduler le prélèvement à la baisse qu'à deux conditions : s'il existait un écart d'au moins 10 % et de plus de 200 € entre les prélèvements avant et après modulation. Désormais, ne demeure que la seule condition portant sur le pourcentage ;
- la modulation du montant de l'acompte de crédits d'impôt et de réductions fiscales versés en janvier est désormais légale. L'idée est ici de permettre au contribuable de revoir, à la baisse uniquement, le montant de son acompte s'il s'avère que celui est trop élevé afin d'éviter un remboursement au mois de septembre suivant.

### 3.5 Aménagement des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif

Comme chaque année les dispositifs portant le nom des ministres du Logement successifs font l'objet d'aménagements. Il en est ainsi cette fois des dispositifs Pinel, Denormandie, Malraux, Censi-Bouvard, Cosse.

- **Pinel**

À compter du 1er janvier 2021, le dispositif sera recentré sur les bâtiments d'habitat collectif. Ainsi, et pour toutes les acquisitions postérieures à cette date, la réduction d'impôt sera supprimée pour les investissements réalisés dans des logements d'habitat individuel.

À noter qu'une expérimentation est également mise en place en Bretagne afin de donner au préfet la liberté de désigner les communes éligibles à la réduction d'impôt Pinel. Le préfet fixera également par arrêté les plafonds de loyer et de ressources du locataire. L'expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et aux demandes de permis de construire postérieures à l'arrêté donné par le préfet. Cette expérimentation ne modifie pas les règles pour les biens acquis avant la mise en place de l'expérimentation.

- **Denormandie**

Ce dispositif a pour objectif de dynamiser l'investissement locatif intermédiaire dans le centre-ville des communes dont le besoin de réhabilitation est criant. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, des travaux de rénovation ou de transformation doivent être effectués pour au moins 25% du coût total de l'opération. Le dispositif est prorogé d'un an et s'appliquera donc jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour l'acquisition de logements ou de parts de SCPI à partir du 1er janvier 2020 la notion de « rénovation » est modifiée par « amélioration » ayant pour conséquence la création de surfaces habitables nouvelles.



Ajoutons également que pour les SCPI, le zonage mis en place est simplifié et la notion de « centre des communes » est supprimée. Désormais, les logements ouvrant droit à l'avantage fiscal peuvent être situés indifféremment en tout lieu sur le territoire des communes éligible.

- *Censi-Bouvard*

À titre de rappel, ce dispositif permet jusqu'au 31 décembre 2021 une réduction de l'imposition sur le revenu dans le cas d'acquisition de certains logements, notamment des résidences fournissant des services pour personnes âgées ou handicapées.

La loi du 28 décembre 2015 avait modifié le régime juridique des services d'aide et d'accompagnement à domicile des personnes âgées ou handicapées en introduisant l'obligation de détenir une autorisation pour intervenir auprès des résidents. La loi de Finances pour 2020 modifie par conséquent le dispositif afin d'étendre le champ d'application aux acquisitions de logement situés dans des résidences-services bénéficiant de cette autorisation, à compter du 1er janvier 2019.

- *Cosse*

Le dispositif Cosse permet aux propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale pour l'habitation (Anah) de bénéficier, en fonction de la location géographique, d'une déduction spécifique au titre de leurs revenus fonciers (comprise entre 15 et 70 % voire 85 % dans certains cas). La loi de Finances proroge ce dispositif pour les conventions conclues entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022.

Par ailleurs, pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, la loi de finances introduit une condition supplémentaire de respect d'un certain niveau de performance énergétique. Ce dernier doit cependant être défini ultérieurement par arrêté.

- *Malraux*

En outre, il faut mentionner ici que la réduction **Malraux** dans l'ancien dégradé est prorogée de 3 ans.

## 3.6 Prorogation et aménagement du CITE

Le crédit d'impôt sur le revenu afférent aux dépenses en faveur de la transition énergétique (CITE) réalisée dans l'habitation principale est modifié.

**Pour les revenus modestes**, il est, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, remplacé par une prime de transition versée par l'Agence nationale de l'habitat dès la réalisation des travaux. Les caractéristiques et conditions d'octroi seront fixées par décret mais ne pourront pas être moins favorables que les règles régissant le CITE. Pour l'appréciation des seuils, il convient de retenir le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense.



Nombre de personnes composant le ménage	Île-de-France (en euros)	Autres régions (en euros)
1	25 068	19 074
2	36 792	27 896
3	44 188	33 547
4	51 597	39 192
5	59 026	44 860
Par personne supplémentaire	+ 7 422	+ 5 651

**Pour les revenus intermédiaires**, ce dispositif reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020 mais le champ des dépenses éligibles est modifié. Par ailleurs, seuls les propriétaires du logement affecté à leur résidence principale pourront bénéficier du CITE. Les locataires et occupants à titre gratuits sont exclus du dispositif.

Il est à noter que les ménages ne doivent pas disposer de revenus supérieurs à un plafond de 27 706 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8 209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 157 € pour chaque demi-part supplémentaire.

De manière à simplifier le calcul de l'avantage, les équipements et matériaux éligibles se verront attribuer un montant forfaitaire de crédit d'impôt pose incluse sans pouvoir dépasser 75 % de la dépenses éligible effectivement supportée par le contribuable.

Au 1er janvier 2020, un plafond de crédit d'impôt vient remplacer le plafond de dépenses jusqu'alors utilisé pour le calcul du CITE. Le montant maximum de crédit d'impôt se doit d'être observé sur une période de cinq années comprises entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2020. Le plafond s'élève à 2 400€ pour une personne célibataire et à 4 800€ pour un couple imposé communément. Une majoration de 120€ est appliquée pour chaque personne à charge. Dans le cas où le contribuable aurait perçu un crédit d'impôt supérieur au plafond au titre de cette période, il ne fera pas l'objet d'une reprise au titre de cette période.

Enfin, signalons que la liste des dépenses éligibles a été légèrement modifiée avec des retraits et des ajouts. Nous tenons cette liste à la disposition de nos lecteurs.

### 3.7 Aménagement de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement productif en Outre-mer

La loi de Finances apporte quatre modifications pour les différents régimes de défiscalisation outre-mer. La première concerne les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement productif outre-mer destiné aux entreprises. Ainsi la durée minimale d'exploitation des navires de croisière bénéficiant d'un régime de défiscalisation est réduite de 15 à 10 ans.



Par ailleurs, le crédit d'impôt pour investissement dans le logement social est étendu aux travaux de rénovation et de réhabilitation de logements sociaux achevés depuis plus de vingt ans et situés dans les quartiers prioritaires. Les travaux éligibles correspondant à la modification ou la remise en état du gros œuvre ou encore à l'aménagement interne qui, par leur nature, seraient équivalent à de la reconstruction.

Les opérations de démolition en vue de la construction de logements sociaux deviennent également éligibles à la réduction d'impôt, sachant que, l'achèvement des fondations de l'immeuble reconstruit doit intervenir dans les deux ans qui suivent la fin des travaux de démolition.

Enfin, les modalités d'agrément des logements conventionnés sont aménagées.

Toutes ces mesures visent les opérations conclues à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **3.8 Partage de plus-value avec les salariés en application de la loi PACTE : aménagement temporaire**

La loi PACTE a permis de créer un nouveau régime de partage des plus-values de cession de titres entre actionnaires et salariés. Depuis le 23 mai 2019, les actionnaires, de manière individuelle ou collective, ont la possibilité de prendre l'engagement de rétrocéder aux salariés de l'entreprise une partie des plus-values qu'ils pourront réaliser lors de la cession ou du rachat de tout ou partie de leurs titres. L'existence d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE) est une condition préalable à l'application du dispositif.

Pour l'associé cédant, la fraction de la plus-value versée dans le cadre du contrat de partage est exonérée d'impôt sur le revenu et de droits de mutation à titre gratuit. Pour le salarié, les sommes réparties sur le PEE bénéficient du régime prévu pour le versement d'un abondement, dans la limite de 30 % du plafond annuel de la sécurité sociale.

L'engagement prend la forme d'un contrat conclu avec la société concernée qui sera chargée de répartir la partie de la plus-value versée sous la forme d'un versement sur le plan d'épargne d'entreprise au bénéfice de l'ensemble des salariés. Ce contrat précise les conditions de cette répartition ainsi que certaines mentions obligatoires.

Pour éviter que cette mesure ne soit trop longue à se mettre en place, la loi de Finances vient modifier temporairement une condition portant sur la durée minimale de détention des titres entre la signature du contrat et la cession des titres. Ce délai est ramené de trois ans à douze mois (à la condition que les titres aient été détenus par le cédant depuis au moins deux ans à la signature du contrat). Cette modification ne s'appliquera qu'entre 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 23 mai 2021.



### 3.9 Divers

- *Aménagement de la réduction Madelin (souscription au capital de PME)*

Les contribuables peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt (dite Madelin) sur les revenus lorsqu'ils effectuent une souscription en numéraire, de manière directe ou indirecte (holding) au capital initial, ou lors d'une augmentation de capital d'une petite ou moyenne entreprise (PME) ou lors de la souscription en numéraire de parts de fonds communs de placement dans l'innovation ou dans les fonds d'investissement de proximité.

Pour rappel, les versements effectués et éligibles à la réduction d'impôt, sont retenus dans la limite annuelle de 50 000 euros pour un contribuable célibataire et 100 000 euros pour un contribuable marié ou pacsé, soumis à une imposition commune.

La loi de Finances pour 2020 a également aménagé une nouvelle fois ce régime et les modifications sont les suivantes :

- le taux majoré de 25 % (au lieu de 18 %) de la réduction d'impôt est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

Par dérogation au régime de droit commun évoqué ci-dessus, les versements effectués au titre de souscriptions de parts de FIP dont l'actif est constitué d'au moins 70 % de titres de sociétés exerçant exclusivement leur activité dans des établissements situés en Corse ou dans les départements et collectivités d'outre-mer ouvrent droit à une réduction d'impôt de 30 %.

Les taux évoqués ci-dessus risquent d'évoluer lorsque la France connaîtra la position de la Commission européenne sur ces dispositifs d'incitation :

- les titres figurant dans un plan d'épargne action, un compte PME innovation ou dans un plan d'épargne salariale (PEE, PERCO) n'ouvrent pas droit à réduction. Le législateur, afin d'être en phase avec la Loi Pacte, a ajouté à cette liste les titres figurants dans un plan d'épargne retraite ;
- les activités de courtage d'assurances et de change sont exclus de ce dispositif car elles sont assimilées à des activités financières.

En effet, seule les activités industrielles, commerciales, agricoles et libérales peuvent bénéficier de la réduction Madelin. La loi excluait d'ores et déjà les activités de gestion de patrimoine mobilier, les activités financières, les activités immobilières et les activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location.

Au regard des nombreuses spécificités de ce régime, nous nous tenons à la disposition de nos lecteurs pour leur présenter en détail les conditions et les modalités pour en bénéficier.



- **Déclaration tacite des revenus**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le contribuable est réputé avoir souscrit sa déclaration d'ensemble de revenus. Il est en effet prévu que l'Administration remette, au plus tard un mois avant la date de dépôt de la déclaration, un document spécifique comprenant les éléments de la déclaration dont elle a connaissance. Si le contribuable n'y apporte aucune modification avant l'échéance du délai de dépôt de la déclaration, la déclaration sera considérée comme valide et le contribuable n'aura pas l'obligation de déposer une déclaration. L'Administration se fondera ainsi sur les éléments préremplis pour émettre l'avis d'imposition.

Ce dispositif a vocation à s'appliquer à compter des revenus 2019 qui doivent être déclarés au printemps 2020.

- **Dons aux organismes ayant pour objet la lutte contre les violences faites aux femmes**

La loi de Finances pour 2020 a porté de 66 % à 75 % la réduction d'impôt des dons réalisés au profit des associations qui luttent contre les violences faites aux femmes.

- **Indexation de la limite d'exonération des titres-restaurant**

La limite d'exonération est désormais indexée, non plus sur la limite supérieure de la première tranche de l'impôt sur le revenu, mais sur la variation de l'indice des prix à la consommation hors tabac entre le 1<sup>er</sup> octobre de l'avant-dernière année et le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédent celle de l'acquisition des titres-restaurants.

La mesure entre en vigueur à compter de l'imposition des revenus de l'année 2020.

- **Contrôle fiscal et sites internet**

La loi de Finances autorise, à titre expérimental, l'administration fiscale et l'administration des douanes à collecter et exploiter au moyen de traitements informatisés et automatisés les contenus librement accessibles publiés sur internet par les utilisateurs de plateformes en ligne afin de détecter les comportements frauduleux.

Les comportements frauduleux recherchés sont l'activité occulte et la fausse domiciliation à l'étranger en matière fiscale ainsi que la contrebande et la vente de produits contrefaits en matière douanière.

Cette expérimentation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et prendra fin à l'issue d'une période de trois années.

- **Nettoyage du Code général des impôts et suppression de certaines taxes**

La loi de finances a supprimé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

- l'obligation d'enregistrements de certains actes (prorogation, dissolution de société, acceptation de successions, testaments déposés chez les notaires ou reçus par eux, concessions perpétuelles dans les cimetières...);





- certaines taxes et contributions à faible rendement et soumises au droit fixe de 125 euros ;
- certaines taxes à faible rendement sont également supprimées (taxe sur les loyers des micro-logements, cotisation de solidarité sur les céréales...);
- certains dispositifs jugés non efficaces ou sous-utilisés (l'étalement de l'indemnités de départ à la retraite, la réduction d'impôt liée à l'acquisition d'un trésor national...).

- ***Obligation progressive de la facturation électronique***

La loi de Finances pose le principe du caractère obligatoire de la facturation sous forme électronique dans le cadre des relations entre assujettis à la TVA.

Les données présentes sur ces factures électroniques seront transmises à l'Administration pour la collecte et le contrôle de la TVA.

L'entrée en vigueur de cette obligation sera progressive entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et sera fixée par décret en fonction de la taille des entreprises et du secteur d'activité.

- ***Anonymat des agents de l'Administration***

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, tout agent des finances publiques peut être autorisé à ne pas être identifié par ses nom et prénom.

Cet anonymat peut s'appliquer dans le cadre des procédures de **contrôle**, de **recouvrement** et de **contentieux** lorsque, compte tenu des conditions d'exercice de sa mission et des circonstances particulières de la procédure, la révélation de son identité à une personne déterminée étant susceptible de mettre en danger sa vie ou son intégrité physique ou celles de ses proches.

- ***Aménagement de l'indemnisation des lanceurs d'alerte***

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la loi codifie le dispositif autorisant l'Administration à indemniser toute personne étrangère aux administrations publiques lui ayant fourni des renseignements en matière de fraude fiscale internationale ainsi qu'en matière de TVA.

Une généralisation à tout type de fraude susceptible d'être sanctionnée, dès lors que le montant des droits éludés est supérieur à 100 000 euros, est également mise en place pour une durée de deux ans à titre expérimental.

- ***Aménagement du régime fiscal des associations***

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les associations, fondations, fonds de dotation, congrégations et syndicats professionnels dont la gestion est désintéressée et qui exercent une activité principale non lucrative échappent aux impôts commerciaux pour leurs activités lucratives accessoires lorsque cette dernière n'excède pas 72 000 euros.



La règle de l'indexation annuelle de la franchise des impôts commerciaux n'est pas modifiée et le montant de 72 000 euros sera indexé à l'avenir et chaque année selon les modalités évoquées précédemment.

Il est à noter qu'en matière de TVA, le bénéfice de la franchise ne sera acquis que dès lors que le seuil de chiffre d'affaires réalisé en 2019 ne dépasse pas 72 000 euros.

- ***Prorogation et aménagement du régime des jeunes entreprises innovantes***

La loi de finances proroge pour trois années l'accès au statut de Jeune Entreprise Innovante (JEI). Peuvent ainsi être qualifiées de JEI les entreprises créées jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour rappel, les JEI disposent d'une période d'exonération totale des bénéfices suivie d'une période d'abattement de 50 % de douze mois chacune et d'une exonération facultative des impôts locaux pour une durée de sept années.

En outre, les critères de qualification du statut de la JEI sont assouplis. La loi de Finances prévoit que la JEI doit réaliser, à la clôture de l'exercice au titre duquel elle veut bénéficier du statut, des dépenses de recherche représentant au moins 15 % des charges, à l'exception des pertes de change et des charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement, fiscalement déductibles au titre de cet exercice.

Ces mesures s'appliquent à compter de l'impôt sur le revenu au titre de l'année 2019 et des années suivantes et pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2019.

- ***Généralisation progressive des télédéclarations et téléversements***

Différentes déclarations doivent être souscrites par voie électronique et certaines doivent faire l'objet d'un téléversement. Cependant, la loi de Finances confie au pouvoir réglementaire le soin de déterminer les déclarations visées par ces dispositifs.

Par ailleurs, et afin de permettre la mise en œuvre de l'obligation de télédéclaration en matière de droits de mutation à titre gratuit, sont aménagées les modalités de déclaration de succession et des dons familiaux de sommes d'argent en supprimant dans les textes légaux toute référence aux imprimés « papier ».

La mise en œuvre des télédéclarations et téléversements sera fixée par un décret qui prévoira un calendrier d'entrée en vigueur progressive, au fur et à mesure des développements informatiques permettant la télétransmission des déclarations.



- *Taxation des CDD d'usage*

La loi de Finances prévoit de taxer forfaitairement de 10 € les contrats à durée déterminée d'usage. L'objectif de cette mesure est de favoriser les contrats longs et d'éviter le recours aux contrats d'un ou plusieurs jours. Précisons que seuls les contrats pour lesquels le recours aux CDD est récurrent en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois seront concernés. Les CDD saisonniers, de remplacement ou encore pour accroissement d'activité ne seront pas concernés par cette mesure.

Rappelons que la définition d'un CDD d'usage se trouve à l'article D 1242-1 du Code du travail qui donne également la liste des activités concernées par ce type de contrat. Il est aussi possible que la convention ou l'accord collectif de travail étendu donne sa propre définition du CDD d'usage.

Certains CDD d'usage échapperont à cette taxe si le texte conventionnel prévoit une durée minimale pour ces contrats et définit les conditions dans lesquelles il est proposé au salarié de conclure un CDI au terme d'une durée cumulée de travail effectif en CDD d'usage.

L'Urssaf sera tenue au recouvrement et au contrôle. La taxe sera acquittée au plus tard lors de la prochaine échéance normale de paiement des cotisations et contributions sociales suivant cette date.

- *Micro-entrepreneurs : aménagement de l'aide aux créateurs et repreneurs d'entreprise*

L'aide aux créateurs et repreneurs d'entreprise (ACRE) est ouverte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 aux personnes qui créent ou reprennent une activité professionnelle ou qui entreprennent l'exercice d'une autre profession soit à titre indépendant soit sous la forme d'une société dont elles exercent le contrôle effectif.

La loi de Finances prévoit de réserver cette aide aux personnes qui relèvent du régime micro-social et simultanément appartiennent à l'une des catégories suivantes :

- demandeurs d'emploi indemnisés ou non indemnisés mais inscrits 6 mois au cours des 18 mois derniers ;
- bénéficiaires du RSA ;
- personnes âgées de 18 à 30 ans ou handicapées ou ne remplissant pas la durée d'activité antérieure pour ouvrir des droits à l'assurance chômage.

Ainsi, les seuls micro-entrepreneurs éligibles à l'ACRE sont les demandeurs d'emploi et assimilés et doivent déposer leur demande au moment de la création de leur activité auprès des URSSAF.

Le bénéfice de l'aide de l'Acre est unifié à 12 mois sans possibilité de prolonger l'exonération.



# 4. La loi de Finances et les plus-values des personnes physiques

## 4.1 Cession d'un immeuble à vocation de logement social

La loi de Finances pour 2020 prolonge jusqu'au 31 décembre 2022 le dispositif temporaire d'exonération des plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession d'immeubles destinés au logement social (CGI art. 150 U, II-7° et 8°).

## 4.2 Apport-cession : aménagement du régime

Le régime de l'apport-cession (article 150-0 B ter du CGI) est une nouvelle fois aménagé par le législateur. **Pour rappel, ce dispositif s'applique aux plus-values latentes constatées lors de l'apport de titres** à une société soumise à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par l'apporteur.

La loi de Finances pour 2020 :

- a précisé les modalités de réinvestissement indirect, via les structures de capital investissement ;
- porte de dix-huit mois à cinq ans (dix ans dans certains cas) le délai minimal de conservation des titres reçus en contrepartie de l'apport par le donataire lorsque ceux-ci ont été transmis par donation.

Compte tenu de ces changements, le report d'imposition prend fin notamment :

- en cas de cession des titres reçus en contrepartie de l'apport ;
- en cas de cession dans les trois ans des titres apportés par la société bénéficiaire, sauf si cette dernière s'engage à réinvestir dans un délai de deux ans 60 % au moins du produit de la cession dans une activité économique.

**En outre, lorsque les titres reçus en contrepartie de l'apport font l'objet d'une donation et que le donataire contrôle la société bénéficiaire, la plus-value en report est imposée au nom du donataire :**

- s'il cède les titres dans un délai de cinq ans à compter de la donation ;
- en cas de cession des titres apportés par la société bénéficiaire dans les trois ans de l'apport, sauf réinvestissement économique dans les conditions exposées ci-dessus.



- *Aménagements apportés aux obligations de emploi*

Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le réinvestissement économique à hauteur d'au moins 60 % du produit de la cession permettant de maintenir le report d'imposition peut prendre la forme d'une souscription de parts ou d'actions des véhicules d'investissement (principalement FCPR, FCPI, SLP, SCR...).

La loi de Finances pour 2020, pour tenir compte du fonctionnement d'un fonds d'investissement qui procède progressivement à l'appel des fonds que le souscripteur s'est engagé à verser, dissocie l'acte de souscription des parts et l'action de la libération des fonds.

Ainsi, de manière pratique, si la société bénéficiaire de l'apport cède les titres reçus dans les trois ans qui suivent, elle disposera d'un délai de deux ans pour prendre des engagements, en souscrivant à des fonds d'investissement. Ces derniers s'engagent alors à appeler les fonds dans les cinq qui suivent. À défaut, le report d'imposition prendra fin.

La souscription est définie par le présent texte comme la signature par la société bénéficiaire de l'apport d'un ou plusieurs engagements de souscription de parts ou actions auprès de fonds, sociétés ou organismes éligibles.

La société bénéficiaire qui cède, dans les trois ans de l'apport, les titres qui lui ont été apportés et qui entend réinvestir le produit de la cession via un véhicule d'investissement dispose du délai général de deux ans pour prendre ces engagements. Chaque engagement doit désigner la structure d'investissement (fonds, société ou organisme) destinataire des sommes et le montant minimal que la société bénéficiaire s'engage à investir dans cette structure. Celle-ci s'engage, quant à elle, à appeler les sommes dans un délai de cinq ans suivant la signature de l'engagement afin de permettre à la société d'atteindre le taux de réinvestissement de 60 %.

Enfin, signalons deux autres aménagements : (i) la liste des titres éligibles au quota de 75 % est étendue et (ii) le sous-quota de 50 % est supprimé sauf pour les SLP (Sociétés de libre partenariat).

- *Le délai de conservation des titres en cas de donation est allongé*

Comme évoqué ci-dessus, en cas de donation des titres reçus en contrepartie de l'apport, le donataire, s'il contrôle la société émettrice, devait conserver les titres pendant dix-huit mois. Le non-respect de cette condition entraînait l'imposition entre ses mains de la plus-value en report. Il en allait de même en cas de cession des titres, dans les trois ans de l'apport, par la société bénéficiaire (sauf réinvestissement économique) intervenant moins de dix-huit mois après la donation.



Pour les transmissions par voie de donation ou de don manuel réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le délai minimal de conservation des titres par le donataire est porté à :

- cinq ans dans le cas général ;
- dix ans lorsque les titres apportés ont été cédés par la société bénéficiaire et font l'objet d'un réinvestissement indirect.

Cette modification est destinée à garantir que la société bénéficiaire a procédé au réinvestissement effectif du produit de cession avant l'expiration du délai de conservation des titres.

Le délai de cinq ou dix ans correspond en effet au délai maximal pouvant s'écouler entre l'apport et la libération effective des sommes. Ce délai est de :

- cinq ans en cas de réinvestissement direct (trois ans pour céder puis deux ans pour réaliser l'investissement) ;
- dix ans en cas de réinvestissement indirect (trois ans pour céder, deux ans pour souscrire l'engagement de souscription puis cinq ans pour effectuer les versements).



# 5. La loi de Finances et les revenus des capitaux mobiliers

## 5.1 Contrats d'assurance-vie souscrits avant 1983 : fin de l'exonération

La loi de Finances pour 2020 supprime l'exonération (applicable à l'impôt sur les revenus mais non aux prélèvements sociaux) des produits des contrats d'assurance-vie (et bons ou contrats de capitalisation) souscrits avant le 1er janvier 1983 pour ceux se rapportant à des primes versées depuis le 10 octobre 2019.

Par conséquent, pour les produits perçus à compter du 1er janvier 2020 sur des bons ou contrats souscrits avant le 1er janvier 1983, il convient de distinguer selon que ces produits sont attachés à des primes versées avant le 10 octobre 2019 ou à compter de cette date :

- les produits attachés à des primes versées antérieurement au 10 octobre 2019 continuent d'être exonérés d'impôt sur le revenu (CGI art. 125-0 A, I quater A nouveau) ;
- les produits attachés à des primes versées à compter du 10 octobre 2019 deviennent imposables au moment du retrait (CGI art. 125-0 A, I.1° modifié).

En d'autres termes, en cas de nouveaux versements effectués sur un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation souscrit avant le 1er janvier 1983, les intérêts produits par ce versement seront imposés en cas de retrait :

- au taux de 7,5 % (auquel s'ajouteront éventuellement les prélèvements sociaux). Comme de juste, l'abattement de 4 600 euros (pour un célibataire) ou de 9 200 euros (pour un couple soumis à imposition commune) s'appliquera dans les conditions de droit commun ;
- le taux de 7,5 % passe à 12,8 % pour la part des versements effectués qui excède 150 000 euros.

En outre, la loi de Finances pour 2020 clarifie les dispositions relatives aux transformations de contrats d'assurance-vie sans perte de l'antériorité fiscale et facilite les transferts vers les contrats euro-croissances en supprimant la condition tenant au montant de 10 % à investir sur des unités de compte éligibles.



# 6. La loi de Finances et les bénéficiaires industriels et commerciaux

## 6.1 Prorogation du crédit d'impôt métiers d'art

Le crédit d'impôt en faveur des entreprises relevant des métiers d'art est reconduit pour trois nouvelles années par la loi de finances pour 2020.

## 6.2 Censure de l'exigence de l'inscription au RCS pour les locations meublées

L'article 49 de la loi prend acte de la déclaration d'inconstitutionnalité de la condition tenant à l'inscription d'un des membres du foyer fiscal au registre du commerce et des sociétés (RCS) à laquelle est notamment subordonné l'octroi de la qualité de loueur en meublé professionnel (Cons. const. 8-2-2018 n° 2017-689).

La qualité de loueur en meublé professionnel est par conséquent octroyée aux personnes remplissant les deux seules conditions cumulatives suivantes :

- les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

La présente mesure s'applique aux revenus et profits perçus ou réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Toutefois, en pratique, le respect de la condition tenant à l'inscription d'un membre du foyer fiscal au RCS ne doit plus être recherché depuis la date de publication de la décision du Conseil constitutionnel au Journal officiel.





# 7. La loi de Finances et les impôts locaux

## 7.1 Point sur les exonérations de taxe foncière

La loi de Finances crée une exonération de la taxe foncière, sous certaines conditions, sur les propriétés bâties en faveur :

- des activités commerciales situées dans des communes rurales isolées (article 110) ;
- des activités artisanales ou commerciales (article 111) situées dans les zones de revitalisation des centres-villes (Loi « Elan »).

## 7.2 Aménagements de certaines exonérations de taxe foncière des logements anciens

La loi comporte des aménagements concernant deux exonérations facultatives temporaires en faveur des logements anciens :

- *L'exonération des logements anciens réhabilités donnés en location-accession (Article 25)*

Depuis la loi de Finances, l'exonération de taxe foncière d'une durée de 15 ans s'applique en faveur :

- des constructions de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Elle s'applique l'année de l'achèvement de l'immeuble ;
- des logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un même contrat et destinés à être occupés à titre de résidence principale. Dans ce cas, l'exonération commence à s'appliquer l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

- *L'exonération des logements anciens qui ont fait l'objet de dépenses d'équipement visant à réaliser des économies d'énergie (Article 118)*

La loi de Finances a aménagé ce dispositif prévoyant que l'exonération peut, si les conditions sont remplies, être comprise entre 50 % et 100 %.



La durée de l'exonération a de son côté été réduite à trois ans (contre cinq ans préalablement).

Signalons que les exonérations accordées jusqu'en 2019 (taux de 50 % ou 100 %) continueront de s'appliquer tant qu'elles ne seront pas rapportées ou modifiées.

Ainsi, la nouvelle modulation du taux de l'exonération devrait s'appliquer à compter des délibérations prises en 2020 pour les impositions établies au titre de 2021 et des années suivantes, sauf certaines situations particulières.

### 7.3 Report de la révision des évaluations foncières des locaux d'habitation

Les modalités de la révision qui s'appliqueront aux valeurs locatives des locaux d'habitation retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles ont été modifiées par la loi.

Cette révision portera sur :

- les locaux d'habitation proprement dits ;
- les locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile ;
- les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel au plan architectural.

L'évaluation cadastrale reposera sur une méthode tarifaire où les propriétés seront classées en sous-groupes : (i) les maisons individuelles (et dépendances : garages, caves etc.), (ii) les appartements situés dans les immeubles collectifs, (iii) les locaux d'habitation présentant des caractères exceptionnels (châteaux, monastères, etc.) et (iv) les dépendances isolées (piscine, courts de tennis, etc.).

Cette méthode tarifaire se basera sur des secteurs d'évaluation, regroupant des communes présentant un marché locatif homogène. Les tarifs appliqués seront déterminés par mètre carré à partir des loyers moyens constatés dans chacun des secteurs d'évaluation et par catégorie de propriété à la date de référence du 1er janvier 2023. Ces tarifs pourront être minorés ou majorés en fonction de critères (localisation, par exemple).

Il est à noter que pour les locaux d'habitation à caractère exceptionnel, la méthode tarifaire ne s'appliquera pas, ils seront évalués par voie d'appréciation directe avec l'application d'un taux de 8 % de la valeur vénale de la propriété au 1er janvier.



- *Calendrier de mise en place de cette révision*

2023 : début de la collecte des données locatives auprès des propriétaires bailleurs.

1er septembre 2024 : le Gouvernement devra remettre un rapport retraçant les conséquences de cette révision au Parlement avec cette date.

1er janvier 2024 : Les propriétaires bailleurs, pour permettre la révision des tarifs, feront l'objet d'une obligation de déclaration à l'Administration des informations relatives à leur bien (montant du loyer et informations du bien loué) avant le 1er juillet 2023 puis chaque année avant le 1er juillet.

1er janvier 2025 : à compter de cette date, la commission départementale des valeurs locatives sera chargée de déterminer (i) les secteurs d'évaluation, (ii), les tarifs et (iii) les parcelles pour l'application des coefficients (minoration ou majoration) des coefficients de localisation.

2026 : les résultats de la révision seront pris en compte à compter de l'établissement des bases de l'année 2026, c'est-à-dire, aux avis d'imposition établis au titre de l'année 2026 pour l'ensemble des taxes et cotisations concernées.

2027 : les tarifs seront mis à jour chaque année par les services fiscaux.



# 8. La loi de Finances : enregistrement et transmission

## 8.1 Aménagement du régime fiscal applicable aux cessions de parts de sociétés civiles agricoles

La loi de Finances réserve le bénéfice du régime de faveur, à savoir l'application du droit d'enregistrement fixe de 125 euros, applicable en cas de cession de parts de sociétés civiles à objet principalement agricole aux cessions de parts de sociétés constituées depuis au moins trois ans.

Seules sont concernées par cette durée de trois années les cessions de parts de sociétés civiles à objet principalement agricole (SCEA, GFA, GAF, GFR).

Il est à noter que les cessions de parts de GAEC et d'EARL continuent d'être enregistrées au droit fixe de 125 € sans qu'il y ait lieu de justifier de trois années d'existence du groupement ou de la société au moment de la cession.

En l'absence de précision particulière, la présente disposition s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2020.

Cette mesure a pour objet de contrecarrer les pratiques d'optimisation fiscale consistant à transformer, peu avant la cession des parts, une société ordinaire en société civile agricole (généralement une SCEA) afin de bénéficier du droit fixe de 125 € au lieu du droit de 5 % normalement applicable aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

## 8.2 Baisse du droit de partage limité à certaines situations

La loi diminue le taux du droit de partage applicable en cas de divorce, de rupture d'un PACS ou de séparation de corps.

Actuellement, le taux est de 2,5 % et sera ramené à 1,8 % en 2021 puis à 1,1 % à compter du 1er janvier 2022.





**MT CONSEIL**

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

8, rue de Berri, 75008 Paris  
Tél. : 01 56 59 73 73 - Fax : 01 56 59 73 74 - [www.mt-conseil.com](http://www.mt-conseil.com)