

A woman with long dark hair, wearing glasses and a white shirt, is looking at a laptop screen. The background is blurred, suggesting an office or home workspace.

FISCALITÉ PROFESSIONS LIBÉRALES 2022

**BANQUE
POPULAIRE**



la réussite est en vous

SOMMAIRE

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS EN 2022.....	P.4
I. IMPOSITION	P.9
Imposition des bénéficiaires	p.9
TVA.....	p.11
Plus-Values (PV) professionnelles	p.12
Impôt sur le Revenu (IR)	p.14
Prélèvement À la Source (PAS)	p.15
Réductions et crédits d'impôt.....	p.17
Plafonnement global des niches fiscales	p.18
Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)	p.19
Prélèvements Sociaux (PS).....	p.20
II. ÉPARGNE.....	P.21
Épargne réglementée.....	p.21
Revenus de capitaux mobiliers.....	p.22
Plus-values de cession de valeurs mobilières.....	p.22
PEA et PEA-PME.....	p.25
Imposition des gains sur les retraits d'assurance vie	p.26
Épargne retraite.....	p.27
III. IMMOBILIER	P.34
Impôts fonciers	p.34
Dispositifs locatifs	p.36
Revenus locatifs	p.39
Plus-values immobilières.....	p.41
IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI).....	P.44
V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT.....	P.47
Assurance vie : un outil pour la transmission	p.47
Donations et succession.....	p.48

Les données présentées dans ce document s'appliquent aux seuls résidents français.

Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :

- la loi de finances pour 2022, n° 2021-1900 du 30 décembre 2021.
- la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2022, n° 2021-1754 du 23 décembre 2021.
- la loi de finances rectificative pour 2021, n° 2021-953, 19 juillet 2021.

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2022.

Document non contractuel achevé de rédiger le 11 janvier 2022.



Afin de vous accompagner et de vous aider à appréhender l'impact des évolutions de la loi de finances et de la jurisprudence sur la gestion de votre patrimoine, la Banque Populaire vous propose son guide de la fiscalité 2022, rédigé par ses experts.

Après des années riches en matière de nouveautés (mise en place du Prélèvement à la Source de l'IR, du Prélèvement Forfaitaire Unique sur les produits d'épargne, généralisation de la déclaration des revenus en ligne, etc.), les pouvoirs publics se contentent de gérer les réformes en cours (diminution des impôts et poursuite de la baisse des prélèvements obligatoires), et de prolonger certains dispositifs fiscaux, notamment ceux favorisant le financement de l'économie réelle et la transition énergétique.

Ce guide vous présente, pour chaque domaine (revenus, épargne, patrimoine, transmission), les règles fiscales à connaître pour bien appréhender votre situation professionnelle et patrimoniale.

Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale en fonction de votre situation et de vos projets.

En tant que profession libérale, vous avez besoin de conseils personnalisés. Banque Populaire vous propose également un service haut de gamme dédié de gestion de patrimoine pour répondre au enjeux liés à votre patrimoine professionnel et familial.

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS EN 2022

PARTICULIERS

Modalités de calcul et de recouvrement de l'Impôt sur le Revenu

- **Nouveau barème applicable aux revenus 2021 :**
Le barème progressif applicable à l'imposition des revenus 2021 comporte toujours 5 tranches de 0 % à 45 %. Pour tenir compte de l'inflation chaque tranche est revalorisée de 1,4 %.
- **Revalorisation de la décote** (mécanisme qui atténue les effets de l'entrée dans le barème progressif) :
 - De 779 € à 790 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le Revenu est inférieur à 1 746 € pour les célibataires, veufs ou divorcés,
 - De 1 289 € à 1 307 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le Revenu est inférieur à 2 889 € pour les couples soumis à imposition commune.
- **Prélèvement À la Source (PAS) :** Revalorisation exceptionnelle des barèmes des taux neutres pour tenir compte de l'inflation (+ 1,4 %).
- **Le système de quotient :** À compter du 1^{er} janvier 2021, le quotient s'applique aux revenus exceptionnels ou différés **après imputation** d'un déficit catégoriel, d'un déficit global ou d'un revenu net global négatif. Cela a pour but d'éviter les optimisations qui annulent l'impôt sur les revenus exceptionnels.
- **Pourboires versés aux professionnels du secteur Café Hôtellerie Restauration :** Dans certaines limites, les pourboires perçus par des professionnels de ce secteur sont exonérés d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2023.
- **Actifs numériques / bitcoin :** La plus-value réalisée, dans un cadre **non professionnel**, lors de la vente d'un actif numérique est taxée au PFU (taux forfaitaire de 12,8 %) et pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023 sur option au barème de l'impôt sur le revenu. À compter de 2023, les critères permettant de qualifier l'opération de « professionnelle » ou non, sont alignés sur ceux prévus pour les opérations de bourse (utilisation d'outils professionnels, fréquences, ampleurs, expertises). La plus-value réalisée, dans un cadre **professionnel**, lors de la vente d'un actif numérique est taxée selon le régime des BNC pour les cessions à compter du 1^{er} janvier 2023 (régime des BIC actuellement).

CRÉDITS ET RÉDUCTIONS D'IMPÔT

- **Transformation du dispositif « louer abordable » en réduction d'impôt :** Le dispositif « louer abordable » ou Cosse ancien prenait la forme d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers. Il est transformé en réduction d'impôt allant de 15 % à 65 % du montant des loyers pour les conventions signées avec l'Anah dès le 1^{er} mars 2022.
- **Prorogation de la hausse du plafond pour les dons :** La hausse du plafond pour les dons à 1 000 € pour les versements en faveur d'organismes qui viennent en aide aux personnes en difficulté ou victimes de violence domestique, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022. La réduction d'impôt est égale à 75 % du montant versé.
- **Location meublée :** La réduction d'impôt Censi-Bouvard est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022. Cela permet de bénéficier, en cas d'investissement dans un logement situé dans une résidence étudiante ou pour personnes âgées ou handicapées, loué à un exploitant, d'une réduction d'impôt.

PROFESSIONNELS

- **Allongement du délai d'option / de renonciation :** L'entrepreneur soumis de plein droit au régime micro-BNC (chiffre d'affaires annuel < 72 600 €) peut opter/renoncer à l'option pour le régime réel BNC jusqu'à la date limite de dépôt de sa déclaration de revenus en mai/juin de chaque année. Pour mémoire, la renonciation devait intervenir avant le 1^{er} février alors que l'option était possible jusqu'au dépôt de la déclaration ; les règles d'option/de renonciation sont unifiées.

À SAVOIR :

À l'impôt sur le revenu, il existe deux régimes d'imposition des bénéficiaires : le régime **micro-BNC** dans lequel un abattement forfaitaire est appliqué sur le chiffre d'affaires ; le régime **réel BNC** qui permet de déterminer le bénéfice imposable en déduisant les charges réelles.

- **Ouverture de l'option pour l'IS à l'entrepreneur individuel :** L'entrepreneur individuel peut opter pour l'imposition des bénéficiaires à l'impôt sur les sociétés (IS). En pratique, l'option présente un intérêt pour les entrepreneurs dont le taux moyen d'IR excède celui de l'IS. L'assujettissement à l'IS permet également la déduction des salaires versés à l'entrepreneur et leur imposition à l'impôt sur le revenu selon les règles des traitements et salaires.
- **Plus-value professionnelle – seuils d'exonération relevés :** La plus-value réalisée lors de la vente d'une Entreprise Individuelle est, sous conditions, **totale**ment exonérée si la valeur des biens transmis n'excède pas **500 000 €** (au lieu de 300 000 €), et partiellement **entre 500 000 € et 1 000 000 €** (au lieu de 300 000 € à 500 000 €).
- **Plus-value professionnelle – départ en retraite – délai temporairement allongé :** La plus-value réalisée à l'occasion du départ en retraite peut être exonérée ou bénéficier d'un abattement, sous certaines conditions. Il faut notamment cesser toutes fonctions et prendre sa retraite dans les 2 années précédant ou suivant la cession. Ce délai est **temporairement allongé à 3 ans** si le cédant a fait valoir ses droits à retraite entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et qu'il n'a pas encore vendu.
- **Déductibilité fiscale des cotisations versées pour le rachat de trimestres :** Certains travailleurs indépendants n'ont pas pu être affiliés à un régime de Sécurité sociale d'assurance vieillesse obligatoire (ostéopathes, chiropracteurs, etc.). Ces professionnels peuvent désormais racheter des trimestres de retraite de base (dans la limite de 4 par an), en versant des cotisations, afin de valider des droits au régime d'assurance vieillesse. Les contribuables visés par la mesure suscitée pourront déduire de leurs revenus professionnels (BNC), les cotisations qu'ils verseront pour le rachat de leurs trimestres.
- **Conjoint collaborateur – statut limité à 5 ans :** Le statut de conjoint collaborateur a été créé en 2005 afin que la personne, qui aide de manière régulière le (la) chef(fe) d'entreprise avec qui elle (il) est marié(e), puisse bénéficier d'une protection sociale. Afin d'inciter les conjoints collaborateurs à acquérir un statut encore plus protecteur (salarié, associé ou travailleur indépendant), la loi limite la durée du statut de conjoint collaborateur à 5 ans. **Ceux déjà en activité**, pourront donc bénéficier du statut jusqu'au **1^{er} janvier 2027**. Pour ceux qui prendront le statut à partir de cette date, la durée sera calculée à partir de la date de début d'activité. Par dérogation, le conjoint se trouvant, au terme de ce délai, à moins de 5 ans de liquider potentiellement ses droits à retraite, pourra conserver son statut jusqu'à la date de liquidation.

À SAVOIR :

Le statut de conjoint collaborateur est ouvert aux personnes mariées depuis sa création en 2005, aux partenaires de PACS (depuis 2008) et aux concubins depuis le 1^{er} janvier 2022.

- **Allongement du congé paternité pour les collaborateurs :** Dans le prolongement de la mesure prise pour 2021 qui a allongé la durée du congé paternité pour les professions libérales, la loi pour 2022 prévoit que les **collaborateurs de professions libérales** puissent également en bénéficier. Pour les enfants nés ou adoptés à partir du 1^{er} janvier 2022, les collaborateurs de professions libérales pourront bénéficier d'un congé allongé à 25 jours en cas de naissance simple ou 32 jours en cas de naissances multiples.
- **Simplifier le recouvrement des cotisations :** Les professionnels affiliés à la Caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse (CIPAV) ont actuellement 2 interlocuteurs pour le recouvrement de leurs cotisations : la CIPAV (cotisations d'assurance vieillesse de base et complémentaire et d'invalidité-décès), et l'URSSAF (autres cotisations et contributions de Sécurité sociale). À partir du 1^{er} janvier 2023, l'URSSAF sera l'interlocuteur unique des professionnels.

À SAVOIR :

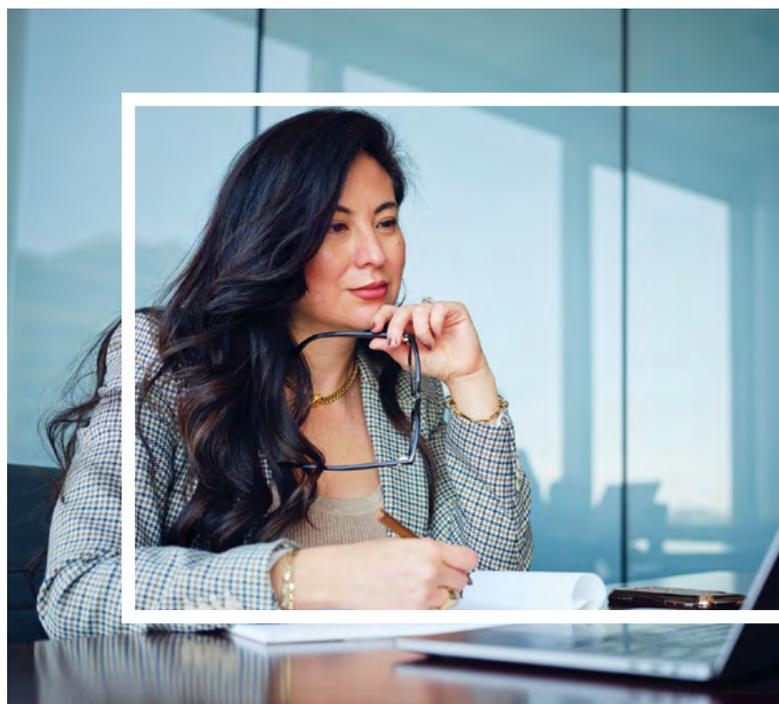
L'article 15 de la Loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) 2018 a réduit le périmètre de la CIPAV à une vingtaine de professions. Si le professionnel a créé son activité avant le 1^{er} janvier 2018 et que sa profession ne fait plus partie du périmètre, il reste à la CIPAV. Toutefois, il dispose d'un **droit d'option** – à exercer **avant le 31 décembre 2023** – afin de rejoindre la Sécurité sociale pour les indépendants (SSI) au régime général.

Mesures exceptionnelles

Face aux difficultés propres aux petites entreprises et aux entrepreneurs indépendants, frappés par la crise sanitaire du Covid-19, des aides exceptionnelles sont mises en place, notamment :

- Activité partielle pour vos salariés
- Report de paiement d'échéances fiscales et/ou sociales
- Remise d'impôts directs
- Dispositifs de réduction des cotisations sociales
- Rééchelonnement de crédits bancaires
- Prêt de trésorerie garanti par l'État

Rapprochez-vous de vos conseils (experts comptables, avocats, notaires...) afin d'en mieux connaître le champ et les conditions d'éligibilité.



Structures juridiques

Sous réserve de l'application de dispositions spécifiques et selon qu'elle soit réglementée ou non, une profession libérale peut être exercée en :

Entrepreneur Individuel ou entreprise individuelle (EI)

C'est une entreprise en nom propre qui ne dispose pas de la personnalité morale : l'entrepreneur et l'entreprise constituent une seule et même entité sur le plan juridique.

En principe, l'entrepreneur individuel est responsable de ses dettes sur l'ensemble de ses biens, personnels et professionnels, à l'exception de la résidence principale.

Cependant, il peut limiter sa responsabilité :

- en effectuant une déclaration d'insaisissabilité sur tout ou partie de son patrimoine immobilier non nécessaire à l'activité professionnelle,
- ou en optant pour le statut de l'Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée (EIRL).

L'entrepreneur constitue alors un patrimoine d'affectation qui comprend obligatoirement tous les biens, droits, obligations, sûretés qui sont nécessaires à l'activité de l'EIRL et, facultativement, les biens, droits, obligations, sûretés qu'il utilise dans le cadre de son activité. À l'égard de ses créanciers postérieurs à la déclaration d'affectation du patrimoine (et aux créanciers antérieurs à cette déclaration en cas d'opposabilité de la déclaration à ces derniers), la responsabilité de l'entrepreneur reste limitée à la valeur de ce patrimoine d'affectation.

À SAVOIR :

Le statut d'EIRL va être supprimé (projet de loi en cours pour la création d'un statut unique d'EI consacrant la séparation entre patrimoine privé et professionnel), c'est pourquoi l'entrepreneur individuel peut désormais opter pour l'IS (voir nouveautés fiscales). Auparavant seul le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) permettait à un entrepreneur individuel d'être soumis à l'IS.

Société

• **Profession libérale « non réglementée »** : en règle générale, toutes les formes « classiques » de société peuvent être utilisées (EURL, SARL, SA, SAS, SEP, etc.).

• **Profession libérale réglementée** : le recours à des sociétés commerciales et/ou à des sociétés particulières est uniquement possible pour certaines activités libérales réglementées fixées par décret :

- Société Civile Professionnelle (SCP) : société de personnes qui permet à plusieurs membres d'une même profession libérale réglementée d'exercer en commun leur activité. Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à l'égard des tiers. Ils répondent également sur l'ensemble de leur patrimoine des actes professionnels qu'ils accomplissent. La société est solidairement responsable des conséquences dommageables de ces actes.
- Société d'Exercice Libéral (SEL) : société de capitaux qui prend une des formes suivantes : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL), Société d'Exercice Libéral à Forme Anonyme (SELAFA), Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiées (SELAS), Société d'Exercice Libéral en Commandite par Actions (SELCA). Son objet est limité à l'exercice de la profession. Sur le plan juridique, une adaptation à la spécificité des professions libérales a dû être apportée, car chaque associé répond sur l'ensemble de son patrimoine des actes professionnels qu'il accomplit.

De plus, il existe des règles spécifiques pour la composition du capital et les fonctions de direction. Sur le plan fiscal et social, leur régime est identique à celui des sociétés de capitaux classiques (SARL, SA, SAS, SCA).

I. IMPOSITION

Imposition des bénéfices

Entreprise individuelle ou société de personnes soumises à l'IR

Sauf option pour l'impôt sur les sociétés, les sociétés de personnes sont dites « semi-transparentes » (ou « translucides ») fiscalement. La détermination et la déclaration des résultats se font au niveau de la société. Puis, ces résultats sont imposés au nom personnel de chaque associé au barème progressif de l'IR (s'il s'agit d'une personne physique) sur la part qui lui revient au prorata de ses droits. Les bénéfices des professions libérales relèvent de la catégorie des Bénéfices Non Commerciaux (BNC).

À SAVOIR :

À partir du 1^{er} janvier 2022, les entrepreneurs individuels exerçant une activité imposable dans la catégorie des bénéfices non commerciaux relevant de plein droit ou sur option d'un régime réel d'imposition (normal ou simplifié) peuvent opter pour leur assimilation au plan fiscal à une EURL (ou à une EARL). Cette option entraîne de plein droit l'assujettissement des bénéfices de l'entreprise individuelle à l'IS et est irrévocable pendant cinq ans.

Modalités d'imposition

Les BNC sont imposables selon 2 régimes alternatifs :

MICRO-BNC	DÉCLARATION CONTRÔLÉE (BNC RÉEL)
Chiffre d'affaires annuel hors taxe < 72 600 €	Chiffre d'affaires annuel hors taxe > 72 600 € ou sur option du contribuable (valable 1 an, tacite reconduction)
Le revenu imposable est déterminé en appliquant un abattement forfaitaire de 34 % sur le montant du chiffre d'affaires	Le revenu imposable est déterminé en déduisant les charges réellement supportées du chiffre d'affaires
Déclaration fiscale n° 2042 C PRO rubrique « régime spécial BNC » et n° 2042. Éventuellement déclaration n° 2035	Déclaration fiscale n° 2042 C PRO rubrique « régime déclaration contrôlée » et déclaration de résultat des BNC n° 2035 (annexes n° 2035 A et B)

À SAVOIR :

Comme pour tous les contribuables soumis à un régime réel d'imposition (BNC mais aussi BIC et BA), la majoration de 25 % du bénéfice imposable pour non-adhésion à un Organisme de Gestion Agréé (OGA) est réduite à 15 % pour l'imposition des revenus de 2021, à 10 % pour celle des revenus 2022. Elle sera complètement supprimée pour les revenus de 2023.

Modalités de paiement de l'impôt

La mise en place du prélèvement à la source (PAS) depuis le 1er janvier 2019 a pris la forme, pour les revenus imposables dans la catégorie des BNC, d'un acompte prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable. Les principales caractéristiques de ce nouveau mode de paiement de l'impôt sur le revenu dû sur certains revenus sont présentées dans la rubrique Impôt sur le revenu.

Société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) : Droit commun ou sur option

La SEL est soumise de plein droit au régime de l'Impôt sur les Sociétés (IS) dans les conditions de droit commun. Il faut noter 2 exceptions :

- SELARL unipersonnelle dont l'associé unique est une personne physique, non soumise à l'IS de plein droit mais qui peut opter de façon irrévocable pour le régime de l'IS,
- SEL en début d'activité qui peut opter pour une semi-transparence fiscale pour 5 ans à partir de sa création, sous conditions.

Sauf exception, les règles applicables pour déterminer les bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés (IS) sont celle des BNC relevant du régime réel de la déclaration contrôlée. Le taux normal de l'IS, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, est de 26,5 % et s'applique à l'ensemble des bénéfices imposables de l'entreprise. Sous réserve de certaines conditions, les PME peuvent bénéficier d'un taux réduit d'IS de 15 % sur la part de leurs bénéfices inférieure à 38 120 €.

CHIFFRE D'AFFAIRES (CA)	TRANCHE DE BÉNÉFICE	EXERCICE OUVERT EN	
		2021	2022
CA < 10 M€	0 à 38 120 €	15 %*	
	> 38 120 €	26,5 %	25 %
CA entre 10 M€ et 250 M€		27,5 %	
CA > 250 M€			

* Sous réserve de certaines conditions pour les PME

À SAVOIR :

La révocation de l'option pour l'IS, possible jusqu'au 5e exercice suivant celui au cours duquel elle a été exercée, sera considérée comme une cessation d'activité, avec les conséquences fiscales correspondantes : imposition immédiate des bénéfices d'exploitation et en sursis d'imposition, etc.

TVA

Professions libérales soumises / non soumises à TVA

À titre d'exemples (liste non exhaustive)

- **Professions libérales soumises à TVA**

- Architectes et autres prestataires d'ingénierie et d'architecture
- Activités de conseil et d'expert dans divers domaines ou spécialités
- Activités comptables dont les experts-comptables et les commissaires aux comptes
- Activités artistiques : auteurs, interprètes et artistes de spectacle
- Professions juridiques et judiciaires (avocats, notaires, huissiers de justice...)
- Prestations effectuées par les sportifs

- **Professions libérales non soumises à TVA**

- Activités des professions médicales ou paramédicales ainsi que d'autres activités relevant du secteur de la santé
- Opérations d'assurance, d'intermédiation en assurance, de réassurance et de courtage en assurance et réassurance
- Certaines activités d'enseignement et de formation professionnelle continue dont les prestations assurées par les professionnels libéraux agréés par l'autorité administrative compétente

Franchise en base de TVA

La franchise en base de TVA exonère les professionnels libéraux de la déclaration et du paiement de la TVA sur les prestations qu'ils réalisent. Ce régime fiscal s'applique à tous les professionnels dont le chiffre d'affaires de l'année précédente ne dépasse pas 34 400 € (ou sous réserve de certaines conditions 36 500 €). Les avocats, auteurs et auteurs-interprètes sont soumis à des seuils spécifiques.

Obligations des professions libérales

Les professions libérales sont soumises aux mêmes obligations que les autres redevables, notamment en matière de règles de facturation et de tenue de comptabilité pour justifier des détails des opérations réalisées. Il existe également une obligation déclarative d'existence et d'identification.

Modalités d'imposition des opérations

En principe, pour la détermination de la base imposable, du taux de TVA et du régime des déductions, les opérations relevant de l'exercice d'activités libérales sont régies par les règles de droit commun applicables à l'ensemble des assujettis. L'assiette de la TVA est constituée de l'ensemble des honoraires perçus au titre des activités libérales quelles que soient les modalités de leur exécution et la forme juridique (EI, SCP, etc.). Le taux de droit commun de TVA est fixé à 20 %. Sur demande et sous réserve de certaines conditions, il est possible, d'obtenir le remboursement du crédit de TVA correspondant au montant de la TVA déductible qui n'a pu être imputé.

Modalités déclaratives et de paiement de la TVA

- **Régime réel simplifié** : Il s'applique aux professionnels libéraux dont le chiffre d'affaires annuel est compris entre 34 400 € (seuil de la franchise en base) et 247 000 € ET dont le montant annuel de TVA exigible est inférieur à 15 000 €. La déclaration simplifiée est effectuée sur une base annuelle (formulaire 3517-S-SD), elle récapitule l'ensemble des opérations imposables à la TVA de l'année précédente et détermine la base de calcul des acomptes de l'année suivante. La TVA est payée par 2 acomptes semestriels (juillet et décembre).
- **Régime réel normal** : Il s'applique aux professionnels libéraux dont le chiffre d'affaires annuel dépasse 247 000 € OU dont le montant annuel de TVA exigible est supérieur à 15 000 €. Les professionnels soumis au régime réel normal doivent déclarer chaque mois la TVA devenue exigible au cours du mois précédent. Le paiement est effectué en ligne. Si le montant de la TVA exigible annuellement est inférieur à 4 000 €, ils sont admis à déposer leurs déclarations par trimestre civil.

PLUS-VALUES (PV) PROFESSIONNELLES

Régime de droit commun

Sauf exceptions, ce régime s'applique aux cessions d'éléments de l'actif immobilisé réalisées par les exploitants individuels et les sociétés relevant de l'IR quelle que soit l'activité exercée. Le cédant constate une Plus-Value (PV) lorsque le prix de cession est supérieur à la valeur nette comptable (valeur d'acquisition diminuée du montant des amortissements déjà constatés) ou à la valeur d'origine.

À SAVOIR :

Un bien « amortissable » est un bien qui perd de sa valeur au cours du temps. L'amortissement comptable c'est la constatation annuelle de la perte de valeur du fait de l'usure ou du temps. Il permet de déduire une charge « fictive » (= correspondant à la dégradation subie par le bien) des recettes encaissées sans impact sur la trésorerie.

Ce régime distingue 2 types de PV - à court terme et à long terme - qui ne sont pas soumis à la même fiscalité.

DURÉE DE DÉTENTION DU BIEN	ÉLÉMENTS AMORTISSABLES	ÉLÉMENTS NON AMORTISSABLES
Moins de 2 ans	PV à court terme	
Plus de 2 ans	PV à court terme dans la limite de l'amortissement déduit puis PV à long terme au-delà	PV à long terme

Lorsque le prix de cession est inférieur à la valeur nette comptable ou à la valeur d'origine, le cédant constate une **Moins-Value (MV)**. En général, les PV et MV de l'exercice sont compensées entre elles, selon leur nature (long terme ou court terme).

La PV à court terme fait partie des revenus imposables dans les conditions et au taux de droit commun, sous réserve d'une possibilité d'étalement de l'imposition à parts égales sur 3 ans.

La PV à long terme est minorée des MV à long terme réalisées au cours des 10 exercices précédents puis le solde est imposé à un taux d'imposition de 12,8 % ainsi qu'aux Prélèvements Sociaux (PS) au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Régimes d'exonérations

Certains de ces dispositifs peuvent se cumuler les uns avec les autres.

- Exonération en fonction des recettes (article 151 septies du CGI): L'exonération s'applique aux PV de cessions réalisées dans le cadre d'une activité libérale pour les entreprises individuelles ou les sociétés de personnes soumises à l'IR. L'activité doit avoir été exercée pendant 5 ans afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif.
 - Exonération totale de la PV si les recettes n'excèdent pas 90 000 € (prestations de services),
 - Exonération partielle de la PV lorsque les recettes sont comprises entre 90 000 et 126 000 €.

L'exonération s'applique en matière d'impôt sur le revenu mais aussi de prélèvements sociaux.

- Exonération en cas de départ à la retraite (article 151 septies A du CGI) : L'exonération s'applique aux PV de cessions réalisées dans le cadre d'une activité libérale pour les entreprises individuelles ou les sociétés de personnes soumises à l'IR. L'activité doit avoir été exercée pendant 5 ans afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif. Le cédant doit cesser toute fonction dans l'entreprise et faire valoir ses droits à la retraite dans un délai de 24 mois avant ou après la date de cession de l'entreprise. L'exonération s'applique à la totalité des PV à court et long terme. Toutefois les prélèvements sociaux de 17,20 % restent dus.

À SAVOIR :

Le délai est de 36 mois (au lieu de 24 mois) pour les cédants ayant fait valoir leurs droits à la retraite entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 si le départ à la retraite précède la cession (voir nouveautés fiscales).

- Exonération en fonction du prix de cession (article 238 quinquies du CGI): L'exonération s'applique aux PV de cessions réalisées dans le cadre d'une activité libérale pour les entreprises individuelles ou les sociétés de personnes soumises à l'IR. L'activité doit avoir été exercée pendant 5 ans avoir de pouvoir bénéficier de ce dispositif.
 - Exonération totale de la PV si le prix de cession n'excède pas 500 000 €,
 - Exonération partielle de la PV lorsque le prix de cession est compris entre 500 000 et 1 000 000 €.

Ces montants de seuils sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2022. L'exonération s'applique à la totalité des PV à court et long terme, en matière d'impôt sur le revenu mais aussi de prélèvements sociaux.

Impôt sur le Revenu (IR)

Déclaration automatique de revenus

Depuis l'imposition des revenus de l'année 2019, les contribuables dont les revenus sont intégralement déclarés par des tiers (employeurs, centres de pensions, etc.) et dont la déclaration pré-remplie peut être considérée comme exhaustive et correcte peuvent remplir leur obligation déclarative de manière automatique, en n'adressant aucune déclaration de revenus : cette absence de déclaration vaudra acceptation du document spécifique adressé par l'administration un mois au plus tard avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus.

Il est à noter que les contribuables qui souhaitent opter pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières, ou bénéficiaire de réductions et/ou de crédits d'impôt, devront établir une déclaration de revenus, quand bien même ils sont éligibles à la déclaration automatique.

IR DÛ EN 2022 SUR LES REVENUS 2021

FRACTION DU REVENU TAXABLE (RNGI)	TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION	FORMULE DE CALCUL*
Jusqu'à 10 225 €	0 %	0
De 10 226 € à 26 070 €	11 %	$(RNGI \times 0,11) - (1\ 124,75 \times N)$
De 26 071 € à 74 545 €	30 %	$(RNGI \times 0,30) - (6\ 078,05 \times N)$
De 74 546 € à 160 336 €	41 %	$(RNGI \times 0,41) - (14\ 278 \times N)$
À partir de 160 337 €	45 %	$(RNGI \times 0,45) - (20\ 691,44 \times N)$

*Formule de calcul de l'impôt brut avant plafonnement de l'avantage lié au quotient familial et autres correctifs. N correspond au nombre de parts du foyer.

- Plafond du quotient familial : l'avantage fiscal attaché à chaque demi-part passe de 1 570 € à 1 592 € (796 € par quart de part additionnelle).
- Plafond de l'avantage lié au rattachement d'un enfant majeur passe de 5 959 € à 6 042 €.

Plafonds de déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels des salariés ou gérants et associés de certaines sociétés est de 12 829 €.

À SAVOIR :

Les dates limites de déclaration de revenus varient en fonction du domicile du déclarant. Le service de déclaration en ligne sera ouvert dans le courant du mois d'avril 2022. Retrouvez les dates sur : www.impots.gouv.fr

À SAVOIR :

Les contribuables célibataires, veufs et divorcés bénéficient d'**une demi-part supplémentaire** si plusieurs conditions sont remplies ; ils vivent seuls, ils ont un ou plusieurs enfants majeurs et ils ont supporté à titre principal la charge d'au moins un enfant pendant au moins 5 années où ils vivaient seuls.

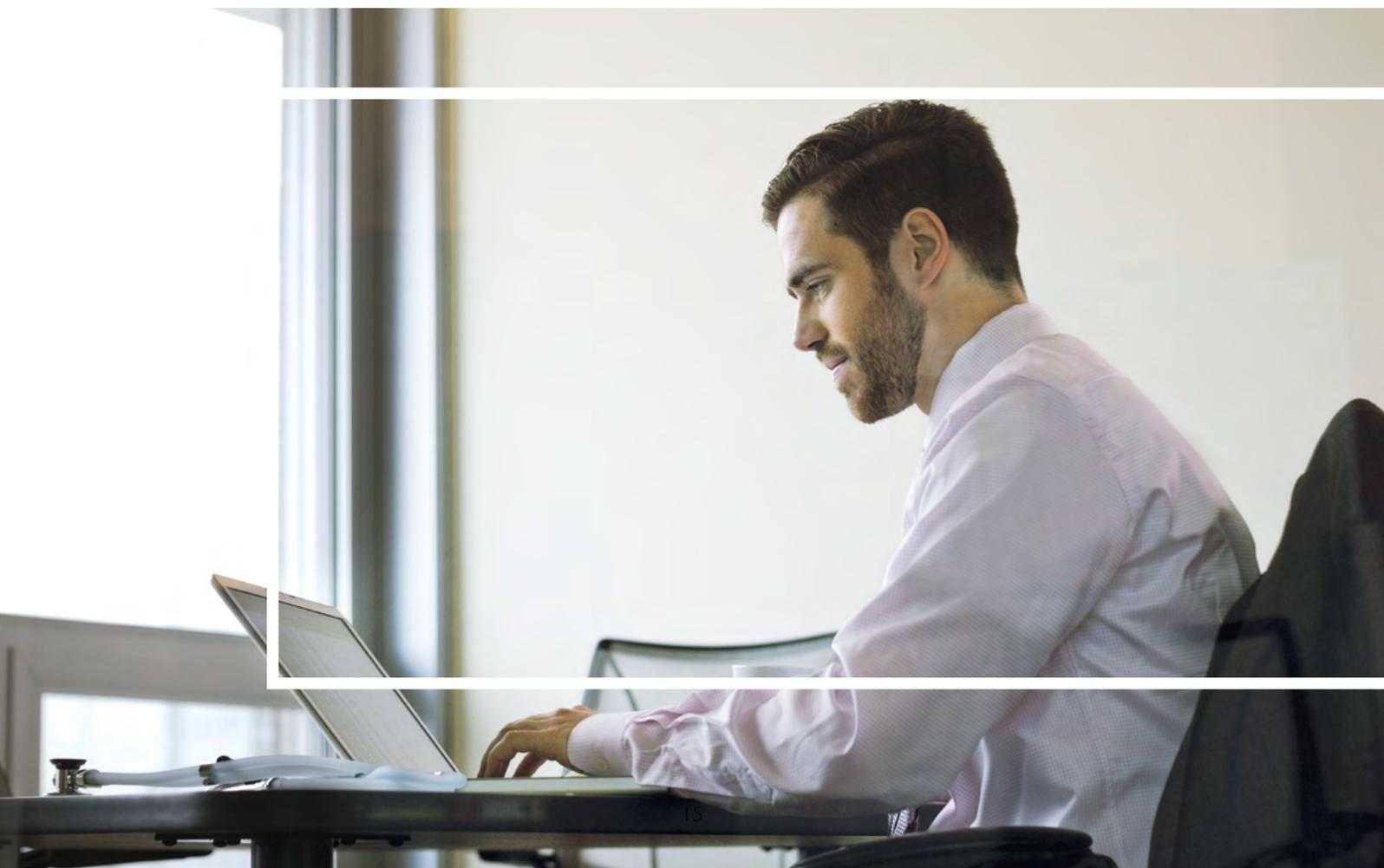
Prélèvement À la Source (PAS)

Le Prélèvement à la Source permet un paiement de l'impôt dès la perception du revenu.

DEUX MODES DE PRÉLÈVEMENTS COEXISTENT SELON LE TYPE DE REVENUS

PRÉLÈVEMENT SUR LES REVENUS SUIVANTS :	ACOMPTES POUR LES REVENUS SUIVANTS :
Traitements et salaires	Revenus fonciers
Pensions de retraite	Revenus des travailleurs indépendants : BIC, BNC, BA
Allocations-chômage	Pensions alimentaires
Indemnités journalières de maladie	Rentes viagères à titre onéreux
	Certains revenus de source étrangère
↓	↓
L'impôt est prélevé directement sur le revenu par le collecteur (employeur, caisse de retraite, Pôle Emploi, Assurance maladie)	Les acomptes sont prélevés par l'administration fiscale sur le compte bancaire du contribuable chaque mois (ou chaque trimestre)

Les revenus de capitaux mobiliers, les plus-values mobilières et immobilières, ainsi que les gains de stock-option et d'attribution gratuite d'actions sont hors du champ d'application compte tenu de leurs modalités d'imposition.



Acompte sur les crédits et réductions d'impôt

Le PAS ne remet pas en cause les crédits et réductions d'impôt qui continuent d'être pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu. Cependant, ils ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux du PAS.

Ils sont calculés sur la base des dépenses indiquées dans la déclaration annuelle de revenus et versés avec une année de décalage. Ainsi en année N, les foyers percevront les crédits d'impôt relatifs à l'année N-1 et en N+1 ceux dus au titre de l'année N. Le calcul effectué au regard de la déclaration de revenus sera toujours assuré par l'administration fiscale. Les dépenses éligibles à des crédits et/ou réductions d'impôt doivent être mentionnées dans une déclaration spéciale.

Dès le 15 janvier de l'année N, les contribuables, bénéficiant de certains crédits et/ou réductions d'impôt au titre de l'année N-1 obtiennent le versement anticipé de **60 %** de l'année précédente (réduction et/ou crédit d'impôt payé en N-1 au titre des dépenses engagées en N-2).

Cet acompte concerne les crédits et réductions d'impôt suivants :

- Le crédit d'impôt lié à l'emploi d'un salarié à domicile,
- Le crédit d'impôt lié à la famille (garde d'enfants de moins de 6 ans),
- La réduction d'impôt pour dépenses de dépendance (EHPAD),
- Les réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Scellier, Duflot, Censi-Bouvard),
- La réduction d'impôt pour dons à certains organismes éligibles,
- La réduction d'impôt pour versement de cotisations syndicales et dans le secteur de la défense,
- La réduction d'impôt pour l'investissement « Girardin » pour tout contribuable qui achète un immeuble neuf outre-mer, soit pour l'habiter, soit pour le louer, pendant une durée de cinq ans (secteur libre) ou six ans (secteur intermédiaire).

Le solde d'acompte sera versé en juillet de l'année N après la déclaration de revenus permettant de déclarer le montant des dépenses effectuées en N-1 ouvrant droit aux crédits et/ou réductions d'impôt. Les autres crédits/réductions d'impôt comme la réduction d'impôt liée à la souscription au capital d'une PME ne sont pas concernés par cet acompte et seront remboursés à l'été de l'année N.

Exemple

En 2021, Éric a réalisé un don à un organisme éligible de 1 500 €. En mai 2022, il déclare ses revenus de l'année 2021 ainsi que le montant versé au titre du don, soit 1 500 €. Il obtient en septembre 2022 son crédit d'impôt de 50 %, soit 750 €, versé par l'administration fiscale.

En janvier 2023, il pourra bénéficier de l'avance des réductions et crédits d'impôt en recevant 60 % de son crédit d'impôt (sommes dépensées en 2021 [1 500 €], crédit obtenu en 2022 [750 €], avance versée en 2023 de 450 € soit 60 % de 750 €).

Si le contribuable n'a pas maintenu sa dépense sur l'année suivante, il peut **stopper l'avance des réductions et crédits d'impôt** (service accessible de mi-septembre à mi-décembre chaque année sur l'espace personnel [impots-gouv.fr](https://impots.gouv.fr)). Cela évite d'avoir à rembourser cette avance en septembre de l'année suivante.

À SAVOIR :

Dès janvier 2022, pour les particuliers employeurs recourant au service CESU+.

Le crédit d'impôt « emploi d'un salarié à domicile » (hors garde d'enfant) sera **restitué au contribuable immédiatement**, s'il a recours à l'emploi direct (sans recours à un prestataire), lors de la déclaration mensuelle sur le service en ligne CESU+ pour éviter qu'il n'ait à faire une avance de trésorerie. Ce dispositif sera ouvert en avril 2022 à tous les particuliers.

Réductions et crédits d'impôt

Crédits d'impôt

- **Installation de bornes de recharge de véhicules électriques** : un crédit d'impôt égal à 75 % des dépenses payées sans pouvoir dépasser 300 € par système de charge a été mis en place pour des dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023.
- **Abonnement presse** : pour le 1^{er} abonnement à un journal (ou service de presse en ligne) présentant le caractère de presse d'information politique et générale, le contribuable bénéficie d'un crédit d'impôt égal à 30 % du montant dépensé. Cet avantage fiscal est accordé sous conditions de revenus depuis le 1^{er} janvier 2022. Il faut que les ressources du foyer fiscal de l'avant-dernière année précédant celle de l'abonnement (N-2) soient inférieures à 24 000 € par part fiscale majorée de 6 000 € par demi-part supplémentaire.

Réductions d'impôt

- **Souscription au capital d'un FIP** (Fonds d'Investissement de Proximité) **et/ou d'un FCPI** (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation) : Le FIP/FCPI est un outil de placement collectif qui met en relation les collectivités territoriales et les investisseurs pour financer le développement des entreprises. Le FIP doit être composé d'au moins 70 % de parts de **PME régionales non cotées** alors que le FCPI doit être composé d'au moins 70 % de parts de **sociétés innovantes**. Cet investissement financier, sans garantie en capital permet de bénéficier d'une réduction d'impôt immédiate et d'un potentiel gain futur.
- **Souscription au capital de PME** (Petites et Moyennes Entreprises) : permet d'aider le développement de nouvelles entreprises tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse (« réduction Madelin »). Souscrire au capital d'une société équivaut à apporter de l'argent dans une entreprise. En échange de cette souscription, vous devenez associé ou actionnaire de la société considérée en recevant des parts ou des actions nouvellement émises.

- **Crédit d'impôt service à la personne** : les services réalisés à l'extérieur du domicile donnent droit au crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile, à condition qu'ils soient inclus dans une offre globale d'activités effectuées à domicile. Le crédit d'impôt est égal à 50 % des dépenses effectivement supportées, retenues dans une limite annuelle de 12 000 € (majoré de 1 500 € par enfant à charge, par membre du foyer âgé de + 65 ans).

À SAVOIR :

Certaines prestations ouvrent droit à l'avantage fiscal « emploi d'un salarié à domicile » dans des limites spécifiques :

- prestations de petit bricolage : 500 € / an ;
- assistance informatique, Internet à domicile : 3 000 € / an ;
- petits travaux de jardinage : 5 000 € / an.

- **Souscription au capital de foncières solidaires** : Il s'agit d'Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale (ESUS) ayant pour ambition de développer un parc d'immeubles dans le domaine du logement social.

À SAVOIR :

Le taux majoré de 25% de la **réduction Madelin** (souscription au capital de FIP, FCPI, PME, etc.) est prorogé sous réserve de l'accord de la Commission européenne. Toutes ces réductions d'impôt sont prises en compte pour l'appréciation du **plafond des avantages fiscaux**. Sauf précision contraire, le taux majoré ne s'appliquerait qu'aux versements réalisés à compter de la date de parution du décret qui interviendra après décision de la Commission européenne concernant les aides d'États.

• **Souscription au capital d'un Groupement Forestier :**

Investir dans un groupement forestier permet de diversifier l'investissement dans plusieurs forêts, plusieurs régions, essences et maturités. Le groupement forestier présente aussi l'avantage de s'affranchir des contraintes de gestion (entretien du bois, des coupes, suivi administratif et fiscal, locatif...) qui sont déléguées au gérant du groupement en contrepartie d'une rémunération.

• **SOFICA** (Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et de l'Audiovisuel) : Investir dans des titres de sociétés de financement pour participer à la concrétisation d'œuvres cinématographiques et audiovisuelles (réalisation, production, distribution) et bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 à 48 % du montant investi.

• **Dispositifs Girardin :** Ces dispositifs de réduction d'impôt qui accordent aux contribuables domiciliés en France une réduction d'impôt sur le revenu, en contrepartie d'investissements bénéficiant à l'économie ultramarine dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) et les collectivités d'outre-mer (COM). Le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature, le montant et la localisation de l'investissement.

À SAVOIR :

Maintien du taux de réduction à 25 % :

La majoration du taux de réduction d'impôt en faveur des **investissements PME, FIP/FCPI, foncières solidaires, groupement forestier** est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022, sous réserve de l'accord de la Commission européenne. Toutes ces réductions d'impôt sont prises en compte pour l'appréciation du plafond des avantages fiscaux.

Plafonnement global des niches fiscales

Depuis 2009, le total des avantages fiscaux qu'un contribuable peut retirer de certains investissements ou de certaines dépenses ne peut pas lui procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €, sauf certains dispositifs qui bénéficient d'un supplément de plafond de 8 000 €.

NATURE DES DÉPENSES ET/OU INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2021		IR 2022
Plafonnement général (liste non exhaustive)	<ul style="list-style-type: none"> • Emploi d'un salarié à domicile, frais de garde des jeunes enfants, système de charge pour véhicule électrique • Souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI • Investissements Scellier, Duflot, Pinel, Censi-Bouvard, résidence de tourisme • Investissements forestiers 	10 000 € par an et par foyer fiscal
Plafonnement spécifique	<ul style="list-style-type: none"> • Outre-Mer • SOFICA 	Supplément de 8 000 € par an et par foyer fiscal*
« Niches fiscales » non soumises au plafonnement	<ul style="list-style-type: none"> • Avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable ou à la poursuite d'un objectif d'intérêt général sans contrepartie (dons aux associations, frais de scolarité) • Malraux, Monuments historiques 	Non soumis au plafonnement

* En cas d'investissement entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le plafond de 10 000 € s'applique, puis, au-delà et jusqu'à 18 000 €, l'excédent peut être utilisé au titre des réductions outre-mer et SOFICA.

Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés, divorcés ou 500 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune, sont redevables d'une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les seuils et le taux d'imposition de la CEHR dépendent de la situation familiale du contribuable, selon le barème suivant :

FRACTION DU REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE*	CONTRIBUABLE CÉLIBATAIRE, VEUF, SÉPARÉ OU DIVORCÉ	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*	CONTRIBUABLES MARIÉS OU PACSÉS (IMPOSITION COMMUNE)	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*	
< 250 000 €	0 %	RFR × 0	0 %	RFR × 0	
De 250 001 à 500 000 €	3 %	(RFR × 0,03) – 7 500 €		3 %	(RFR × 0,03) – 15 000 €
De 500 001 à 1 000 000 €	4 %	(RFR × 0,04) – 12 500 €	4 %		(RFR × 0,04) – 25 000 €
> 1 000 000 €					

* Modalités de calcul sans application du mécanisme du quotient

À SAVOIR :

Le **Revenu Fiscal de Référence** (RFR) est l'addition du **revenu net imposable** (= revenu brut global – charges et abattements spéciaux) et des **revenus et plus-values imposés à un taux forfaitaire et des revenus de capitaux mobiliers soumis au prélèvement libératoire** (notamment les intérêts d'un contrat d'assurance-vie) **et de certains revenus exonérés** (notamment certains revenus perçus à l'étranger).

Le RFR est indiqué sur la page de garde des avis d'impôt sur les revenus.



Prélèvements Sociaux (PS)

Concernant les revenus du patrimoine et les produits de placement :

- Le taux de la **CSG** est de 9,2 %.
- Les taux des autres prélèvements sont fixés comme suit :
 - **CRDS** : 0,5 % ;
 - **Prélèvement de solidarité** : 7,5 %

Le taux du prélèvement global est ainsi de 17,2 %.

Concernant les revenus d'activité et de remplacement (notamment pensions de retraite et d'invalidité) :

- Le taux de la **CSG** est de 9,2 %, ou, concernant les pensions de retraite ou d'invalidité de 8,3 %. Peuvent s'appliquer des taux réduits : 6,6 % ou 3,8 % sous certaines conditions.
- La **CRDS** est prélevée au taux de 0,5 %.
- La **contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA)** est prélevée au taux de 0,3 % sur les pensions retraite et invalidité.
- La **cotisation d'assurance maladie** est prélevée au taux de 1 % sur les pensions retraite et invalidité (sauf régime local spécifique).

II. ÉPARGNE

Depuis l'imposition des revenus de 2018, l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values de cession de droits sociaux est soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), également dénommé « flat tax » incluant l'impôt sur le revenu (IR) au taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) dont le taux est de 17,2 %, d'où une taxation globale de 30 %. Des règles particulières sont prévues pour l'épargne réglementée et l'assurance vie.

Épargne réglementée

Livret A, Livret de Développement Durable et Solidaire, Livret Jeune, Livret d'Épargne Populaire

Les intérêts des sommes inscrites sur les livrets A, livrets de développement durable et solidaire (LDDS) et autres livrets réglementés restent exonérés d'impôt.

À SAVOIR :

Chaque année, les établissements bancaires proposent aux épargnants d'affecter, sans frais, une partie de l'épargne déposée sur le LDDS sous forme d'un don à une ou plusieurs entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire.

Épargne Logement : PEL et CEL

- **Ouverts avant le 1^{er} janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur le PEL et CEL demeurent exonérés d'IR.
- **Ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur le PEL et CEL sont soumises au PFU (ou, sur option, au barème progressif de l'IR majoré des PS). De plus, ces nouveaux PEL n'ouvrent plus droit à la prime d'État.

À SAVOIR :

Pour les PEL (ouverts avant le 01/01/2018), l'exonération est limitée aux intérêts acquis au cours des 12 premières années.

Revenus de capitaux mobiliers

L'imposition forfaitaire de 12,8 %, sauf option globale pour le barème progressif de l'IR exercée l'année suivant celle de la perception de revenus de capitaux mobiliers, lors de la déclaration de ses revenus, majorée des PS, s'applique à l'ensemble des revenus imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (notamment dividendes et revenus distribués, produits de placement à revenu fixe).

La taxation des revenus mobiliers s'effectue donc en deux temps :

- Application d'un prélèvement à la source pratiqué par l'établissement payeur (prélèvement forfaitaire obligatoire mais non libératoire PFO), au taux de 12,8 %,
- Imposition liquidée dans le cadre de la déclaration de revenus qui tiendra compte du prélèvement précité.

À SAVOIR :

Les personnes physiques dont le RFR est inférieur à un certain seuil peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire obligatoire (PFO). La demande de dispense est matérialisée par la présentation à l'établissement payeur des revenus d'une attestation sur l'honneur indiquant que le RFR figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2) précédant le paiement des revenus en question est inférieur aux seuils fixés par la loi. L'attestation doit être produite chaque année avant le 30 novembre pour bénéficier de la dispense de prélèvement l'année suivante.

PLAFOND DU RFR DE L'ANNÉE N-2

Intérêts (et revenus assimilés) :

RFR < 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune

Revenus distribués (dividendes) :

RFR < 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 75 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Contrairement aux revenus de capitaux mobiliers, les plus-values de cession de valeurs mobilières et assimilées ne font pas l'objet d'un prélèvement forfaitaire faisant office d'acompte d'IR à la source. L'impôt est recouvré « par voie de rôle » c'est-à-dire après établissement de la déclaration de revenus.

L'imposition forfaitaire de 12,8 % (sauf option pour le barème progressif de l'IR exercée l'année suivant celle de la réalisation des plus-values de valeurs mobilières, lors de la déclaration de ses revenus majorée des PS), s'applique à l'ensemble des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers à compter du 1^{er} janvier 2018, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Elle est assise sur le montant des plus-values subsistant après l'imputation des pertes, puis, le cas échéant, de l'abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite.

Les moins-values subies au cours d'une année s'imputent sur les plus-values de même nature, imposables au titre de la même année. Il n'est donc pas possible de choisir l'année d'imputation des moins-values. En cas de solde positif, les moins-values subies au titre des dix années antérieures sont imposables sur le solde subsistant.

L'abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite éventuellement applicable vient ensuite diminuer l'assiette de l'imposition.

À SAVOIR :

En cas d'imposition forfaitaire, les abattements proportionnels pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus applicables et la CSG n'est plus déductible.

PFU OU OPTION POUR LE BARÈME PROGRESSIF DE L'IR ?

Les contribuables peuvent opter pour l'imposition de leurs revenus mobiliers et plus-values de cession de valeurs mobilières selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année, perçus par l'ensemble des membres du foyer fiscal.

L'option, **expresse et irrévocable**, est exercée chaque année, lors du dépôt de la déclaration de revenus. Elle est globale et s'applique donc à l'ensemble des revenus et plus-values entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire pour tous les membres du foyer fiscal.

L'imposition selon le **barème progressif de l'IR** permet l'application :

- de l'abattement de 40 % sur les dividendes ;
- des abattements pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018. Cet abattement s'applique aux seules plus-values de cession d'actions et de droits sociaux (non applicable aux obligations), de parts sociales et de FCP à risques, ainsi qu'aux titres d'OPC détenant au moins 75 % d'actions ou parts de sociétés ou droits portant sur ces actions ou parts. Il s'applique après imputation des moins-values réalisées au cours de la même année ou en report et n'est pas pris en compte pour le calcul des PS.

Les **prélèvements sociaux** sur les revenus de capitaux mobiliers sont opérés à la source par l'établissement payeur, ceux relatifs aux plus-values mobilières par voie de rôle. Le taux global de ces PS est fixé à 17,2 %, la CSG étant déductible du revenu global imposable l'année de son paiement à hauteur de 6,8 %, en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

À SAVOIR :

Il n'est donc pas possible d'exercer une option partielle pour certains produits.

À SAVOIR :

- Même en cas d'option pour le barème progressif de l'IR, les titres acquis à compter du 1er janvier 2018 ne peuvent plus donner lieu à un abattement pour durée de détention.
- Cession de participations supérieures à 25 % au sein du groupe familial : l'abattement renforcé applicable aux cessions de participations supérieures à 25 % au sein du groupe familial est supprimé, y compris pour les titres acquis avant 2018.
- Dirigeant partant à la retraite : est mis en place, pour les cessions réalisées du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2022, un nouvel abattement fixe de 500 000 €, applicable quelles que soient les modalités d'imposition (PFU ou barème progressif), pour les titres détenus depuis au moins un an, l'abattement renforcé étant supprimé.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÉGIME DES PLUS-VALUES MOBILIÈRES ET ABATTEMENTS

applicables en cas de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, en cas d'option pour le barème progressif de l'IR

	CESSIONS (TITRES ACQUIS AVANT LE 01/01/2018)	DURÉE DE DÉTENTION	TAUX / MONTANT	IMPOSITION	
				IMPÔT SUR LE REVENU	PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
Abattements de droit commun	Actions, parts de sociétés soumises à l'IS, titres d'OPC*, de FCPR, FCPI, SCR...	Moins de 2 ans Entre 2 et 8 ans Plus de 8 ans	0 % 50 % 65 %	IR au barème progressif	17,2 %
Abattements dérogatoires	Dirigeant de PME partant à la retraite**	Plus d'1 an	500 000 €***	IR au barème progressif	17,2 %
	PME < 10 ans	Moins d'1 an Entre 1 et 4 ans Entre 4 et 8 ans Plus de 8 ans	0 % 50 % 65 % 85 %		

* OPC détenant au moins 75 % de titres éligibles

** Cet abattement est applicable aussi en cas d'imposition au PFU.

*** Applicable aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022

PEA et PEA-PME

La possibilité de souscrire un PEA est ouverte à toute personne physique majeure ayant son domicile fiscal en France.

Chaque contribuable ou chacun des conjoints ou partenaires d'un PACS soumis à imposition commune peut détenir à la fois un PEA classique et un PEA-PME.

Depuis 2019, la loi PACTE a rendu le PEA accessible à toute personne physique majeure rattachée à un

foyer fiscal en France, en plafonnant le montant des versements à 20 000 € pendant la durée du rattachement.

Le plafond des versements sur le PEA classique est de 150 000 € et sur le PEA-PME de 225 000 €, mais pour les contribuables possédant un PEA et un PEA-PME, le total des versements en numéraire ne peut excéder 225 000 €.

FISCALITÉ DES GAINS RÉALISÉS LORS DU RETRAIT* OU À LA CLÔTURE

DATE DE CLÔTURE OU DE RETRAIT	TAUX D'IMPOSITION
Durant les 5 premières années	12,8 % (sauf option pour le barème progressif de l'IR)** + PS***
Après 5 ans	PS***, au taux en vigueur au jour de l'acquisition des revenus et exonération d'IR des gains réalisés depuis l'ouverture du plan

* Tout retrait avant 5 ans entraînant la clôture du PEA, sauf cas particuliers.

** L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU, perçus ou réalisés par l'ensemble des membres du foyer fiscal au titre d'une même année.

*** Au taux en vigueur à la date de retrait ou de clôture du PEA.

À SAVOIR :

La loi PACTE autorise les retraits et rachats partiels après 5 ans sans entraîner sa clôture, ni le blocage de nouveaux versements. Par ailleurs elle permet des retraits ou rachats partiels avant 5 ans dans certains cas :

- Reprise ou création d'entreprise
- Licenciement, invalidité ou mise à la retraite anticipée du titulaire ou de son époux ou partenaire de Pacs
- Retrait du plan des titres de sociétés en liquidation.

Imposition des gains sur les retraits d'assurance vie

Tout rachat est constitué d'une part « capital » et d'une part « intérêt ». Seule la part « intérêt » incluse dans le montant du rachat est soumise à taxation. Les prélèvements sociaux sont traités de façon différente selon les supports d'investissement :

- épargne investie sur des Unités de Comptes : les PS sont retenus lors des rachats, partiels ou totaux, au taux alors en vigueur ;
- épargne investie sur le fonds en euros : les PS sont prélevés lors de l'inscription en compte des produits (depuis le 01/07/2011), c'est-à-dire chaque année, au taux alors en vigueur.

À SAVOIR :

Pour les contrats euro-croissance, les PS seront prélevés à l'échéance de la garantie (8 ans), au taux alors en vigueur.

FISCALITÉ DES PRODUITS DES CONTRATS D'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT POSTÉRIEUR AU 1^{ER} JANVIER 2018

DATE DE SOUSCRIPTION	DATE DE VERSEMENT DES PRIMES	DATE DU RACHAT	IMPOSITION
Avant le 01/01/1983	Avant le 10/10/2019	–	Exonération d'IR, mais soumis aux PS
	À compter du 10/10/2019	À compter du 01/01/2020	
		- si cumul contrats < 150 000 €	PFU 30% ou Barème progressif de l'IR** + PS
		- si cumul contrats > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 % + PS : 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR** + PS
Du 01/01/1983 au 25/09/1997	Avant le 01/01/1998	Après 8 ans	Exonération* d'IR, mais soumis aux PS
	À compter du 01/01/1998	Avant 4 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 35 %
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 %
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 7,5 % + PS
À compter du 26/09/2017	Avant le 27/09/2017	Avant 4 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 35 %
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 %
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR** ou PFL 7,5%** + PS
	Après le 27/09/2017	Avant 8 ans	PFU 30 % ou Barème progressif de l'IR + PS
		Après 8 ans et cumul contrats < 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % + PS 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR** + PS
		et cumul contrats > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 % + PS : 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR** + PS

* À condition que les versements effectués entre le 26/09/1997 et le 31/12/1997 l'aient été dans la limite de 30 500 € (200 000 F) à titre exceptionnel ou en vertu d'engagements antérieurs.

** Après abattement annuel de 4 600 € pour un célibataire et 9 200 € pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune.

À SAVOIR :

- Des dispositions particulières sont prévues pour les contrats d'assurance vie et de capitalisation, pour les versements effectués après le 27 septembre 2017, date de présentation de la réforme de la fiscalité de l'épargne. Le PFU s'applique aux rachats postérieurs au 1^{er} janvier 2018, de façon différente selon que le contrat a plus ou moins de 8 ans et que le total des primes versées par le souscripteur sur l'ensemble de ses contrats d'assurance et bons ou contrats de capitalisation n'ayant pas déjà fait l'objet d'un remboursement en capital est ou non supérieur à 150 000 €.
- Contrats d'assurance vie souscrits avant 1983 : Les produits afférents aux versements réalisés à compter du 10 octobre 2019 sur des contrats d'assurance vie/bons de capitalisation souscrits avant le 1^{er} janvier 1983 sont imposables. Ces dispositions, inscrites dans les articles 125-0 A et 200 A du Code Général des Impôts sont reprises dans le tableau ci-contre.

Épargne retraite

L'épargne retraite est un moyen de se constituer un complément d'épargne en vue de compenser une éventuelle perte de revenus au moment du départ en retraite.

Souscrite dans un cadre collectif (au sein de l'entreprise) ou individuel, l'épargne retraite repose sur une capitalisation de l'épargne accumulée au cours de la vie active, récupérée au moment du départ en retraite sous la forme d'un capital ou d'une rente viagère.

La constitution de cette épargne de précaution se fait généralement dans un cadre fiscal avantageux.

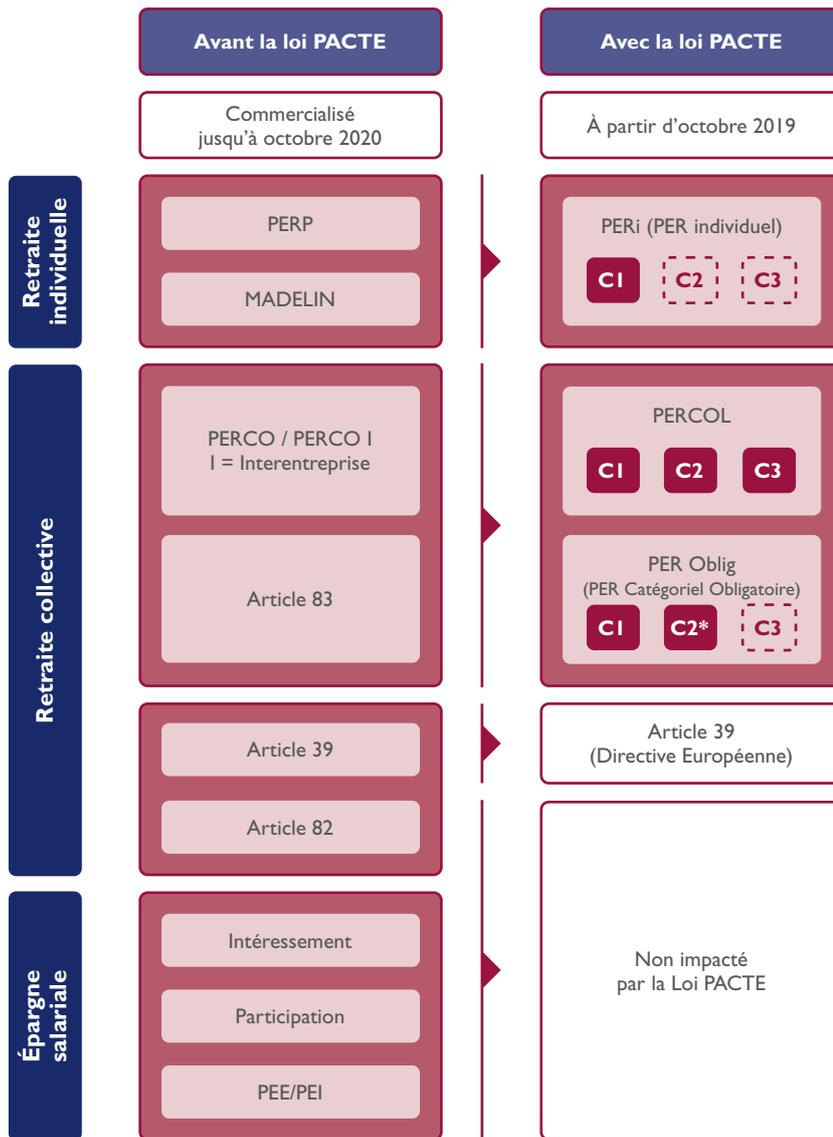
Le PER (Plan Épargne Retraite) est un nouveau produit d'épargne retraite (disponible depuis le 1^{er} octobre 2019), il va remplacer progressivement les autres plans d'épargne retraite. Le PER se décline sous 3 formes ; PER individuel, PER d'entreprise collectif et PER d'entreprise obligatoire..

RAPPEL DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

	ANCIENS DISPOSITIFS	DEPUIS LE 1 ^{ER} OCTOBRE 2020
TOUS	PERP	PER Individuel
	PERCO	PER d'entreprise collectif
SALARIÉS INDÉPENDANTS	Article 82	
	Article 39	
	Article 83 Contrat Madelin	PER d'entreprise obligatoire PER Individuel
PROFESSIONS AGRICOLES	Contrat Madelin Agricole	PER Individuel
FONCTIONNAIRES	Complémentaire Retraite des Hospitaliers	PER Individuel
	Complémentaire Retraite Mutualiste	PER Individuel
	Préfon	PER Individuel
ANCIENS COMBATTANTS	Retraite Mutualiste du Combattant	
ÉLUS LOCAUX	Caisse Autonome de Retraite des Élus Locaux	
	Fonds de Pension des Élus Locaux	

Toutefois, les solutions d'épargne retraite déjà mises en place peuvent continuer à recevoir des versements et perdurer dans le temps.

Rappel de la réforme de l'épargne retraite (Loi PACTE)



Compartiments :

C1	Versements volontaires de l'épargnant	} Alimentation directe
C2	Participation, intéressement, abondement et droit CET	
C3	Cotisation obligatoire (employeur et éventuellement du salarié)	
C2	Participation, intéressement, abondement et droit CET	} Alimentation par transfert uniquement
C3	Cotisation obligatoire (employeur et éventuellement du salarié)	

Le Plan d'épargne retraite (PER)

Le PER se décline sous 3 formes :

- PER Individuel
- PER d'entreprise collectif
- PER d'entreprise obligatoire.

Ils peuvent être adossés soit à un compte titre, soit à un contrat d'assurance vie.

Le **PER individuel** est alimenté par des versements volontaires et peut recevoir par transfert d'un PER d'entreprise :

- les sommes issues de l'épargne salariale (intéressement, participation, abondement) déposées sur un PER d'entreprise ou un PERCO,
- les sommes issues d'un compte épargne temps affectées sur un PER d'entreprise,
- les versements obligatoires effectués sur un PER d'entreprise obligatoire.

Le **PER d'entreprise collectif** (PERE collectif) peut être alimenté par des versements volontaires, par des versements issus de l'épargne salariale, et le cas échéant, de transfert d'un autre PER d'entreprise ou d'autres produits d'épargne retraite (PERP, Madelin, PERCO, etc.).

Le **PER d'entreprise obligatoire** (PERE obligatoire) peut être alimenté par des versements volontaires et/ou obligatoires, par des versements issus de l'épargne salariale (à la condition que tous les salariés bénéficient d'un plan), et le cas échéant, de transfert d'un autre PER d'entreprise ou d'autres produits d'épargne retraite (PERP, Madelin, PERCO, etc.).

À SAVOIR :

Le PER individuel est aussi appelé PERi ou PERin.

Transfert de l'épargne retraite / salariale

Il est possible de transférer l'épargne retraite et/ou salariale vers le PER, avec ou sans changement de gestionnaire. Réunir tous ces produits d'épargne retraite en un seul permet de simplifier la gestion et d'y voir plus clair. Le transfert vers un PER permet de sortir en capital à 100 % alors qu'un Madelin n'autorise pas la sortie en capital et qu'un PERP limite ce mode de sortie à 20 % de l'épargne.

TRANSFERT...	... VERS UN PER INDIVIDUEL	... VERS UN PERE COLLECTIF	... VERS UN PERE OBLIGATOIRE
... D'UN PERP			
... D'UN MADELIN		OUI (compartiment versement volontaire)	
... D'UN PER INDIVIDUEL			
... D'UN PEE		NON	
... D'UN PERCO		OUI (compartiment épargne salariale)*	
... D'UN PERE COLLECTIF			
... D'UN ARTICLE 83		OUI (compartiment versement obligatoire)**	
... D'UN PERE OBLIGATOIRE			

* Un transfert individuel tous les 3 ans si le titulaire n'est pas à la retraite. ** Transfert individuel possible si le salarié n'est plus tenu d'adhérer, c'est-à-dire plus salarié de l'entreprise.

À SAVOIR :

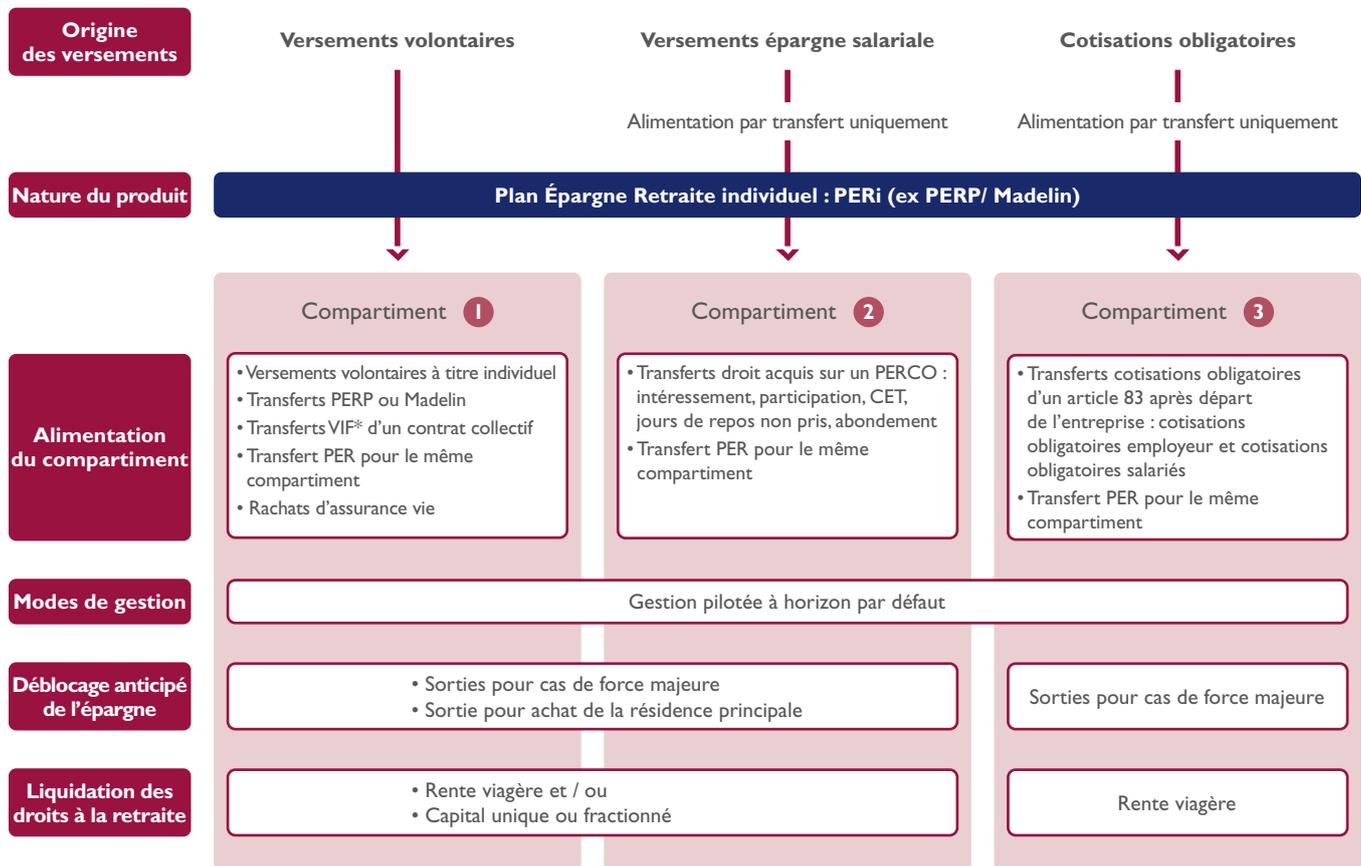
Un avantage fiscal (abattement supplémentaire de 4 600 € ou 9 200 € selon la situation du souscripteur) est accordé en cas de rachats de l'épargne investie sur un contrat d'assurance vie ou de capitalisation pour la verser sur un PER (il ne s'agit pas d'un transfert mais d'un rachat sur le contrat d'assurance vie ou de capitalisation qui est ensuite reversé sur un PER). Il s'applique :

- en cas de rachat total ou partiel,
- sur un contrat d'assurance vie ou de capitalisation de plus de 8 ans,
- effectué avant le 1^{er} janvier 2023,
- le souscripteur doit avoir moins de 57 ans,
- l'intégralité du rachat est reversée sur un PER avant le 31 décembre de l'année du rachat.

Le PER individuel (PERi)

Grands principes

- Les 3 modalités possibles d'alimentation du PERi
- Les cas de déblocage anticipé
- Le sort de l'épargne retraite ainsi constituée



*VIF = Versements Individuels et Facultatifs

Achat de la résidence principale

Il est possible de récupérer l'épargne **en capital de façon anticipée** (sans attendre la retraite) pour faire l'acquisition d'un logement à usage de résidence principale. Pour demander le déblocage anticipé du PER individuel ou PERE collectif, il faut contacter l'organisme gestionnaire dans les **6 mois de l'évènement** afin de connaître les modalités et formalités à accomplir. Seules les sommes **affectées réellement** à l'acquisition peuvent être débloquées (et non l'intégralité de l'épargne). La fiscalité de ce retrait diffère selon l'origine des versements.

À SAVOIR :

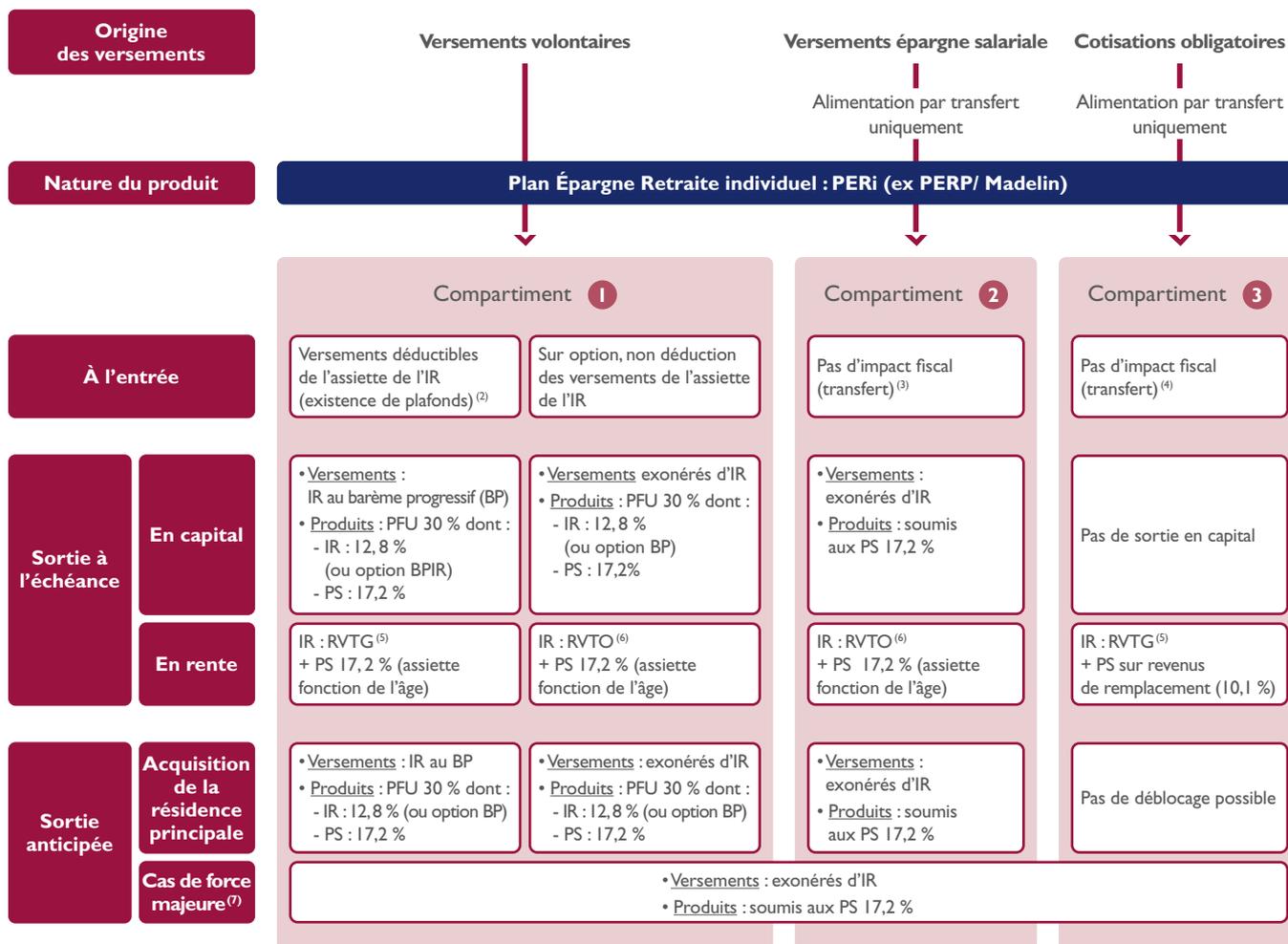
Il n'est pas possible de libérer les sommes épargnées dans le compartiment « versements obligatoires » pour un achat immobilier. Seules celles déposées sur les compartiments « versements volontaires » et « épargne salariale » sont libérables.

Fiscalité

Fiscalité et prélèvements sociaux pour le détenteur d'un PERi⁽¹⁾

À SAVOIR :

Les versements réalisés par **un enfant majeur rattaché** au foyer fiscal de ses parents sont déductibles du revenu global du foyer fiscal auquel il est rattaché. À noter que le plafond d'épargne retraite est le plafond personnel et individuel de l'enfant (et non celui de ses parents), soit en principe 10 % du PASS N-I lorsque l'enfant ne perçoit pas de revenu d'activité professionnelle.



(1) Informations susceptibles d'évolutions.

(2) Non déductibilité pour les sommes issues d'un transfert.

(3) NB : si versements dans le Percol : pas de déduction de l'assiette de l'IR.

(4) NB : si versements dans le PER Obli : déductibles de l'assiette de l'IR (Existence de plafonds).

(5) RVTG : rente viagère à titre gratuit, imposition au barème de l'IR après abattement de 10 % dans la limite fixée chaque année.

(6) RVTO : rente viagère à titre onéreux, imposition au barème de l'IR après un abattement variable en fonction de l'âge (assiette imposable égale à 70 % avant 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans et 30 % après 69 ans).

(7) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, fin des droits de chômage ou cessation du mandat social suite à liquidation judiciaire.

À SAVOIR :

Le transfert d'un ancien contrat PERP, Madelin, Article 83, sur un PER n'ouvre pas droit à une nouvelle déduction fiscale.

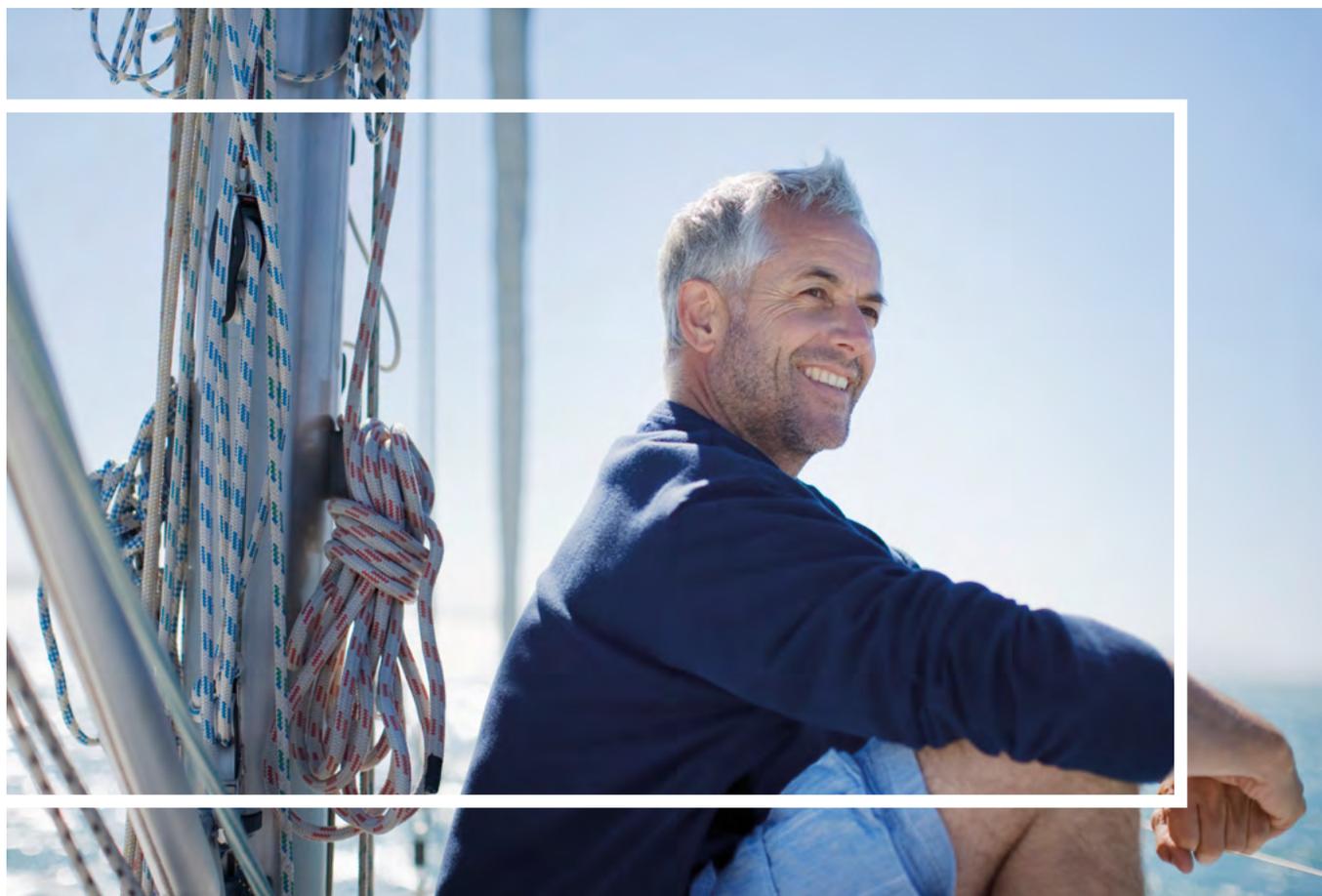
• **Déduction du revenu global ou/et du revenu professionnel (Bénéfices Non Commerciaux - BNC) ?** Si le professionnel libéral n'a pas utilisé le plafond de déduction du revenu global de l'année N-3, il doit choisir en priorité la déduction du revenu global (sinon il sera perdu puisqu'il n'est utilisable que pendant 3 ans). S'il a déjà consommé les plafonds de déduction du revenu global de l'année N-3, il doit choisir en priorité le plafond de déduction du revenu professionnel afin :

- de stocker les plafonds de déduction du revenu global (report pendant 3 ans),
- de disposer d'un plafond de versement supplémentaire (+ 15 % du bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS),
- de réduire son revenu fiscal de référence.

Les cotisations PER des indépendants sont déductibles de leur BNC au titre des charges de l'année au cours de laquelle elles ont été payées. Les cotisations doivent être indiquées dans la déclaration n°2035 (réel BNC). Si l'indépendant est au régime micro-BNC, il ne peut pas déduire les cotisations PER de son revenu catégoriel (l'abattement forfaitaire représentant déjà l'ensemble des charges déductibles), il peut les déduire uniquement de son revenu global.

À SAVOIR :

La prise en charge des cotisations ne s'applique qu'en présence d'une société (et non en entreprise individuelle).



Le PER d'entreprise

Grands principes

PER d'entreprise collectif / obligatoire : Modalités d'alimentation, cas de déblocage anticipé, sort de l'épargne retraite ainsi constituée et conséquences fiscales au niveau du bénéficiaire : pour plus de précisions, reportez-vous au tableau page 28 du présent guide.

Fiscalité

Avec la loi PACTE		Compartiment I	Compartiment I bis	Compartiment 2	Compartiment 3
		Versements volontaires		Versements d'épargne salariale	
Épargnants		Versements déductibles	Versements non déductibles sur option*	Intéressement Participation Abonnement Droit CET / jour de repos non pris	Cotisations employeur / salarié
À l'entrée	Versements	Déductibles du revenu imposable ⁽¹⁾	Versements non déductibles du revenu imposable	Exonération d'IR dans la limite des plafonds légaux CSG CRDS : 9,7 % (pas de déductibilité du revenu imposable)	Cotisations employeur et salarié exonérées d'IR⁽²⁾ CSG CRDS 9,7 % (pas de déductibilité du revenu imposable)
	Par transfert	Pas d'impact fiscal			

À L'ÉCHÉANCE					
Sortie en capital	Versements	IR au Barème progressif	Exonération d'IR	Exonération d'IR	Pas de sortie en capital
	Plus-value	PFU⁽³⁾ : 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de PS) ou option barème progressif de l'IR et PS⁽⁴⁾ de 17,2 %	Exonération d'IR PS⁽⁴⁾ : 17,2 %	Exonération d'IR PS⁽⁴⁾ : 17,2 %	
Sortie en rente		Barème de l'IR (Base RVTG⁽⁵⁾) et PS⁽⁴⁾ : 17,2 % (Base RVTO⁽⁶⁾)	Barème de l'IR (Base RVTO⁽⁶⁾) et PS (Base RVTO) : 17,2 %	Barème de l'IR (Base RVTO⁽⁶⁾) et PS (Base RVTO) : 17,2 %	Barème de l'IR (Base RVTG⁽⁵⁾) et PS (Base RVTG) : 10,10 %⁽⁷⁾

DÉBLOCAGES ANTICIPÉS					
Sortie en capital	Versements	Barème progressif de l'IR	Exonération d'IR	Exonération d'IR	Pas de déblocage possible
	Plus-value	PFU⁽³⁾ : 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de PS) ou option barème progressif de l'IR et PS⁽⁴⁾ de 17,2 %	Exonération d'IR PS⁽⁴⁾ : 17,2 %	Exonération d'IR PS⁽⁴⁾ : 17,2 %	
5 cas de déblocage liés aux « accidents de la vie » ⁽⁸⁾	Versements	Exonération d'IR + PS 17,2 %			
	Plus-value	Exonération d'IR + PS 17,2 %			

* À chaque versement volontaire, l'épargnant peut renoncer de manière irrévocable à la déductibilité fiscale de son versement.

(1) Dans la limite d'un plafond de 10 % des revenus professionnels limités à 8 PASS ou de 10 % du PASS, 15 % du PASS pour les TNS (art. 163 quatercivies, 154 bis et bis OA CGI).

(2) Part patronale non imposable et part salariale déductible de la rémunération brute imposable dans la limite des plafonds (art. 83 CGI) plafond de 8 % de la rémunération annuelle brute plafonnée à 8 PASS. Cette limite est minorée par l'abondement de l'employeur versé sur un PER Collectif ainsi que par le versement de jours de repos ou de transfert de jours d'un CET dans la limite de 10 jours par an.

(3) PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (art. 200 A et 125 A CGI).

(4) Prélèvements Sociaux sur les revenus de placement (art. L 136-7 CSS).

(5) RVTG (rente viagère à titre gratuit) : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement de 10 % dans la limite prévue par la réglementation.

(6) RVTO (rente viagère à titre onéreux) : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement variable en fonction de l'âge (art. 158 CGI). Les prélèvements sociaux relatifs aux produits de placement sont dus par l'assureur au moment de la délivrance des avoirs lors du service de la rente.

(7) Prélèvements sociaux sur les produits de remplacement au taux de 8,3 % au titre de la CSG, 0,5 % au titre de la CRDS, 1 % au titre de la cotisation de l'Assurance Maladie de la Sécurité Sociale, 0,3 % au titre de la CASA, soit un total de 10,10 %.

(8) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, expiration des droits à l'assurance chômage ou cessation du mandat social, cessation d'activité non salariée de l'épargnant suite à liquidation judiciaire.

III. IMMOBILIER

Impôts fonciers

Taxe d'habitation

La loi de finances pour 2018 a mis en place un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation afférente à la résidence principale, soumis à une condition de ressources et devant aboutir à dispenser environ 80 % des foyers du paiement de cette taxe.

Dans la continuité de cette mesure, la loi de finances pour 2020 a eu pour ambition de supprimer de façon progressive, de 2021 à 2023, la taxe d'habitation afférente aux résidences principales pour l'ensemble des redevables, quel que soit le montant de leurs revenus.

En 2022, cette mesure prendra la forme d'une exonération égale à 65 % de la cotisation pour les 20 % des ménages qui payent encore cette taxe.

À compter de l'imposition 2023, la taxe d'habitation ne portera plus que sur des locaux autres que ceux affectés à l'habitation principale.

Taxe foncière

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne les propriétaires de bien immobilier selon la situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le calcul de cet impôt associe la valeur locative cadastrale (= loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué) aux taux votés par les collectivités territoriales (= communes, intercommunalités et départements).

Il existe des exonérations (temporaire de 2 ans pour les constructions nouvelles, temporaire de 5 ans pour des travaux d'économie d'énergie), un dégrèvement de 100 € pour certains contribuables ou encore un plafonnement de la TFPB selon les revenus.

À SAVOIR :

Gérer mes biens immobiliers : un nouveau service en ligne accessible sur l'espace sécurisé d'impots.gouv.fr. Cela permet de consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire français ainsi que leurs caractéristiques (surface, numéro de lot, nombre de pièces, dépendances, etc.). À terme, ce service va permettre de dématérialiser les déclarations foncières, déclarer l'occupant des locaux d'habitation, de collecter le montant des loyers dans le cadre de la révision des valeurs locatives.

Taxes sur les logements vacants

Il existe deux taxes sur les logements inoccupés : **Taxe sur les Logements Vacants** (TLV) et **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants** (THLV).

La TLV concerne les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (liste fixée par décret). Elle concerne les propriétaires ayant un bien immobilier inoccupé depuis **plus d'un an**. La TLV est de 25 % (12,5 % la première année) de la valeur locative de l'habitation à laquelle il faut ajouter 9 % de frais de gestion.

La THLV peut être instaurée dans les communes où il n'y a pas la TLV. Elle concerne les propriétaires ayant un bien immobilier inoccupé depuis **plus de deux ans**. La THLV est égale au taux communal de la taxe d'habitation (éventuellement majorée du taux de l'Établissement Public à caractère Industriel et Commercial - EPIC dont elle est membre) auquel il faut ajouter 8 % de frais de gestion.

MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' remplace le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) et les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité ». Cette prime permet de **financer les travaux** d'isolation, de chauffage, de ventilation (etc.) d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Les travaux doivent avoir été effectués par des entreprises labellisées RGE (Reconnue Garante pour l'Environnement). Tous les propriétaires peuvent en bénéficier; quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent le logement à rénover ou le louent.

Le montant de la prime est **forfaitaire**. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. Les plafonds de ressources ont été catégorisés en quatre profils/couleurs (bleu, jaune, violet, rose) selon les différents niveaux de revenus. Le simulateur Simul'Aidés permet de connaître la couleur de son profil.

EXEMPLES	UN FOYER CATÉGORISÉ...			
	... BLEU...	... JAUNE...	... VIOLET...	... ROSE...
	... OBTIENT MAPRIMERÉNOV' POUR...			
POÊLES À GRANULÉS	3 000 €	2 500 €	1 500 €	0 €
POMPES À CHALEUR AIR/EAU	4 000 €	3 000 €	2 000 €	0 €
AUDIT ÉNERGÉTIQUE	500 €	400 €	300 €	0 €

Les dossiers de demande d'aide MaPrimeRénov' doivent être déposés sur le site www.maprimerenov.gouv.fr.

À SAVOIR :

MaPrimeRénov' est cumulable avec les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), ou encore les aides des collectivités locales ou celles d'Action logement. Par ailleurs, les travaux bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 %.

Dispositifs locatifs

Dispositif Pinel

Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 mais le taux de la réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées en 2023 et 2024 sera abaissé pour les achats en direct et pour la souscription de parts de SCPI. Cet abaissement ne concernerait toutefois pas les logements Pinel+ :

- situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (liste fixée par décret) ;
- ou respectant des normes environnementales exemplaires (un décret doit fixer les normes « exemplaires »).

À SAVOIR :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux logements faisant partie d'un bâtiment d'habitation collectif.

TABLEAU DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS DU DISPOSITIF PINEL (MÉTROPOLE) DE 2022 À 2024

		2022	2023	2024
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR 6 ANS	PÉRIODE INITIALE - MÉTROPOLE	12 %	10,5 %	9 %
	PÉRIODE INITIALE - OUTRE-MER	23 %	21,5 %	20 %
	1^{RE} PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	6 %	4,5 %	3 %
	2^E PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	3 %	2,5 %	2 %
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR 9 ANS	PÉRIODE INITIALE - MÉTROPOLE	18 %	15 %	12 %
	PÉRIODE INITIALE - OUTRE-MER	29 %	26 %	23 %
	PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	3 %	2,5 %	2 %
		21 %	17,5 %	14 %

La réduction d'impôt Pinel Denormandie est prolongée jusqu'au 31 décembre 2023 (elle devait prendre fin le 31 décembre 2022) et elle ne sera pas impactée par la baisse du taux de réduction Pinel. Ce dispositif nécessite que l'investissement locatif soit réalisé dans un quartier ancien dégradé et que les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

Cette réduction d'impôt (Pinel et Pinel Denormandie) est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

DISPOSITIF MALRAUX

Ce dispositif, applicable jusqu'au 31 décembre 2022 permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis situés dans un site patrimonial remarquable ou dans certains quartiers anciens dégradés de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont affectés, après travaux, à l'habitation et destinés à la location.

La réduction d'impôt s'élève, selon le cas, à 22 % ou à 30 % des dépenses supportées (dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, charges foncières de droit commun et frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration), retenues dans la limite de 400 000 € sur une période de quatre ans.

Cette réduction d'impôt n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

Dispositif Cosse

Le dispositif « louer abordable » ou Cosse ancien prenait la forme d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers. Il est transformé en réduction d'impôt pour les conventions signées avec l'Anah dès le 1^{er} mars 2022. Cette réduction d'impôt serait soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

Location meublée non professionnelle : Censi-Bouvard

Le dispositif, qui devait initialement s'éteindre fin 2021, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022. Ce dispositif octroie une réduction d'impôt en cas d'acquisition de logements situés dans les résidences services telles que ; établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou adultes handicapés, établissement délivrant des soins de longue durée, résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » ou l'autorisation, résidence avec services pour étudiants.

La réduction d'impôt est égale à 11 % du prix d'acquisition sur 9 ans, limitée à 300 000 € d'investissement par an. Cette réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

	PINEL	MALRAUX	CENSI-BOUWARD
ENGAGEMENT DE LOCATION	6 ans minimum	9 ans minimum	
PLAFOND DES NICHES FISCALES	OUI	NON	OUI
TYPE DE LOCATION	Vide/nue		Meublée
PLAFOND DE LOYER	OUI	NON	NON

Parts de SCPI

SCPI signifie Société Civile de Placement Immobilier. C'est un regroupement d'investisseurs particuliers au sein d'une société civile. Leur objectif est d'acquérir des biens immobiliers pour les louer. La SCPI est gérée par une **société de gestion** qui se charge de trouver les biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer, de distribuer les revenus aux associés. La SCPI de rendement acquiert des **immeubles professionnels** habituellement peu accessibles aux particuliers en direct.



La performance des SCPI est supérieure à celle des fonds en euros des contrats d'assurance vie et les revenus distribués sont stables dans le temps. Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **revenus fonciers** ainsi qu'aux prélèvements sociaux.

Nue-propriété immobilière

De la même manière que l'achat d'un bien en pleine propriété, il est possible d'acheter seulement une composante de celle-ci : la nue-propriété.

L'investissement immobilier en nue-propriété permet de préparer la retraite, développer son patrimoine, etc. dans des conditions financières et fiscales avantageuses. L'usufruit est alors détenu temporairement par une autre personne (l'usufruitier). Ce dernier est le plus souvent une personne morale (société, bailleur social, collectivité territoriale) qui achète l'usufruit pour une durée généralement comprise entre **10 et 20 ans**. Au terme du démembrement de propriété, le nu-propriété devient automatiquement, sans frais, sans droits de mutation, plein propriétaire du bien.

À SAVOIR :

La propriété regroupe plusieurs droits : occuper le bien, en percevoir les revenus, le vendre. Si une personne détient tous les droits, il est **plein propriétaire**. Si plusieurs personnes détiennent ces droits, la propriété est démembrée : on parle d'**usufruitier** (occuper le bien, percevoir les revenus) et de **nu-propriété** (détenir le bien en pleine propriété au terme de l'usufruit).

Revenus locatifs

La location d'un bien immobilier peut être effectuée soit « nue », c'est-à-dire vide, sans meubles, soit **meublée**. Les revenus imposables sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Le montant imposable est fonction de la nature de la location.

Location nue : revenus fonciers

Les revenus tirés de la **location nue** de biens immobiliers relèvent de la catégorie des revenus fonciers et sont déterminés comme indiqué ci-dessous, soit au régime micro-foncier, soit au régime de droit commun.

	RÉGIME MICRO-FONCIER	RÉGIME DE DROIT COMMUN
Revenus	Recettes locatives de toute nature, dans le cadre d'une location nue d'un bien immobilier bâti ou non bâti, encaissées au cours de l'année d'imposition, mais aussi revenus de parts de SCI / SCPI, subventions ANAH, indemnités d'assurance	
Champ d'application	Revenu brut foncier (RBF) annuel inférieur ou égal à 15 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • RBF annuel > 15 000 € • RBF annuel < 15 000 € si option pour le régime de droit commun • Détention de biens n'ouvrant pas droit au micro-foncier

CHARGES DÉDUCTIBLES

Déduction forfaitaire	30 %	Néant
Charges déductibles	Néant	<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses d'entretien et de réparation • Dépenses d'amélioration • Frais de rémunération des gardes et concierges et honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l'immeuble • Frais de gestion autres pour un montant forfaitaire de 20 € par local, • Ensemble des primes d'assurance pour leur montant réel • Taxes foncières et taxes annexes • Intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation des propriétés • Frais de procédure et honoraires versés à des experts ou à des huissiers

IMPOSITION DU RÉSULTAT

Bénéfice		IR (barème au taux progressif) + PS
Déficit	Aucun	Imputable : <ul style="list-style-type: none"> • sur le revenu global s'il résulte de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, dans la limite annuelle de 10 700 €, • sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, pour la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle correspondant aux intérêts d'emprunt.

Location meublée : Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

La location meublée de locaux d'habitation (exercée à titre habituel ou occasionnel) est une activité commerciale qui relève de la catégorie des BIC pour les particuliers, sauf cas particuliers d'exonération. Le régime d'imposition peut être le micro-BIC ou le régime réel, simplifié ou normal.

Si les recettes annuelles de la location meublée sont **inférieures à 72 600 €**, l'activité relève en principe du régime BIC micro-entreprises : les recettes sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec le bénéfice d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (71 % dans certains cas), mais sans possibilité d'imputation d'un éventuel déficit.

Au-delà de 72 600 € (seuil applicable en 2020, 2021 et 2022) de recettes annuelles (ou sur option), le régime d'imposition applicable est le régime réel.

L'activité de loueur en meublé peut être professionnelle ou non professionnelle, avec un traitement fiscal différent du déficit et des plus-values (PV) :

• Loueurs en meublé professionnels

Depuis le 1^{er} janvier 2020, cette qualité est reconnue aux personnes qui remplissent cumulativement les deux conditions suivantes :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par le foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €.
- Ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Les déficits éventuels tirés de cette activité sont imputables sur le revenu global sans limitation, sous réserve qu'ils ne soient pas dus à des amortissements, ceux-ci étant reportables sans limitation dans le temps. Les PV de cession relèvent des PV professionnelles, mais peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle sous conditions.

À SAVOIR :

La loi de finances 2020 a supprimé l'obligation d'immatriculation pour cette activité de l'un des membres du foyer fiscal au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). Comme pour tous les contribuables imposables notamment dans la catégorie des BIC, soumis à un régime réel d'imposition, la majoration de 25 % du bénéfice imposable pour non-adhésion à un Organisme de Gestion Agréé (OGA) est réduite à 15 % pour l'imposition des revenus de 2021, à 10 % pour celle des revenus de 2022. Elle sera complètement supprimée pour les revenus de 2023.

- **Loueurs en meublé non professionnels**

Les déficits éventuels sont imputables uniquement sur les bénéfices de même nature réalisés la même année ou durant les 10 années suivantes, mais non sur le revenu global. Les PV de cession relèvent des PV immobilières dont le régime d'imposition est présenté ci-dessous (dès lors qu'elles ne relèvent pas de PV de cession de biens meubles, soumises à l'imposition des PV professionnelles court terme et long terme).

À SAVOIR :

La location meublée occasionnelle (moins de 90 jours par an) de la **résidence principale** nécessite des démarches préalables (meublée de tourisme) :

- en copropriété, il faut vérifier que le **règlement de copropriété** ne comprend pas une clause d'habitation exclusivement bourgeoise (sinon impossible de louer en meublé touristique),
- certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie et lui attribue un **numéro de déclaration** (Paris, Annecy, Biarritz, Bordeaux, Lyon, Nice, Strasbourg, etc.),
- inscription au **répertoire Sirène** de l'INSEE (cerfa n° 11921*06), formalité gratuite.

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables dans la catégorie des BIC. Toutefois la location occasionnelle pour un montant annuel inférieur à 760 € est exonérée.

Plus-values immobilières

La cession d'un bien ou d'un droit (parts de SCPI, de SCI, nue-propriété ou usufruit, etc.) immobilier relève du régime des PV immobilières. Les PV immobilières sont imposées à l'IR au taux proportionnel de 19 % et soumises aux PS. Cependant, la PV bénéficie d'un abattement par année pleine de détention au-delà de la 5^e année, calculé de façon différente pour le calcul de l'imposition à l'IR (exonération après 22 ans de détention) et aux PS (exonération après 30 ans de détention).

Sont exonérées de taxation les PV réalisées lors de la cession de la RP et de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, sous conditions (dont notamment ne pas être propriétaire de sa résidence principale (RP) et réinvestir le prix de cession dans l'achat de sa RP).

De plus, les PV supérieures à 50 000 € sont soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées dont le taux, de 2 à 6 %, varie en fonction du montant net imposable. Celle-ci ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir.

À SAVOIR :

Les moins-values immobilières ne sont pas imputables sur les PV immobilières et ne donnent droit à aucune déduction.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

TABLEAU D'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION (PVI)

NBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IR	ABATTEMENTS PS	NBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IR	ABATTEMENTS PS
De 0 à 5	0 %	0 %	18	78 %	21,45 %
6	6 %	1,65 %	19	84 %	23,10 %
7	12 %	3,30 %	20	90 %	24,75 %
8	18 %	4,95 %	21	96 %	26,40 %
9	24 %	6,60 %	22	100 %	28,00 %
10	30 %	8,25 %	23	100 %	37,00 %
11	36 %	9,90 %	24	100 %	46,00 %
12	42 %	11,55 %	25	100 %	55,00 %
13	48 %	13,20 %	26	100 %	64,00 %
14	54 %	14,85 %	27	100 %	73,00 %
15	60 %	16,50 %	28	100 %	82,00 %
16	66 %	18,15 %	29	100 %	91,00 %
17	72 %	19,80 %	30	100 %	100,00 %

Taxe sur les PVI élevées

Une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Le taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES

MODALITÉS DE CALCUL DE LA TAXE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000 €	$2 \% PV - (60\ 000 - PV) \times 1/20$
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	$3 \% PV - (110\ 000 - PV) \times 1/10$
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	$4 \% PV - (160\ 000 - PV) \times 15/100$
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	$5 \% PV - (210\ 000 - PV) \times 20/100$
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	$6 \% PV - (260\ 000 - PV) \times 25/100$
> à 260 000 €	6 % PV

À SAVOIR :

Le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la quote-part de la plus-value réalisée par chaque cédant.



À SAVOIR :

La Loi de Finances pour 2021 accorde un abattement de 70 % porté à 85 % (en cas de construction de logements sociaux sous conditions) pour déterminer l'assiette de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu, soumise aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la surtaxe progressive applicable aux plus-values supérieures à 50 000 € dans le cas d'une cession d'immeuble à démolir en vue de reconstruction dans les périmètres des Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) ou dans les périmètres d'Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) ayant fait l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2021 et au plus tard le 31 décembre 2023. La cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2^e année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Les organismes d'HLM doivent s'engager à construire des bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par le PLU, dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

Par ailleurs, la loi limite l'exonération des plus-values de cessions de biens immobiliers à des gestionnaires de logements sociaux au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions. L'exonération est toujours totale lorsque le cessionnaire final est un organisme d'HLM et que ce prorata dépasse 80 %. De plus, les bailleurs sociaux doivent désormais s'engager à construire les logements sociaux dans un délai de 10 ans, pour construire les logements sociaux passerait de 4 à 10 ans à compter de l'acquisition (le délai serait toutefois maintenu à 4 ans lorsque le cessionnaire n'est pas un organisme d'HLM).

IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) a remplacé l'ISF le 1^{er} janvier 2018. La définition des redevables, le fait générateur, les règles d'évaluation, le seuil de taxation, le barème et le dispositif de plafonnement restent inchangés par rapport aux dispositions précédemment applicables en matière d'ISF.

L'IFI est exigible sur l'ensemble des actifs immobiliers non affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle et composant le patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve de certaines exonérations totales ou partielles. Sont donc exclus de l'IFI tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances vie et autres), sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers, par exemple les parts de SCPI ou OPCI détenues dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Dispositions particulières

Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage : le principe reste le même que pour l'ISF : les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.

Biens professionnels : les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable continuent d'être exonérés, sous des conditions.

Bois et forêts / Parts de groupements forestiers / Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA (Groupement Foncier Agricole) : maintien des régimes d'exonération partielle actuellement applicables aux mêmes conditions d'application.

À SAVOIR :

La décote de 30 % sur la valeur de la résidence principale détenue en direct (non applicable en cas de détention via une société, même non soumise à l'impôt sur les sociétés) est toujours applicable.

À SAVOIR :

L'exonération partielle dont bénéficiaient les titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil et les titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux est supprimée. De même, l'exonération accordée au dirigeant de société qui, au moment où il prend sa retraite, transmet ses titres qui forment un bien professionnel, en s'en réservant l'usufruit, est également supprimée.

Passif déductible

Pour être déductibles, les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables, exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

Sont donc déductibles :

- Les dettes afférentes aux dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers imposables, aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ainsi qu'aux dépenses de réparation et d'entretien de ces mêmes biens, ainsi que les dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.
- Les impôts dus à raison de la propriété des biens (c'est-à-dire en pratique les taxes foncières, éventuellement les taxes sur les locaux vacants).

Exemple :

Un redevable est propriétaire de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 M€ ; il a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 M€, représentant donc plus de 60 % de la valeur des biens (4,8 M€). L'excédent de 200 000 € n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 €. Le montant des dettes déductibles est donc limité à 4,9 M€.

À SAVOIR :

De nouvelles restrictions sont apportées aux conditions de déduction de passifs.

- **Impôts** : les impôts qui incombent à l'occupant (taxe d'habitation, etc.), de même que les impositions dues à raison des revenus générés par les biens (revenus fonciers et BIC) ne sont plus déductibles.
- **Prêts remboursables in fine** : ces dettes ne sont plus que partiellement déductibles, sur la base suivante : des annuités théoriques sont calculées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme de ces annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.
- **Prêts familiaux** : ne sont pas déductibles les prêts contractés, directement ou indirectement, auprès d'un membre du foyer fiscal (défini comme en matière d'ISF) ou auprès d'un membre du groupe familial (ascendant, descendant, frère ou sœur d'un membre du foyer fiscal), sauf s'il est justifié du caractère normal des conditions du prêt (respect des échéances, caractère effectif des remboursements notamment), ni les prêts contractés par un membre du foyer fiscal auprès d'une société contrôlée, directement ou indirectement, par l'un des membres du groupe familial.
- **Plafond de déduction pour les gros patrimoines** : lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite ne serait déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Barème

Le seuil de déclenchement de l'IFI est fixé à 1 300 000 €. Pour les contribuables dont la valeur nette taxable du patrimoine est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, le montant de l'impôt est réduit d'une somme égale à $(17\,500 \text{ €} - 1,25 \% \times P)$ pour atténuer l'effet de seuil, P étant la valeur nette taxable du patrimoine.

IFI : BARÈME 2021		FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT
Fraction de la valeur nette du patrimoine	Taux	
N'excédant pas 800 000 €	0,00 %	$P \times 0$
Comprise entre 800 001 et 1 300 000 €	0,50 %	$(P \times 0,005) - 4\,000 \text{ €}$
Comprise entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,70 %	$(P \times 0,007) - 6\,600 \text{ €}$
Comprise entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1,00 %	$(P \times 0,01) - 14\,310 \text{ €}$
Comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %	$(P \times 0,0125) - 26\,810 \text{ €}$
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	$(P \times 0,0150) - 51\,810 \text{ €}$

Plafonnement de l'IFI : Le montant global de l'impôt dû en France et à l'étranger (IR, CEHR, IFI et PS) est plafonné à 75 % des revenus de l'année précédant celle du paiement de l'IFI.

Les revenus pris en compte pour ce calcul sont les revenus mondiaux, y compris les plus-values, nets de frais professionnels, réalisés au cours de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels pris en compte dans le calcul de l'IR, les revenus exonérés d'IR et les produits soumis au PFO, réalisés au cours de la même année en France ou hors de France par chaque membre du foyer fiscal au sens de l'IFI. Les PV et les revenus sont déterminés sans considération des exonérations, seuils, réductions et abattements.

À SAVOIR :

Les modalités de déclarations deviennent les mêmes pour tous les redevables, sans distinction selon le montant du patrimoine taxable.

Les redevables doivent 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.

V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

Assurance vie : un outil pour la transmission

FISCALITÉ DES CAPITAUX VERSÉS EN CAS DE DÉCÈS

DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT		PRIMES VERSÉES	
		Avant le 13/10/1998	À compter du 13/10/1998
Contrats souscrits avant le 20/11/1991		Exonération totale	Capitaux reçus : Abattement de 152 500 € par bénéficiaire* pour l'ensemble des contrats dont il aura accepté le bénéfice.
Contrats souscrits à compter du 20/11/1991	Primes versées avant le 70 ^e anniversaire de l'assuré	Exonération totale	Au-delà : prélèvement de 20 % sur la part nette taxable reçue n'excédant pas 700 000 €. Au-delà de ce montant : prélèvement de 31,25 % sur le surplus. (CGI article 990 I)
	Primes versées après le 70 ^e anniversaire de l'assuré	Barème des droits de mutation par décès, selon le lien de parenté entre l'assuré-défunt et le(s) bénéficiaire(s) après un abattement global de 30 500 € (tous contrats confondus dénoués par décès se répartissant entre les bénéficiaires au prorata de leurs droits) s'appliquant : <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur le montant des primes versées si la valeur du contrat au jour du décès est supérieure, • Soit sur la valeur au jour du décès dans le cas contraire (CGI, article 757 B et doctrine administrative en vigueur) 	

* Traitement spécifique de l'abattement en cas de démembrement de la clause bénéficiaire



Donations et succession

La transmission de patrimoine s'effectue selon les dispositions légales, de son vivant, par donations, ou par décès, dans le cadre d'une succession.

Réserve héréditaire et quotité disponible

Le défunt ne peut pas déshériter ses enfants, c'est le principe de la réserve héréditaire. Une part du patrimoine (qui dépend du nombre d'enfants) doit revenir aux enfants. Le défunt peut disposer librement du reste de son patrimoine, c'est la quotité disponible.

HÉRITIERS RÉSERVATAIRES	RÉSERVE LÉGALE	QUOTITÉ DISPONIBLE
Enfants (vivants ou représentés)		
• 1 enfant	1/2	1/2
• 2 enfants	2/3	1/3
• 3 enfants et plus	3/4	1/4
Conjoint (en l'absence de descendants)	1/4*	3/4

* Un conjoint ne peut pas priver l'autre de cette réserve héréditaire même par testament, sauf si le divorce est prononcé.

Les ascendants ne sont plus héritiers réservataires (loi n° 2006-728 du 30/06/2006).

Les biens transmis sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit, par application d'un barème de droits variables selon le degré de parenté, après application éventuelle d'abattements. Certains biens bénéficient d'un régime d'exonération totale ou partielle. Enfin, sous certaines conditions, les droits peuvent faire l'objet de modalités de paiement différé ou fractionné.

À SAVOIR :

En présence de plusieurs enfants, il est recommandé de procéder à une **donation-partage** qui permet de figer la valeur des biens donnés au jour de la donation, sans réévaluation au jour de la succession pour le calcul de la réserve, ce qui permet d'éviter les conflits éventuels lors de la succession du donateur. Dans l'acte de donation, certaines clauses peuvent être prévues pour encadrer et sécuriser l'opération (obligation de remploi en cas de cession ultérieure, clause d'inaliénabilité, droit de retour, clause d'exclusion de communauté...).

Abattements

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSION	DONATION
Conjoint / partenaire passé	Exonération	80 724 €
Enfants (par enfant) / ascendants		100 000 €
Petits-enfants	1 594 €	31 865 €
Arrière-petits-enfants	1 594 €	5 310 €
Frères ou sœurs (vivants ou représentés)		15 932 €
Frères ou sœurs (sous conditions*)	Exonération	15 932 €
Neveux et nièces		7 967 €
Handicapés**		159 325 €
Abattement général	1 594 €	Néant

* Être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps, être âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité mettant l'intéressé dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence et avoir été domicilié avec le défunt pendant les 5 années ayant précédé le décès.

** Cumulable avec les abattements applicables selon le degré de parenté.

Cadeau ou don ?

Lorsqu'une personne transmet un bien ou une somme d'argent à l'un de ses proches, il est tentant de prétendre qu'il s'agit d'un cadeau et non un don manuel pour échapper à la taxation.

Cadeau ou don manuel ? La distinction est importante car le cadeau n'est pas imposable (ni déclaré) alors que le don manuel est éventuellement taxable et obligatoirement déclaré.

Le cadeau (= présent d'usage) comme le don manuel peut porter sur des objets ou des biens que l'on peut transmettre « de la main à la main » : une somme d'argent, un meuble, un bijou, une voiture, etc. Il faut que celui qui offre soit animé d'une intention libérale (= volonté de donner) mais pour être qualifié de cadeau, deux conditions supplémentaires doivent être remplies :

- un événement : le cadeau doit être lié à un événement pour lequel il est d'usage d'offrir quelque chose. Ce peut-être un événement récurrent (anniversaire, Noël) ou exceptionnel (mariage, achat immobilier, naissance, etc.).
- la situation financière : le cadeau doit avoir une valeur modique au regard de la situation financière et des revenus de votre client.

La qualification de cadeau est une question de fait qui s'apprécie au cas par cas.

À SAVOIR :

Les dons en somme d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant, ou à défaut d'une telle descendance d'un neveu ou nièce ou, par représentation d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce sont exonérés de droits de donation dans la limite de 31 865 €, à la double condition que le donateur (=celui qui donne) ait moins de 80 ans et que le donataire (=celui qui reçoit) soit majeur ou mineur émancipé. Cette exonération se cumule avec les abattements généraux précédemment mentionnés.

Rapport fiscal des donations antérieures

Pour le calcul des droits, les donations consenties par un donateur à un même bénéficiaire sont prises en compte lors d'une nouvelle donation ou lors de la succession du donateur, sauf si elles ont été consenties plus de 15 ans auparavant. Il s'agit là uniquement d'une disposition fiscale : sur le plan civil, les donations sont toujours à prendre en compte lors du décès du donateur pour calculer les droits des héritiers.

Barème des droits de donations et de successions

DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE (grands-parents, parents, enfants, petits-enfants)

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 12 109 €	10 %
de 12 109 € à 15 932 €	15 %
de 15 932 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

DROITS DE DONATION ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRE D'UN PACS

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 15 932 €	10 %
de 15 932 € à 31 865 €	15 %
de 31 865 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION ENTRE FRÈRES ET SŒURS

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 24 430 €	35 %
Supérieure à 24 430 €	45 %

À SAVOIR :

Les successions entre époux et partenaires de PACS sont exonérées de droits.

AUTRES DONATIONS ET SUCCESSIONS

BÉNÉFICIAIRES	TAUX
Parents jusqu'au 4 ^e degré	55 %
Parents au-delà du 4 ^e degré et non-parents	60 %

Donation d'une entreprise

La donation d'une entreprise donne lieu à l'application des droits de mutation à titre gratuit ; toutefois, dans le cadre d'un pacte Dutreil transmission, une exonération de droits à concurrence de 75 % de la valeur des biens transmis est possible sous certaines conditions :

- Les donataires prennent l'engagement de conserver les biens affectés à l'exploitation ;
- L'un d'entre eux s'engage à poursuivre l'exploitation ou à exercer une activité dans la société pendant une certaine durée.

La donation en pleine propriété de la totalité d'une entreprise individuelle répondant aux conditions ci-dessus bénéficie de plus d'une réduction de droits de 50 % si le donateur a moins de 70 ans (art. 790 du Code Général des Impôts).

Une donation au profit de salariés poursuivant l'exploitation pendant au moins 5 ans bénéficie, sous conditions, d'un abattement de 300 000 € sur la valeur du fonds ou de la clientèle (art. 790 A du CGI).

À SAVOIR :

La transmission à titre gratuit d'une activité individuelle, soit par donation, soit au décès, peut être faite à un héritier, aux salariés ou un autre exploitant. Cette opération constituant une cessation d'activité, elle donne lieu à imposition sur les derniers bénéfices réalisés à la date de transmission.

À SAVOIR :

La loi de finances pour 2020 a supprimé l'obligation de souscrire la déclaration sur le formulaire 2735 et la remplace par une obligation de télédéclaration et de télépaiement. Ce service, « e-Enregistrement » est accessible sur l'espace sécurisé impots.gouv.fr et permet, pour le moment, de déclarer les dons de sommes d'argent, de biens meubles, de droits sociaux et d'objets d'arts. Les droits sont calculés automatiquement, et la déclaration mise à disposition du contribuable dans son espace numérique sécurisé. Le service de télépaiement des droits de donation est activé depuis mi-octobre 2021 (PayFip.gouv.fr). Il permet de payer les droits dus par prélèvement ou carte bancaire.

Paiement des droits

En cas de donation, le paiement des droits doit être effectué dans le mois suivant la donation. Lors de la succession, le paiement des droits doit être effectué avant la fin du sixième mois suivant celui du décès intervenu en France, avec les **possibilités** de dérogations suivantes :

- **Paiement fractionné** en trois versements égaux et à intervalles de six mois au plus sur une période maximale d'un an, voire 3 ans (avec un nombre de versements limité à sept) si l'actif héréditaire est composé à plus de 50 % d'actifs non liquides (notamment biens immobiliers, titres de sociétés non cotées, ainsi que les objets d'antiquité, d'art ou de collection).
- **Paiement différé** lorsque la succession comporte des biens en nue-propriété/usufruit : le nu-propriétaire peut demander à différer le paiement des droits de succession jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la date du décès de l'usufruitier ou jusqu'à la cession totale ou partielle de sa nue-propriété.

Qu'il soit fractionné ou différé, le crédit de paiement des droits donne lieu au paiement par le contribuable d'intérêts. Pour l'année 2022, le taux d'intérêt applicable est de 1,20 %. Le taux est fixé lors de la demande de crédit et reste figé jusqu'au terme du remboursement.

Démembrement de propriété

La propriété regroupe plusieurs droits : occuper le bien, en percevoir les revenus, le vendre. Ces droits peuvent être détenus par une personne (= pleine propriété) ou plusieurs personnes (= démembrement de propriété).

PLEINE PROPRIÉTÉ	USUFRUIT	<i>Usus</i>	Utiliser le bien
		<i>Fructus</i>	Percevoir les revenus
	NUE-PROPRIÉTÉ	<i>Abusus</i>	Disposer du bien (donner, vendre)

Le démembrement de propriété est parfois **subi** (conjoint survivant choisi l'usufruit de la succession) ou volontaire lorsqu'une donation est consentie avec réserve d'usufruit. Dans ce cas, la valeur de la nue-propriété transmise au(x) donataire(s), souvent les enfants, est déterminée selon l'âge de l'usufruitier, selon le barème suivant :

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : ARTICLE 669 CGI

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

C'est cette valeur qui, après abattements éventuels, est soumise au barème des droits de mutation à titre gratuit, fonction du lien de parenté. Le démembrement de propriété permet donc de réduire l'assiette de taxation pour la transmission, tout en conservant pour le donateur les revenus (ou l'usage) du bien jusqu'à son décès. De plus, au décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire devient plein propriétaire en franchise de droits, sans réactualisation sur la valeur du bien.

À SAVOIR :

- Il est préférable, si le bien transmis est un bien commun, de prévoir une réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant.
- En cas de démembrement d'un bien, la cession de celui-ci nécessite l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Cette restriction peut conduire à préférer éviter le démembrement de propriété sur l'immobilier de jouissance (résidence principale et/ou secondaire).

Abréviations utilisées

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC : Bénéfices Non Commerciaux
CEE : Certificats d'Économie d'Énergie
CEHR : Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
CESU : Chèque Emploi-Service Universel
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique
COM : Collectivités d'Outre-Mer
DROM : Départements et régions d'Outre-Mer
EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale
ETI : Entreprises de Taille Intermédiaire
FCPI : Fonds Communs de Placement dans l'Innovation
FIP : Fonds d'Investissement de Proximité
IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
IR : Impôt sur le Revenu
ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune
MV : Moins-Values
NP : Nue-Propriété
PACTE : Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises
PACS : Pacte Civil de Solidarité
PAS : Prélèvement À la Source de l'IR
PASS : Plafond Annuel de la Sécurité Sociale
PER : Plan Épargne Retraite
PERE : Plan Épargne Retraite Entreprise
PFL : Prélèvement Forfaitaire Libérateur
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PV : Plus-Values
PVI : Plus-Values Immobilières
PS : Prélèvements Sociaux
RBF : Revenu Brut Foncier
RGE : Reconnue Garante pour l'Environnement
RFR : Revenu Fiscal de Référence
RNI : Revenu Net Imposable
RP : Résidence Principale
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
SOFICA : Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et de l'Audiovisuel
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
TLV : Taxe sur les Logements Vacants
TPE : Très Petites Entreprises
UC : Unités de Compte

En espérant que le contenu de ce document vous apportera toute l'information et les conseils que vous recherchez pour bien appréhender votre situation, votre conseiller Banque Populaire se tient à votre disposition pour évoquer ces évolutions fiscales en fonction de vos projets et de vos attentes.

**BANQUE
POPULAIRE**



la réussite est en vous

Pour en savoir davantage,
renseignez-vous auprès de votre conseiller ou sur
www.banquepopulaire.fr/professionnels

Document non contractuel et sous réserve de commercialisation
des produits et services dans votre Banque Populaire

