FISCALITÉ PARTICULIERS 2024

BANQUE POPULAIRE

la réussite est en vous

SOMMAIRE

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS EN 2024 ..... p.4

I. IMPOSITION p.8
- Impôt sur le Revenu (IR) p.8
- Prélèvement À la Source (PAS) p.11
- Réductions et crédits d'impôt p.13
- Plafonnement global des niches fiscales p.15
- Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR) p.16
- Prélèvements Sociaux (PS) p.17
- Rectification des déclarations de revenus et délai de prescription p.18

II. ÉPARGNE p.19
- Épargne réglementée p.19
- Revenus de capitaux mobiliers p.20
- Plus-values de cession de valeurs mobilières p.21
- PEA et PEA-PME p.23
- PEAC – Plan Épargne Avenir Climat p.24
- Imposition des gains sur les retraits d'assurance-vie / contrat de capitalisation p.25
- Épargne retraite p.27

III. IMMOBILIER p.35
- Impôts fonciers p.35
- Aides à la rénovation énergétique p.37
- Dispositifs locatifs p.39
- Revenus locatifs p.44
- Plus-values immobilières p.50

IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) p.52

V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT p.56
- Assurance-vie : un outil pour la transmission p.57
- Donations et successions p.58

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

Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :
- la loi de finances pour 2024, n° 2023-1322 du 29 décembre 2023.
- la loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2024, n° 2023-1250 du 26 décembre 2023.

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2024.

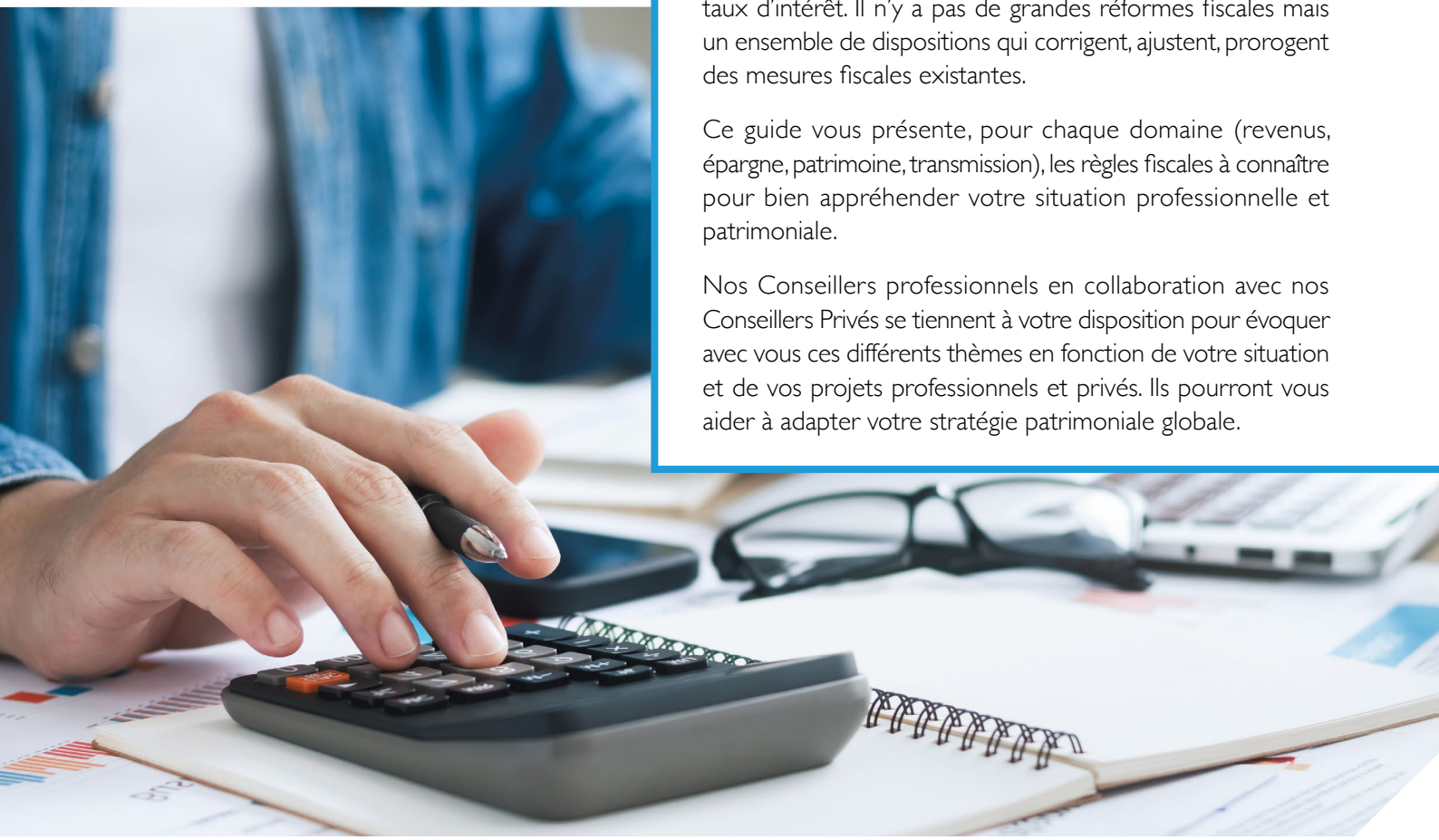
Document non contractuel achevé de rédiger le 12 janvier 2024.

Forte de son expérience d'accompagnement, Banque Populaire vous propose son guide de la fiscalité 2024. En le parcourant vous serez plus à même d'appréhender l'impact des évolutions fiscales, sociales, ainsi que de la jurisprudence, sur la gestion de votre patrimoine dans une vision globale. Ce guide vous permettra également d'échanger avec vos conseillers habituels.

Les loi de finances et loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2024 sont votées dans un contexte particulier d'inflation, de volonté de baisser le déficit public dans une période d'incertitudes au niveau international et de remontée des taux d'intérêt. Il n'y a pas de grandes réformes fiscales mais un ensemble de dispositions qui corrigent, ajustent, prorogent des mesures fiscales existantes.

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 professionnels en collaboration avec nos Conseillers Privés se tiennent à votre disposition pour évoquer avec vous ces différents thèmes en fonction de votre situation et de vos projets professionnels et privés. Ils pourront vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale.



LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS EN 2024

- Le **Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS)** est fixé à **46 368 € pour 2024** (43 992 € pour 2023, 41 136 € en 2020, 2021 et 2022). Le PASS est utilisé pour le calcul du montant maximal de certaines prestations sociales (indemnités journalières pour maladie, maternité, paternité, pensions d'invalidité, etc.) mais aussi pour la limite de déduction des versements sur des placements épargne retraite.
- Le **montant net social** est le montant exact à déclarer pour les démarches relatives à certaines aides sociales. Le montant net social figure progressivement sur les fiches de paie entre juillet et décembre 2023 et sur les relevés de prestation à compter de janvier 2024.

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

- **Nouveau barème applicable aux revenus 2023 :** Le barème progressif applicable à l'imposition des revenus 2023 comporte toujours 5 tranches de 0 à 45 %. Pour tenir compte de l'inflation, chaque tranche est revalorisée de 4,8 %. En conséquence, pour l'imposition des revenus de 2023, le plafond global de l'avantage lié au quotient familial est fixé à 1 759 € pour chaque demi-part additionnelle (contre 1 678 € pour les revenus de 2022) et à 880 € pour chaque quart de part additionnelle (contre 839 € pour les revenus de 2022). De même, la revalorisation impacte le montant de la pension alimentaire déductible pour un enfant majeur non rattaché au foyer fiscal de ses parents : 6 674 € pour le calcul des revenus 2023 (contre 6 368 € pour les revenus 2022).
- **Revalorisation de la décote** (mécanisme qui atténue les effets de seuils du barème progressif) :
  - De 833 € à 873 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le revenu est inférieur à 1 929 € pour les célibataires, veufs ou divorcés,
  - De 1 378 € à 1 444 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le revenu est inférieur à 3 191 € pour les couples soumis à imposition commune.
- **Prélèvement à la source (PAS) :**
  - Revalorisation pour tenir compte de l'inflation (+ 4,8 %) des barèmes des taux neutres du prélèvement à la source pour les revenus perçus à compter du 1er janvier 2024.

Réductions et crédits d'impôt

- **La réduction d'impôt Pinel diminue** pour les acquisitions ou constructions réalisées à compter du 1er janvier 2024 (hors Pinel+ et Pinel Denormandie). Le taux, pour un engagement de location de 6 ans, est de 9 % (contre 10,5 % jusqu'au 31 décembre 2023). La réduction d'impôt Pinel Denormandie, qui devait prendre fin le 31 décembre 2023, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.
- Le **dispositif Malraux,** devait prendre fin le 31 décembre 2023 et est finalement **maintenu en 2024,** pour les immeubles situés dans des quartiers anciens dégradés (QAD) ou dans des quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Pour les autres immeubles éligibles à la réduction Malraux (sites patrimoniaux remarquables), aucune date de fin du dispositif n'est prévue.

- Le taux de la **réduction d'impôt « Madelin » souscription au capital de PME** (Petites et Moyennes Entreprises) **ou de FIP/FCPI** (Fonds d'investissement et de proximité / Fonds commun de placement dans l'innovation) est de **18 %** pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2024 (et non plus de 25 %). Cet investissement permet d'aider le développement de nouvelles entreprises. Le taux de la **réduction d'impôt « Madelin »** est en revanche majoré de 18 % à **25 %** pour les **souscriptions au capital d'Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ou d'organisme de foncier solidaire (OFS) réalisées entre** le 1er janvier 2024 pour les OFS et à compter d'une date fixée par décret (et après approbation de la Commission européenne) pour les ESUS.
- Une **réduction d'impôt « Madelin »** renforcée est désormais ouverte pour la **souscription au capital des Jeunes Entreprises Innovantes (JEI)** réalisée entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028. Elle donne en effet le droit à une réduction d'impôt égale à 30 % du montant de la souscription ou 50 % si la JEI réalise des dépenses importantes en recherche, dans la limite de certains plafonds.
- La **réduction SOFICA** est prorogée jusqu'au 31 décembre 2026. Les souscripteurs de parts de SOFICA bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30 %, 36 % ou 48 % (selon les investissements de la société). Les SOFICA (Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et de l'Audiovisuel) collectent des fonds privés afin de financer la production cinématographique et audiovisuelle.
- Les **dons** effectués au profit d'œuvre ou organisme ayant pour objet de venir en aide aux personnes en difficulté ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75 % des dons versés. Ces sommes sont, en principe, retenues dans la limite de 554 €. À titre dérogatoire, pour les versements effectués en 2020, 2021, 2022 et 2023, ce plafond a été porté à 1 000 €. Ce plafond dérogatoire de 1 000 € est prorogé pour les versements effectués entre 2024 et 2026.
- Le crédit d'impôt relatif aux **dépenses en faveur de l'aide aux personnes** est prorogé et recentré sur les ménages intermédiaires afin de ne pas faire doublon avec MaPrimeAdapt'. L'octroi du crédit d'impôt est recentré sur les personnes âgées de plus de 60 ans et souffrant d'une perte d'autonomie ou de personne ayant un taux d'incapacité supérieur à 50 %.

Immobilier

- Pour rappel : les propriétaires immobiliers sont tenus de faire : la **déclaration d'occupation des biens immobiliers** qui doit être réalisée chaque année, avant le 1er juillet. Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale (via son espace personnel impots.gouv.fr), pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire), par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant.
- La **hausse des loyers est plafonnée à 3,5 %** (bouclier loyer). La loi prévoit que pour la fixation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) **entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le premier trimestre de l'année 2024** (initialement prévu jusqu'au 30 juin 2023, le dispositif a été prorogé jusqu'au 31 mars 2024), **la variation ne peut excéder 3,5 %.** L'Agence nationale pour l'information sur le logement (anil.org) a mis en place un simulateur pour faciliter le calcul de la révision du loyer.

À SAVOIR

L'IRL (Indice de Référence des Loyers) sert de base pour réviser le loyer des logements d'habitation loués nus ou meublés alors que l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) sert de base pour réviser le loyer des baux commerciaux des activités commerciales et artisanales. Lorsqu'une clause d'indexation est insérée dans le contrat de bail (d'habitation ou commercial), le loyer est revalorisé chaque année sur la base de la variation en glissement annuel de l'IRL/ILC entre sa valeur du trimestre de révision (qui correspond en général à la date anniversaire du contrat) et celui de l'année précédente.

- La fiscalité de la **location meublée** est modifiée pour les **meublés de tourisme.** Le régime micro-BIC est limité à 15 000 € de chiffre d'affaires HT (contre 77 700 € auparavant) pour les meublés de tourisme non classé (dès la déclaration des revenus encaissés en 2023). L'abattement forfaitaire est quant à lui réduit à 30 % (contre 50 %). Par ailleurs, lorsque les recettes n'excèdent pas 15 000 € pour les meublés de tourisme classés en zone non tendue, ces derniers bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 %, soit un abattement global de 92 % (au lieu de 71 %).

RÉGIME MICRO-BIC	SEUIL	ABATTEMENT
Meublé de tourisme non classé(1)	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé(2)	188 700 €	71 %(3) ou 92 %(4)

Les règles ci-dessus devraient s'appliquer aux loyers encaissés en 2023. Toutefois, l'adoption de ces changements faisant suite à une erreur matérielle, le Gouvernement souhaite les abroger. L'administration fiscale a indiqué que les contribuables peuvent continuer à appliquer les anciennes dispositions pour ces même revenus.
Pour les loyers encaissés en 2024, pendant les Jeux Olympiques par exemple, la fiscalité est incertaine. Une réforme visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif est annoncée dans l'année et permettra de clarifier la situation.

- L'**aide MaPrimeAdapt'** permet de financer 50 % à 70 % (selon les ressources du demandeur) des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap(s) (remplace l'aide Habiter facile à compter du 1er janvier 2024). Cette aide financière est réservée aux ménages modestes.

Financier

- Interdiction pour les enfants mineurs, à compter du 1er janvier 2024, d'ouvrir un PER individuel ou de réaliser des versements volontaires sur un PER individuel ou collectif déjà ouvert.
- Définition du régime fiscal du Plan Épargne Avenir Climat (PEAC) créé par la loi Industrie verte n° 2023-973 du 23 octobre 2023, accessible aux personnes âgées de moins de 21 ans, dont l'épargne sera investie sur des titres financiers qui contribuent au financement de la transition écologique ainsi que sur des instruments financiers faiblement exposés aux risques. Les gains réalisés sur le plan, lors d'un retrait total ou partiel sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, si les règles de fonctionnement du plan sont respectées. En cas de non-respect des règles de fonctionnement du produit, le plan est clôturé et les gains constatés sur le PEAC sont imposés à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, dans les conditions de droit commun.
- Le plafond de versements sera fixé par arrêté.

(1) Rappel : avant la loi de finances pour 2024, les locations meublées touristiques non classées bénéficiaient d'un seuil micro-BIC à 77 700 € et d'un abattement de 50 %.
(2) Rappel : avant la loi de finances pour 2024, les locations meublées touristiques classées bénéficiaient d'un seuil micro-BIC à 188 700 € et d'un abattement de 71 %.
(3) 71 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone tendue quel que soit le chiffre d'affaires. Également 71 % d'abattement également pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 €.
(4) 92 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est inférieur à 15 000 €.

I. IMPOSITION

Impôt sur le Revenu (IR)

- Le **taux moyen d'imposition** correspond au taux moyen, après application du barème de l'impôt sur le revenu, auquel le contribuable est prélevé sur ses revenus. Il indique la part que représente l'impôt dans le revenu par rapport au montant total des revenus nets imposables.
- Le **taux marginal** est le taux d'imposition du revenu du contribuable compris dans la tranche la plus élevée du barème de l'impôt sur le revenu appliqué à ce contribuable (taux marginal de 0, 11, 30, 41 ou 45 %). Le taux marginal permet au contribuable de mesurer le coût fiscal (hors prélèvements sociaux) de ses revenus additionnels et de ses investissements.

À SAVOIR

Par exemple, pour 45 000 € de revenu net imposable, un célibataire a un taux moyen d'imposition de 16,5 % et son taux marginal d'imposition est de 30 %.

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 préremplie 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 bénéficier de réductions et/ou de crédits d'impôt, devront établir une déclaration de revenus, quand bien même ils sont éligibles à la déclaration automatique.

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 2024. Retrouvez les dates sur : https://www.impots.gouv.fr/portail/

IR SUR LES REVENUS 2023		
FRACTION DU REVENU TAXABLE (RNGI)	**TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION**	**FORMULE DE CALCUL***
Jusqu'à 11 294 €	0 %	0
De 11 295 € à 28 797 €	11 %	(RNGI x 0,11) – (1 242,34 x N)
De 28 798 € à 82 341 €	30 %	(RNGI x 0,30) – (6 713,77 x N)
De 82 342 € à 177 106 €	41 %	(RNGI x 0,41) – (15 771,28 x N)
À partir de 177 107 €	45 %	(RNGI x 0,45) – (22 855,52 x 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 et RNGI au revenu net global imposable du foyer.

- Plafond du **quotient familial** : l'avantage fiscal attaché à chaque demi-part passe de 1 678 € à 1 759 € (880 € par quart de part additionnelle).
- Plafond de l'avantage lié au **rattachement d'un enfant majeur** passe de 6 368 € à 6 674 €.
- Plafond de **déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels** des salariés ou gérants et associés de certaines sociétés est de 14 171 €.
- Plafond de l'abattement de 10 % sur les pensions est de 4 321 € (par foyer fiscal).
- La demi-part supplémentaire en faveur des veuves d'anciens combattants est désormais octroyée quel que soit l'âge du décès de leur époux.

À SAVOIR

Les contribuables célibataires, veufs et divorcés bénéficient d'**une demi-part supplémentaire** s'ils vivent seuls et qu'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 co-existent 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
↓ L'impôt est prélevé directement sur le revenu par le collecteur (employeur, caisse de retraite, Pôle Emploi, Assurance maladie)	Certains revenus de source étrangère ↓ 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.

À noter : pour une meilleure répartition de la charge de l'impôt sur le revenu au sein du couple soumis à imposition commune, à partir du 1er septembre 2024, le taux calculé par l'administration sera par défaut le « taux individualisé » prenant en compte le revenu individuel de chacun. Sur option du contribuable, le taux sera le « taux personnalisé » du foyer fiscal, taux commun prenant en compte l'ensemble des revenus du foyer fiscal.

Il est possible pour le contribuable de demander la modification de son taux de prélèvement, en cas de changement de situation familiale (mariage, naissance d'un enfant) ou de variation de ses revenus. Dans ce second cas si la demande fait suite à une baisse des revenus, la modulation n'est possible que s'il existe une différence d'au moins 5 % entre le prélèvement avant et après modulation.

À SAVOIR

À compter de 2023, le contribuable salarié résident fiscal français exerçant ponctuellement son activité en France, et ayant un employeur étranger est soumis à un **acompte** (l'administration fiscale prélève directement sur le compte bancaire du contribuable). Cette mesure concerne les salariés qui ne sont pas à la charge d'un régime français de Sécurité Sociale ou qui sont à la charge d'un régime français de Sécurité Sociale en application des dispositions de l'article L 380-3-1, I du Code la Sécurité Sociale (frontaliers français travaillant en Suisse). Auparavant, l'employeur étranger devait effectuer une retenue à la source sur la rémunération et la reverser à l'administration fiscale.

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.

En 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),
- La réduction d'impôt pour dépenses de dépendance (EHPAD),
- Les réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Scellier, Duflot, Censi-Bouvard, Girardin logement),
- 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.

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 2023, un contribuable a réalisé un don à un organisme de 1 500 €. En mai 2024, il déclare ses revenus de l'année 2023 ainsi que le montant versé au titre du don. Il obtient en septembre 2024 son crédit d'impôt de 50 %, soit 750 €, versé par l'administration fiscale. En janvier 2025, il pourra bénéficier de l'avance des réductions et crédits d'impôt en recevant 60 % de son crédit d'impôt (sommes dépensées en 2023 [1 500 €], crédit obtenu en 2024 [750 €], avance versée en janvier 2025 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). Cela évite d'avoir à rembourser cette avance en septembre de l'année suivante.

À SAVOIR

Le crédit d'impôt **« emploi d'un salarié à domicile »** peut faire l'objet d'une avance immédiate si la société de prestation de services le propose. Dans ce cas, le client déduit le montant de son crédit d'impôt de la facturation des prestations pour service à la personne. **Cela évite qu'il n'ait à faire une avance de trésorerie.**

Cette avance immédiate sera étendue aux services de garde d'enfants (de moins de 6 ans à domicile ou hors du domicile et de plus de 6 ans à domicile) en juillet 2026 puis aux particuliers employeurs bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie ou de la prestation de compensation du handicap en juillet 2027.

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 (maximum 300 € par système de charge) a été mis en place pour des dépenses effectuées depuis le 1er janvier 2021. À compter du 1er janvier 2024, cet avantage est recentré sur les seules bornes de recharges électriques pilotables et le montant de la dépense maximum est fixé à 500 € par système.
- **Crédit impôt service à la personne :** le crédit d'impôt salarié à domicile 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 plus de 65 ans). 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.
- **Crédit d'impôt pour la garde des jeunes enfants hors du domicile :** les contribuables faisant garder leurs enfants de moins de 6 ans à l'extérieur de leur domicile (en crèche ou par un assistant maternel) bénéficient d'un crédit d'impôt. Il est égal à 50 % des dépenses réalisées, retenues dans la limite de 3 500 € par an et par enfant. Le crédit d'impôt est donc de 1 750 € maximum par an et par enfant.

À SAVOIR

La nature du service à la personne réalisé doit être indiquée (assistance aux personnes âgées, soutien scolaire, entretien de la maison, etc.) dans la déclaration de revenus de l'employeur (déclaration 2042). En effet 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 : 3 000 € / an ;
- petits travaux de jardinage : 5 000 € / an.

Réductions d'impôt sur le revenu, dite « Madelin »

- **Souscription au capital de PME** (Petites et Moyennes Entreprises). La souscription au capital d'une société permet au souscripteur de devenir associé ou actionnaire et reçoit en échange des parts ou des actions nouvellement émises. Lorsque le contribuable réalise des versements au capital d'une PME, il peut, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2024, la réduction d'impôt est égale à 18 % du montant versé (hors frais de souscription).
- **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**. Le souscripteur peut, sous conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt. Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2024, la réduction d'impôt est égale à 18 % du montant versé (hors frais de souscription).
- **Souscription au capital d'Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ou d'organisme de foncier solidaire (OFS) :** il s'agit d'ESUS ou d'OFS ayant pour ambition de développer un parc d'immeubles dans le domaine du logement social. Le contribuable peut, sous conditions, bénéficier, au titre de la souscription, de la « réduction Madelin ». Le taux de la réduction est **majoré à 25 %** (au lieu de 18 %) jusqu'au 31 décembre 2025 et cela, à compter du 1er janvier 2024 pour les OFS et à compter d'une date fixée par décret (et après approbation de la Commission européenne) pour les ESUS.

- **Souscription au capital de JEI (Jeunes Entreprises Innovantes) :** sont qualifiées comme telles les PME créées depuis moins de 8 ans, exerçant une activité nouvelle. Des conditions concernant la détention du capital sont prévues, et ces entreprises doivent également répondre à des indicateurs de performances économiques et réaliser un certain montant de dépenses de recherche et de développement. Les souscripteurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les versements effectués entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028. Lorsque la JEI réalise des dépenses de recherche représentant entre 5 et 30 % de ses dépenses fiscalement déductibles, le montant de la réduction d'impôt est calculé au taux de **30 %, appliqué sur le montant des versements effectués au titre de la souscription limité à** 75 000 € (pour une personne seule) ou 150 000 € (pour un couple). Lorsque la JEI réalise des dépenses de recherche représentant au moins 30 % de ses dépenses déductibles fiscalement, le taux de la réduction d'impôt est majoré à 50 %, appliqué sur le montant des versements effectués au titre de la souscription. Dans ce dernier cas, le versement est plafonné à 50 000 € (pour une personne seule) ou 100 000 € (pour un couple).

À noter, cette réduction d'impôt sur le revenu pour la souscription au capital de JEI est exclue du calcul du plafonnement de certains avantages fiscaux, « niches fiscales ». L'excédent de réduction d'impôt non imputé n'est cependant pas reporté sur les années suivantes.

- **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, etc.) qui sont déléguées au gérant du groupement en contrepartie d'une rémunération. Plusieurs types de réductions ou crédits d'impôt peuvent s'appliquer :
  - Crédit d'impôt Défi-Forêt pour une acquisition de bois et forêt de 25 % du prix d'acquisition avec un plafond de 12 500 € pour un couple ;
  - Réduction d'impôt souscription capital PME (voir §supra).
- **SOFICA** (Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et 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 :
  - **Girardin logement :** 18 % du montant des travaux de réhabilitation ;
  - **Girardin industriel :** 45 % à 63 % selon la nature de l'investissement productif (achat de matériel par une entreprise agricole, industrielle ou commerciale, rénovation d'hôtel, pose de câbles sous-marins, etc.) et le taux de rétrocession ;
  - **Girardin social :** 50 % du prix d'acquisition, construction ou réhabilitation de logement destiné à être loué à un organisme de logement social.

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 €.

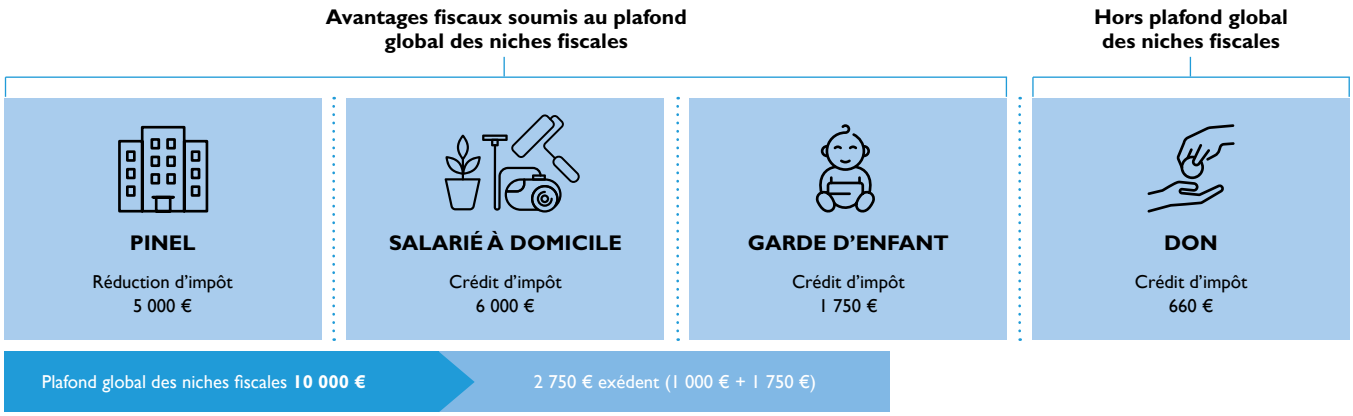
NATURE DES DÉPENSES ET/OU INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2023		IR 2024
Plafonnement général (liste non exhaustive)	• Emploi d'un salarié à domicile, frais de garde des jeunes enfants, système de charge pour véhicule électrique • Souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI, ESUS ou OFS • Investissements Scellier, Duflot, Pinel, Censi-Bouvard, résidence de tourisme • Investissements forestiers	10 000 € par an et par foyer fiscal
Plafonnement spécifique	• Outre-Mer • SOFICA	Supplément de 8 000 € par an et par foyer fiscal*
Avantages fiscaux exclus du plafonnement	• 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 • Souscription au capital de JEI**	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.

** Pour les versements effectués entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028 au titre des souscriptions au capital des JEI, le total de réduction d'impôt calculé au taux de 30 % est plafonné à 22 500 € ou 45 000 € selon la situation matrimoniale du contribuable. La réduction d'impôt calculée au taux de 50 % est quant à elle plafonnée à 25 000 € ou 50 000 € selon la situation matrimoniale du contribuable.

Exemple

Un couple avec 2 enfants, redevables d'un impôt sur le revenu de 20 000 €. Ils ont acheté un bien locatif sous le dispositif Pinel et ont de multiples dépenses leur permettant de bénéficier d'avantages fiscaux (emploi d'un jardinier, d'une aide-ménagère, facture de la crèche, don à une association).



Ils pourront utiliser leurs avantages fiscaux jusqu'au plafond des niches fiscales de 10 000 € ainsi que la réduction pour don de 660 €, qui n'est pas concernée par le plafond des niches fiscales. Ainsi leur impôt sur le revenu sera de 9 340 € (20 000 € - 10 000 € - 660 €) et l'excédent d'avantages fiscaux est perdu.

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 x 0	0 %	RFR x 0
De 250 001 à 500 000 €	3 %	(RFR x 0,03) – 7 500 €		
De 500 001 à 1 000 000 €	4 %	(RFR x 0,04) – 12 500 €	3 %	(RFR x 0,03) – 15 000 €
> 1 000 000 €			4 %	(RFR x 0,04) – 25 000 €

* Modalités de calcul sans application du mécanisme du quotient

Exemple

Un célibataire dont le revenu fiscal de référence est de 750 000 € est redevable d'une contribution exceptionnelle de 17 500 € soit ([500 000 € - 250 000 €] x 3 %) + ([750 000 € - 500 000 €] x 4 %).

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). Il est défini sans application des règles du quotient en ce qui concerne les revenus exceptionnels et différés, sauf en cas de revenus qualifiés d'exceptionnels en raison de leur montant sous réserve du respect des conditions en vigueur. 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 %. Des taux réduits : 6,6 % ou 3,8 % peuvent s'appliquer pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence est compris entre un montant plancher et un montant plafond, variant selon le nombre de parts de quotient familial. Ces montants sont revalorisés chaque année[1].
- 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.

(1) Les seuils d'assujettissement de la CSG taux réduit sont définis à l'article L. 136-8 du Code de la Sécurité Sociale.

Rectification des déclarations de revenus et délai de prescription

Les déclarations de revenus réalisées par le contribuable peuvent être contrôlées et modifiées :

- **Par l'administration fiscale** dans le cadre d'un contrôle des déclarations. Elle va alors relever les omissions, les insuffisances ou les erreurs.
- **Par le contribuable** s'il aperçoit une erreur ou s'il a oublié de déclarer un élément. Il peut alors demander à rectifier sa déclaration.

Dans les deux cas, le contrôle ou la rectification peuvent être effectués pendant le « délai de reprise / prescription ». Ce délai expire le 31 décembre de la 3e année qui suit l'année pour laquelle l'imposition est due en principe, et 10 ans dans certains cas (dissimulation volontaires, fraudes fiscales, etc.). Au-delà, la déclaration (et donc l'imposition) est définitive.

SYNTHÈSE DES DÉCLARATIONS PRESCRITES OU NON

IMPÔTS SUR LES REVENUS DE L'ANNÉE…	DATE LIMITE DE REPRISE (3 ANS)	DATE LIMITE DE REPRISE (10 ANS)
…2024	31 décembre 2027	31 décembre 2034
…2023	31 décembre 2026	31 décembre 2033
…2022	31 décembre 2025	31 décembre 2032
…2021	**31 décembre 2024**	31 décembre 2031
…2020	31 décembre 2023	31 décembre 2030
…2019	31 décembre 2022	31 décembre 2029
…2018	31 décembre 2022 (cas particulier – prélèvement à la source)	31 décembre 2028
…2017	14 juin 2021 (cas particulier – crise sanitaire)	31 décembre 2027
…2016	31 décembre 2019	31 décembre 2026
…2015	31 décembre 2018	31 décembre 2025
…2014	31 décembre 2017	**31 décembre 2024**
…2013	31 décembre 2016	31 décembre 2023

À SAVOIR

Certains évènements peuvent modifier ou reculer ce délai de prescription.
C'est notamment le cas de la mise en place du prélèvement à la source (délai supplémentaire d'un an) ou de la crise sanitaire (délai supplémentaire de 165 jours).

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 sont soumis au PFU, également dénommé « flat tax » incluant l'IR au taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux 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

Impôt sur le revenu

- **Ouverts avant le 1er janvier 2018 :** les intérêts générés par les sommes inscrites sur le PEL et CEL sont partiellement **exonérés d'IR**. Cette exonération est limitée aux intérêts acquis au cours des **12 premières années**. Au-delà, les intérêts sont imposables chaque année à l'IR au PFU au taux de 12,8 % ou sur option globale au barème progressif de l'IR.

À SAVOIR

Par exemple, pour un PEL ouvert le 20 mars 2012, les intérêts acquis au cours des 12 premières années sont exonérés d'IR, soit jusqu'en mars 2024 (mars 2012 + 12 ans). À compter de mars 2024, les intérêts acquis sont imposables à l'IR.

- **Ouverts depuis le 1er janvier 2018 :** chaque année, les intérêts générés par les sommes inscrites sur le PEL et CEL sont soumis au PFU au taux de 12,8 % ou, sur option globale au barème progressif de l'IR.

À SAVOIR

Il n'est pas toujours pertinent de clôturer un PEL en vue d'en ouvrir un nouveau ayant un taux d'intérêt plus élevé. Plusieurs éléments doivent être pris en compte pour arbitrer, notamment : le taux de rémunération du PEL et le taux de l'emprunt qui dépendent de la date d'ouverture ; le fait que les PEL ouverts avant 2018 bénéficient d'une prime d'État et que leurs intérêts soient exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'à la 12e année, etc.

Prélèvements sociaux

- Les intérêts générés par les sommes inscrites sur les PEL et CEL **ouverts depuis le 1er mars 2011** sont soumis chaque année aux prélèvements sociaux dès le premier anniversaire du PEL ou CEL. Le taux des prélèvements sociaux est celui en vigueur à la date de l'inscription en compte des intérêts (le taux des prélèvements sociaux est de 17,2 % depuis le 1er janvier 2017).

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 prélèvements sociaux de 17,2 %, s'applique à l'ensemble des revenus imposables dans la catégorie des « Revenus de Capitaux Mobiliers » (notamment dividendes et, produits de placement à revenu fixe).

L'imposition 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) 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 revenu fiscal de référence est inférieur à un certain seuil peuvent demander à **être dispensées du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire.**
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

Exemple

Un couple dont le revenu fiscal de référence de 2022 est de 68 000 €, peut demander à être dispensé d'acompte en cas de distribution de dividendes en 2024.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Contrairement aux revenus de capitaux mobiliers, les plus-values de cession de valeurs mobilières et assimilées (actions de SAS, parts de SARL par exemple) ne font pas l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire 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.

En cas de cession de **titres acquis avant le 1er janvier 2018,** le contribuable a le choix entre :

- soit l'imposition forfaitaire (12,8 %) sur le montant brut des plus-values, sans abattement pour durée de détention, ni CSG déductible ;
- soit l'option pour le barème progressif (entre 0 % et 45 %) après, le cas échéant, l'application d'abattements pour durée de détention (de 50 % à 85 %) avec une CSG partiellement déductible du revenu global imposable l'année de son paiement.

En cas de cession de **titres acquis à compter 1er janvier 2018,** le contribuable a le choix entre :

- soit l'imposition forfaitaire (12,8 %) sur le montant brut des plus-values, sans abattement pour durée de détention, ni CSG déductible ;
- soit l'option pour le barème progressif (entre 0 % et 45 %) **mais sans abattement** pour durée de détention. La CSG reste partiellement déductible.

À SAVOIR

L'abattement fixe de 500 000 € pour les dirigeants partant en retraite est applicable peu importe la date d'acquisition des titres (avant ou après 2018) et les modalités d'imposition (PFU ou barème progressif). Toutefois, il n'est pas cumulable avec les abattements pour durée de détention.

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 10 années antérieures sont imputables sur le solde subsistant.

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 entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire, 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.

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.

- 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÉGIME DES PLUS-VALUES MOBILIÈRES ET ABATTEMENTS APPLICABLES EN CAS DE CESSION DE TITRES ACQUIS AVANT LE 1ER 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	
				IR	PS
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 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2024

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

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

Depuis l'adoption de la loi PACTE en 2019, le PEA est accessible à toute personne physique majeure rattachée à un foyer fiscal en France. Le montant des versements est toutefois plafonné à 20 000 € pendant la durée du rattachement. Le respect du plafond de versement relève de la responsabilité du titulaire du plan.

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

Les retraits et rachats partiels après 5 ans sont autorisés et n'entraînent ni sa clôture, ni le blocage de nouveaux versements. Par ailleurs, les retraits ou rachats partiels avant 5 ans sont autorisés dans certains cas :

- Reprise ou création d'entreprises ;
- 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.

PEAC – Plan Épargne Avenir Climat

La loi « industrie verte » crée un nouveau placement d'épargne financière pour les jeunes : le Plan Épargne Avenir Climat (PEAC) qui entrera en vigueur au plus tard le 1er juillet 2024 (décret à paraître). Selon l'établissement auprès duquel le PEAC est ouvert, le plan peut prendre la forme :

- soit d'un **PEAC « bancaire »** lorsqu'il est ouvert auprès d'établissements de crédit et d'entreprises d'investissement. L'enveloppe PEAC comprend alors un compte-titres associé à un compte espèces.
- soit d'un **PEAC « assurance »** lorsqu'il est ouvert auprès d'entreprises d'assurance, de mutuelles et d'institutions de prévoyance. L'enveloppe PEAC prend alors la forme d'un contrat de capitalisation investi en unités de compte éligibles au plan.

SOUSCRIPTEUR	Personne physique âgée de moins de 21 ans, résidant en France à titre habituel.
DÉPÔT MAXIMUM	Montant fixé par arrêté (un seul PEAC par personne)
TITRES ÉLIGIBLES (LISTE DES TITRES ÉLIGIBLES PRÉCISÉE DANS UN DÉCRET À VENIR)	PEAC « bancaire » : • titres financiers qui soutiennent la transition écologique (ex : titres ayant reçu le label ISR ou Greenfin) ; • instruments financiers bénéficiant d'un niveau de risque faible (ex : obligations vertes). PEAC « assurance » : • unités de compte constituées de titres éligibles ; • fonds euro et fonds euro-croissance dans le cadre de la gestion profilée.
GESTION	Profilée en principe : l'allocation doit protéger l'épargne investie et réduire progressivement les risques financiers pour le titulaire. Libre si le titulaire renonce expressément à la gestion profilée.
FISCALITÉ	Les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux pour tout retrait total ou partiel si les règles de fonctionnement du plan sont respectées. Le montant des gains constatés lors d'un retrait/rachat partiel ou total est pris en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence.
DISPONIBILITÉ DES FONDS	Les retraits partiels sont possibles si cumulativement : • le plan a été ouvert depuis plus de 5 ans ; • ET le titulaire a plus de 18 ans. Exception : avant 18 ans, les retraits sont possibles en cas d'invalidité du titulaire ou de décès de l'un des parents du titulaire.
CLÔTURE	• Le titulaire atteint l'âge de 30 ans ; • En cas de retrait partiel sur le plan ouvert depuis moins de 5 ans ; • Décès du titulaire avant l'âge de 30 ans.

À SAVOIR

L'épargne investie sur un PEAC n'est pas garantie et le taux d'intérêt de ce placement n'est pas fixé de façon réglementaire par les pouvoirs publics. Plus aucun versement n'est possible après un retrait partiel sur le plan.

Imposition des gains sur les retraits d'assurance-vie / contrat de capitalisation

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.

FISCALITÉ DES PRODUITS DES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE / CONTRATS DE CAPITALISATION EN CAS DE RACHAT POSTÉRIEUR AU 1ER 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 primes < 150 000 €	PFU 12,8 % ou Barème progressif de l'IR** + PS
		si cumul contrats primes > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 %) 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 % + PS
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 % + PS
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 7,5 % + PS
À compter du 26/09/1997	**Avant le 27/09/2017**	Avant 4 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 35 % + PS
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 % + PS
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR** ou PFL 7,5 %** + PS
	Après le 27/09/2017	Avant 8 ans	PFU 12,8 % ou Barème progressif de l'IR +PS
		Après 8 ans et cumul contrats primes < 150 000 €	PFU 7,5 % ou Barème progressif de l'IR** + PS
		et cumul contrats primes > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 %) 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 / 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 1er janvier 2018, de façon différente selon que le contrat ait plus ou moins de 8 ans et que le total des primes versées par le souscripteur (sur l'ensemble de ses contrats d'assurance-vie et bons ou contrats de capitalisation n'ayant pas déjà fait l'objet d'un remboursement en capital) soit 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 / de capitalisation souscrits avant le 1er 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-dessus.

Épargne retraite

L'épargne retraite est un moyen de se constituer un complément d'épargne en vue de compenser une éventuelle baisse 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.

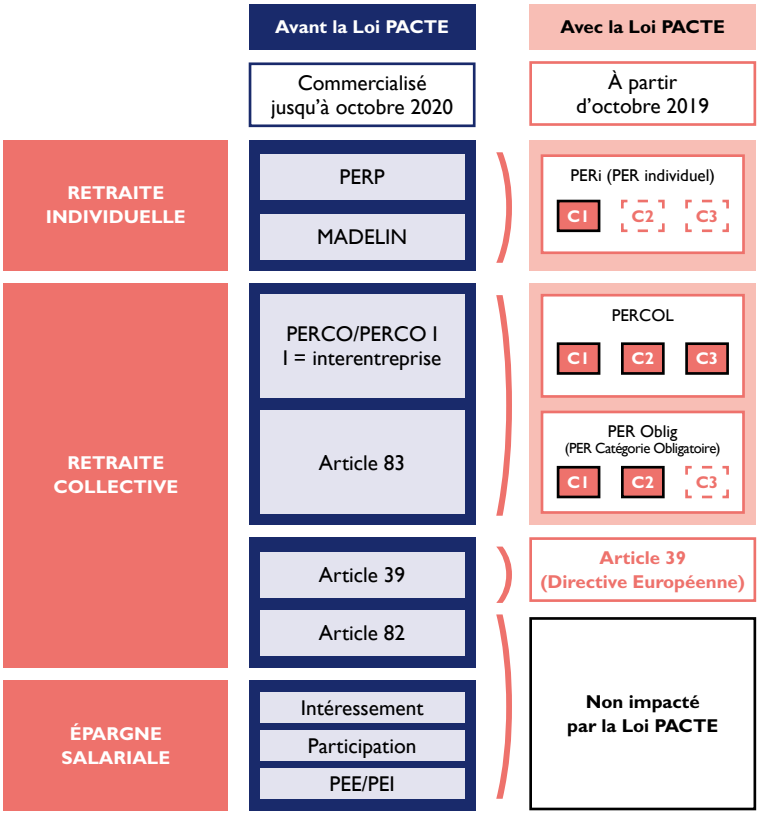
Le PER (Plan Épargne Retraite) est un produit d'épargne retraite (disponible depuis le 1er octobre 2019), ayant progressivement remplacé les autres plans d'épargne retraite qui ne sont plus ouverts à la souscription. Le PER se décline sous 3 formes : **PER individuel, PER d'entreprise collectif et PER d'entreprise obligatoire.**

RAPPEL DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

	ANCIENS DISPOSITIFS	DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020
TOUS	PERP	PER Individuel
	PERCO	PER d'entreprise collectif
SALARIÉS	Article 82	
	Article 39	
	Article 83	PER d'entreprise obligatoire
INDÉPENDANTS	Contrat Madelin	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
- C2 Participation, intéressement, abondement et droit CET
- C3 Cotisation obligatoire (employeur et éventuellement du salarié)

→ Alimentation directe

- C2 Participation, intéressement, abondement et droit CET
- C3 Cotisation obligatoire (employeur et éventuellement du salarié)

→ Alimentation par transfert uniquement

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, le 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. À compter du 1er janvier 2024, il est interdit pour les enfants mineurs d'ouvrir un PER individuel ou de réaliser des versements volontaires sur un PER déjà ouvert.

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.

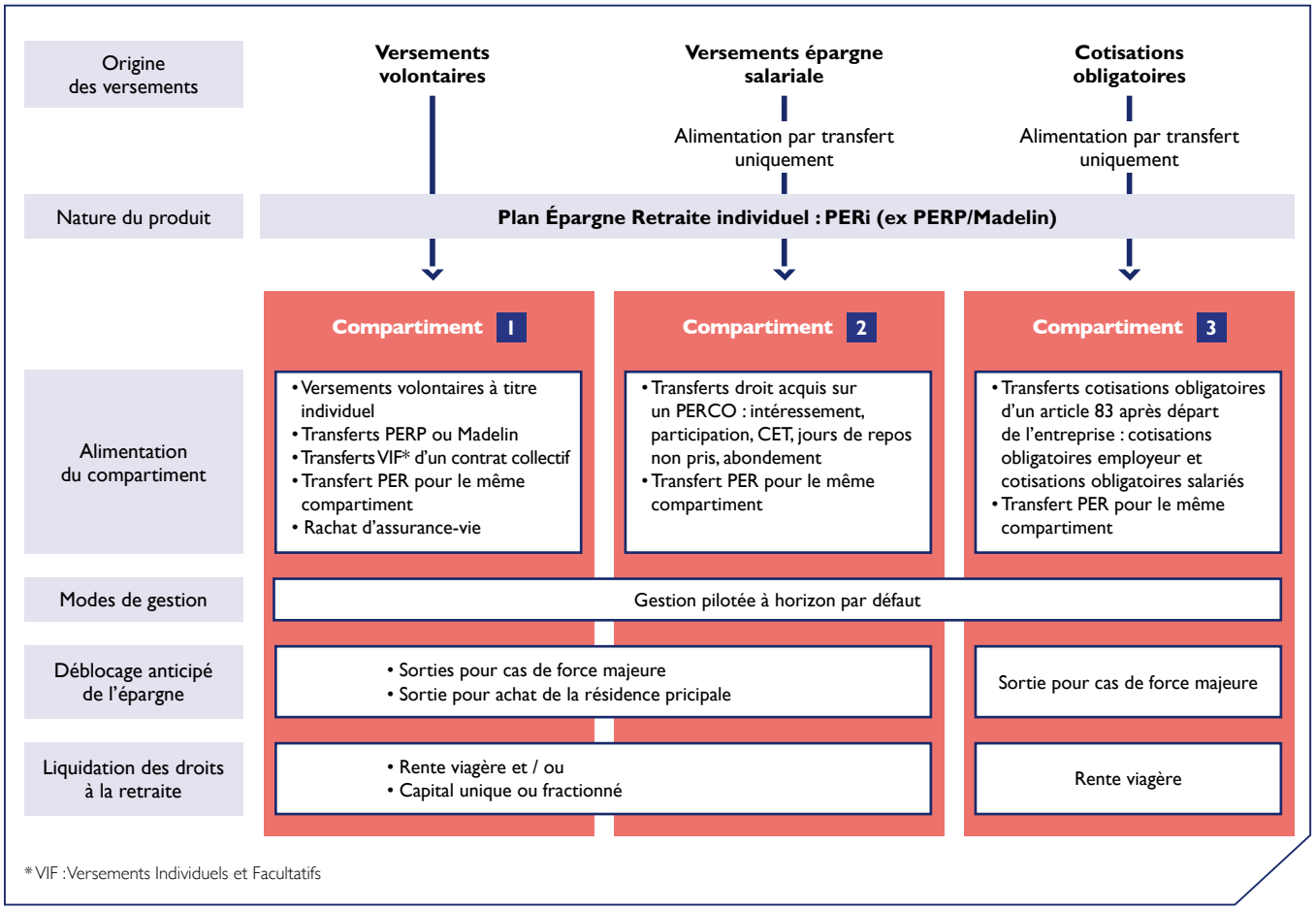
TRANSFERT…	… VERS UN PER INDIVIDUEL	… VERS UN PERE COLLECTIF	… VERS UN PERE OBLIGATOIRE
… D'UN PERP	OUI (compartiment versement volontaire)		
… D'UN MADELIN			
… D'UN PER INDIVIDUEL			
… D'UN PEE	NON		
… D'UN PERCO	OUI (compartiment épargne salariale)*		
… D'UN PERE COLLECTIF			
… D'UN ARTICLE 83	OUI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

I/ Le PER Individuel (PERi)

1.1 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

À SAVOIR

Les assurés disposant d'un **contrat d'épargne retraite** (PER, PERP, Madelin, Article 83) dont la sortie se fait totalement ou partiellement en rente viagère peuvent **récupérer leur épargne en une seule fois** si le montant mensuel de la rente est inférieur à 110 €.

Pour un assuré ayant 64 ans, son espérance de vie est de 27 ans, ce qui correspond à un encours de (110 € x 12 mois x 27 ans) 35 640 € au moment de la liquidation.

Achat de la résidence principale

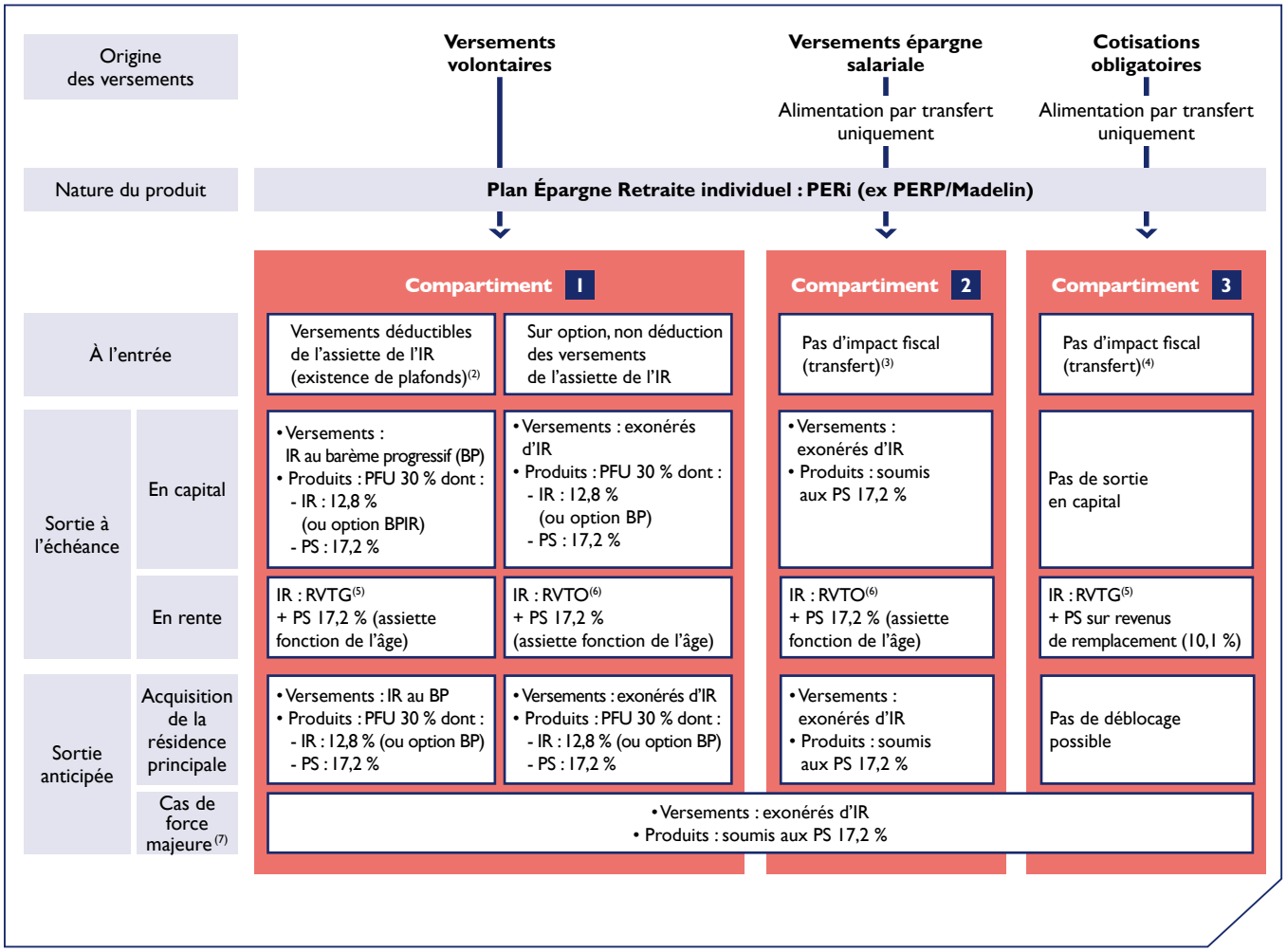
Il est possible de récupérer l'épargne en **capital de façon anticipée** (sans attendre la retraite) pour faire l'acquisition d'un logement à usage de résidence principale. Pour demander le déblocage anticipé du PER individuel ou PERE collectif, il faut contacter l'organisme gestionnaire dans les **6 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 de la résidence principale. Seules celles déposées sur les compartiments « versements volontaires » et « épargne salariale » sont libérables.

1.2 Fiscalité

Fiscalité et prélèvements sociaux pour le détenteur d'un PERi



(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.

2/ Le PER d'entreprise

2.1 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 §1.1. du présent guide.

2.2 Fiscalité

Avec la loi PACTE		Compartiment 1	Compartiment 1 bis	Compartiment 2				Compartiment 3
		Versements volontaires		Versements d'épargne salariale**				Versements obligatoires
Épargnants salariés		Versements déductibles	Versements non déductibles *sur option**	Intéressement	Participation	Abondement***	Droit CET / jour de repos non pris	Cotisations employeur / salarié
À l'entrée	Versements	**Déductibles** du revenu imposable à l'IR (existence de plafond)(1)	Sur option, **non déductibles** du revenu imposable	**Exonération** d'IR (existence de plafonds) **CSG CRDS : 9,7 %** (pas de déductibilité du revenu imposable)				Cotisations employeur et salariés **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					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 %**				
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 RVTG)**(5) et PS (Base RVTG) : **10,10 %(7)**
DÉBLOCAGES ANTICIPÉS								
Résidence principale	Versements	**Barème progressif de l'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) **: 17,2 %**		**Exonération** d'IR PS(4) : **17,2 %**				
5 cas de déblocage liés aux « accidents de la vie »(8)	Versements	**Exonération** d'IR						
	Plus-value	**Exonération** d'IR et PS(4) : **17,2 %**						

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 quatervicies, 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 placements (Art. L 136-7 CSS)
(5) RVTG : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement de 10 % dans la limite de 3 812 €
(6) RVTO : 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

* À chaque versement volontaire, l'épargnant peut renoncer de manière irrévocable à la déductibilité fiscale de son versement.
** Le PER Obligatoire peut recevoir les versements issus de l'épargne salariale si le plan bénéficie à l'ensemble des salariés de l'entreprise.
*** L'abondement de l'entreprise ne peut pas être versé sur un PER Obligatoire.

III. IMMOBILIER

Impôts fonciers

À SAVOIR

La **déclaration d'occupation des biens immobiliers** doit être réalisée chaque année, avant le 1er juillet. Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale (via son espace personnel impots.gouv.fr), pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire), par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant. De cette déclaration découlent les avis d'imposition de taxe d'habitation, taxe foncière, taxe sur les logements vacants, etc.

Taxe d'Habitation

La Taxe d'Habitation existe encore pour les biens autres que ceux affectés à l'habitation principale, c'est-à-dire les résidences secondaires. Les communes situées en « zone tendue » peuvent, sur délibération, voter une majoration de cette taxe d'habitation (entre 5 % et 60 %). Le législateur a également prévu des cas d'exonération de cette taxe.

À SAVOIR

« Zone tendue » : Communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Un simulateur permet de déterminer si le logement est en zone tendue (service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues).

Taxe Foncière

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne les propriétaires de biens immobiliers selon la situation au 1er 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 3 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

Si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie et/ou de développement durable sur votre bien vous pouvez prétendre à une exonération de votre taxe foncière sous conditions :

- Le bien doit être utilisé à usage d'habitation. En cas d'usage mixte (une partie professionnelle et une partie habitation) vous pouvez prétendre à l'exonération de la taxe foncière uniquement sur la partie relevant d'un usage à titre d'habitation ;
- Le bien doit être situé dans une commune ayant fait l'objet d'une délibération des collectivités territoriales pour appliquer cette exonération temporaire ;
- Le logement a été achevé avant le 1er janvier 1989 ;
- Le montant des travaux payés doit être supérieur à 10 000 € TTC (hors main-d'œuvre).

L'exonération porte sur 50 % à 100 % de la taxe foncière pour une durée de 3 ans.

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 logements situés en zone tendue. Elle concerne les propriétaires ayant un bien immobilier (à usage d'habitation et non meublé) inoccupé depuis **plus d'un an.** La TLV est de 34 % (17 % 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 (à usage d'habitation et non meublé) inoccupé depuis **plus de deux ans.** La THLV est égale au taux communal de la taxe d'habitation (éventuellement majorée du taux de l'EPCI - Établissement Public de Coopération Intercommunale - dont elle est membre) auquel il faut ajouter 8 % de frais de gestion.

Aides à la rénovation énergétique

Afin d'accélérer la rénovation des logements énergivores, le Gouvernement et les collectivités locales ont mis en place un certain nombre de dispositifs de faveur et de sanctions pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires. Le service public France Rénov' (france-renov.gouv.fr / 0 808 800 700) a pour objectifs de donner aux usagers un accès à l'information et un accompagnement tout au long d'un projet de rénovation.

Ma PrimeRénov'

MaPrimeRénov' remplace le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) et les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) dénommée « 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 (occupants ou bailleurs) peuvent en bénéficier.

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'Aid€s (www.france-renov.gouv.fr) permet de connaître la couleur de son profil.

À SAVOIR

En cas de rénovation globale du logement, il n'est pas tenu compte des ressources du foyer fiscal pour attribuer la prime.

Les dossiers de demande d'aide MaPrimeRénov' doivent être déposés sur le site www.maprimerenov.gouv.fr: avant le début des travaux, au moment où le propriétaire accepte le devis d'un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

À SAVOIR

La plupart des aides sont conditionnées au fait que les travaux soient réalisés par un professionnel RGE. Il existe un annuaire disponible sur le site France-renov.gouv.fr

Les autres aides à la rénovation énergétique

- **MaPrimeRénov' Copropriété :** ce dispositif permet d'obtenir une aide financière pour des travaux de rénovation globale ou d'amélioration du confort thermique ou acoustique dans une copropriété. L'aide est collective, versée au syndicat de copropriétaires. Pour en bénéficier, la copropriété doit obligatoirement avoir été préalablement immatriculée au registre national d'immatriculation (registre-copropriété.gouv.fr), avoir été construite il y a plus de 15 ans et être occupée pour au moins 75 % de ses tantièmes par des habitations principales.
- **MaPrimeAdapt' :** depuis le 1er janvier 2024, ce dispositif finance des travaux d'adaptation du logement pour des personnes âgées ou en situation de handicap(s) dont le revenu est classé dans la catégorie des ressources « modestes » ou « très modestes ». Les travaux d'adaptation qui peuvent être financés sont par exemple, le remplacement d'une baignoire par une douche, l'élargissement des portes, etc. Un accompagnateur « Assistant maîtrise d'ouvrage » assiste le demandeur dans sa démarche. L'aide financière finance 50 à 70 % des travaux selon les ressources du demandeur.
- **MaPrimeRénov' Sérénité** (ex-aide Habiter mieux sérénité) : ce dispositif géré par l'Anah prévoit le versement d'une prime (sous conditions de ressources) en cas rénovation énergétique globale du logement de plus de 15 ans. L'ensemble des travaux doit permettre au logement de faire un gain énergétique de 35 % au moins. Un accompagnement par un professionnel est prévu (Mon Accompagnateur Rénov') pour que le projet soit adapté aux caractéristiques du logement.
- Le **Prêt à taux zéro (PTZ ou PTZ+)** est un prêt aidé par l'État (taux d'intérêt à 0 %), accordé en complément d'un autre prêt pour acheter ou construire sa résidence principale. Les conditions d'attribution dépendent des revenus de l'emprunteur et de la nature du logement (ancien, neuf ou à construire, social).

Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : prêt à taux 0 % pour financer la rénovation énergétique. Ce dispositif est mis en place jusqu'au 31 décembre 2027 pour les propriétaires occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. Les travaux concernés par l'éco-PTZ sont des travaux de rénovation ponctuelle ou globale permettant d'améliorer la performance énergétique du logement.

- **Certificats d'Économie d'Énergie** (aides des fournisseurs d'énergie) : le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie oblige les fournisseurs d'énergie (gaz, fioul, électricité) à inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie. Les fournisseurs d'énergie distribuent des aides financières pour certains travaux de rénovation énergétique, accessible à tous (propriétaire ou locataire). Le montant de la prime dépend du niveau de ressources.
  Ce dispositif se décline en plusieurs aides : coup de pouce chauffage, coup de pouce isolation, coup de pouce thermostat avec régulation performante, coup de pouce rénovation totale. Ces aides sont versées par les entreprises signataires de la Charte « coup de pouce économie d'énergie ».

TVA à taux réduit à 5,5 % : pour les propriétaires ou les locataires qui réalisent certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique dans leur habitation principale ou secondaire achevé depuis plus de deux ans.

- **Aides locales :** de nombreuses aides locales existent pour financer les travaux de rénovation énergétiques. Elles peuvent être proposées par la région ou la commune et sont centralisées sur le site de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

Dispositifs locatifs

Dispositif Pinel

Le dispositif Pinel perdure mais le taux de la réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées en 2024 est abaissé.

TABLEAU DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DU DISPOSITIF PINEL EN 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 %*
	1RE PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	6 %	4,5 %	3 %
	2E 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 %

Cet abaissement ne concerne pas les logements **Pinel+** qui sont :

- situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (liste fixée par décret) ;
- ou situés en zone Pinel et qui respectent des conditions de qualité supérieure (performance énergétique et environnementale minimale fondée sur les exigences prévues pour 2025, surface habitable minimum [exemple : 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, etc.], espace extérieur privatif, plusieurs façades d'orientation).

Cette diminution ne concerne pas non plus les logements **Pinel Denormandie** qui nécessitent 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.

TABLEAU DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DU DISPOSITIF PINEL+ ET PINEL DENORMANDIE EN 2024

		2024
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR 6 ANS	PÉRIODE INITIALE - MÉTROPOLE	12 %
	PÉRIODE INITIALE - OUTRE-MER	*23 %*
	1RE PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	6 %
	2E PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	3 %
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR 9 ANS	PÉRIODE INITIALE - MÉTROPOLE	18 %
	PÉRIODE INITIALE - OUTRE-MER	*29 %*
	PÉRIODE PROROGÉE DE 3 ANS	3 %

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

À SAVOIR

De nouvelles communes sont éligibles au dispositif Pinel, Pinel+ et Pinel Denormandie depuis le 4 octobre 2023. Un simulateur permet de connaître la zone de sa commune (service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc).

Dispositif Malraux

Ce dispositif permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis 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.
L'immeuble doit être situé dans un site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), dans certains quartiers anciens dégradés (QAD) ou dans des quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

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

Loc'Avantages

Le dispositif **Loc'Avantages** permet de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de signer une convention avec l'Anah (avant le 31 décembre 2024), de louer à usage de résidence principale pendant au minimum 6 ans et de ne pas dépasser un plafond de loyer. Le locataire doit avoir des revenus inférieurs à des plafonds de ressources et ne pas être membre de la famille du propriétaire. Le logement doit remplir des critères de performance énergétique. La réduction d'impôt dépend du montant de loyer (plus le loyer est bas, plus le taux de la réduction d'impôt est élevé) et du type de location (location en direct ou intermédiation locative).

À SAVOIR

L'intermédiation locative peut être réalisée via un **mandat de gestion** en confiant le logement à une agence immobilière sociale qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique avec en plus un suivi individualisé et adapté ;
ou via une **sous-location** du logement à une association agréée par l'État.

	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT OBTENUE	
	Location en direct	Intermédiation locative
Loc1 : décote de 15 % par rapport au loyer de référence	15 %	20 %
Loc2 : décote de 30 % par rapport au loyer de référence	35 %	40 %
Loc3 : décote de 45 % par rapport au loyer de référence	-	65 %

Par exemple, pour un logement proposé en location, par le biais de Loc'Avantages, avec un loyer mensuel de 600 € (niveau de loyer Loc2, c'est-à-dire que le propriétaire a décoté le loyer de son bien de 30 % par rapport au loyer de référence fixé pour cette zone géographique), le montant de la réduction d'impôt correspond à 35 % des revenus bruts du logement en location en direct. Si le logement est loué sur 12 mois, la réduction d'impôt sera égale à : (600 x 12) x 35 % = 2 520 € de réduction d'impôt.
Cette réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an, par foyer fiscal.

Dispositif Monument historique

Ce dispositif permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis classés monuments historiques (classement national), inscrits à l'inventaire supplémentaire (classement régional) ou labellisés par la Fondation du patrimoine, de bénéficier d'une déduction sur leur revenu global du montant des travaux.

Les monuments historiques nécessitent des travaux conséquents soumis à autorisation de l'État et donnant droit à des subventions publiques (entre 20 et 80 % du coût total).

Le propriétaire peut déduire de son revenu imposable les dépenses engagées pour la restauration et l'entretien du bien sans limite de montant, ni plafonnement. Il n'y a pas d'obligation de louer le bien, ni de l'occuper, en revanche il faut prendre un engagement de conservation de 15 ans.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	PINEL, PINEL+, PINEL DENORMANDIE	LOC'AVANTAGES	MALRAUX	MONUMENT HISTORIQUE
Engagement de location	6 ans minimum		9 ans minimum	aucun
Plafond des niches fiscales	OUI		NON	
Type de location	Nue (c'est-à-dire sans meubles)			
Plafond de loyer	OUI		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 et de distribuer les revenus aux associés. La SCPI de rendement acquiert des **immeubles professionnels** habituellement peu accessibles aux particuliers en direct.

IMMOBILIER DE BUREAUX

(activités tertiaires, sièges sociaux)

IMMOBILIER COMMERCIAL

(magasins, centres commerciaux)

ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

(cliniques, maisons de retraite, laboratoires)

IMMOBILIER LIÉ À L'ÉDUCATION

(crèches, écoles, résidences étudiantes)

Les SCPI peuvent être dédiées à un secteur ou au contraire diversifiées (dans ce cas, la SCPI détient des immeubles de bureaux, de commerces, de santé, etc.).
Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **revenus fonciers** ainsi qu'aux prélèvements sociaux.

À SAVOIR

L'ISR, Investissement Socialement Responsable, permet de prendre en compte la notion de développement durable et responsable dans le secteur financier. L'ESG est un sigle désignant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, utilisés pour évaluer l'impact d'une entreprise sur l'environnement et la société. Ces critères extra-financiers permettent d'orienter l'investisseur vers des entreprises vertueuses afin de les intégrer dans son portefeuille.

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 notamment de préparer sa retraite et de développer son patrimoine 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-propriétaire devient automatiquement, sans frais, sans droit 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-propriétaire** (détenir le bien en pleine propriété au terme de l'usufruit).
Voir § infra Démembrement de propriété.

Revenus locatifs

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

À SAVOIR

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) indique la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement (classe A à G). Il doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis au locataire en cas de location du logement. Le DPE est valable 10 ans sauf pour ceux réalisés avant le 31 décembre 2017 qui ne sont plus valables et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 qui sont valables que jusqu'au 31 décembre 2024.

La loi Climat et résilience a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021 et met en place de nombreuses mesures, dont notamment l'éradication des logements passoires thermiques. Depuis le 1er janvier 2023, **un logement énergétiquement indécent** ne peut pas être mis en location. Ainsi la consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement), estimée par le DPE (Diagnostic de performance énergétique) et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, doit être inférieure à 450 kWh/m² pour que le logement puisse être loué (cela correspond à certains logements de la classe G). Cette interdiction concerne les logements loués à usage de résidence principale qu'ils soient loués nu (vide) ou meublé. Les locations touristiques (saisonnières) ne sont pas encore visées. Si un locataire est déjà dans le logement, le bail n'est pas rompu mais le loyer ne peut plus être révisé, il est gelé.
Cette interdiction de location concernera tous les logements classés G en 2025, puis classés F en 2028 et classés E en 2034.

LOCATION		VENTE
Gel des loyers F G	**25 août 2022**	
Location interdite G dont la consommation annuelle > 450 kWh/m²	**1er janvier 2023**	
	1er avril 2023	F G Audit énergétique
Location interdite G	**1er janvier 2025**	E Audit énergétique
Location interdite F	**1er janvier 2028**	F G Transparence des annonces immobilières et actes de vente
Location interdite E	**1er janvier 2034**	D Audit énergétique

À SAVOIR

L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement. Il présente au moins deux scénarios de travaux à réaliser pour faire passer les logements F ou G en classe C. La réalisation des travaux recommandés n'est pas obligatoire pour conclure la vente, l'objectif est d'informer l'acheteur.

Faut-il faire les travaux ou revendre ? Les propriétaires de logements pour lequel le DPE est classé E, F ou G se posent légitimement la question. Pour y répondre, il faut étudier les différentes options ; la cession (prix de vente, fiscalité éventuelle de la plus-value, etc.) ou la conservation avec travaux (coût des travaux, montant des éventuelles aides financières, rentabilité espérée après rénovation, etc.).

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 €	• 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	• Dépenses d'entretien et de réparation • Dépenses d'amélioration • Frais de rémunération des gardes et concierges, honoraires et commissions versées 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 • Honoraires du courtier en crédit immobilier
Imposition du résultat		
Bénéfice	IR (barème au taux progressif) + PS (17,2 %)	
Déficit	Aucun	Imputable : • 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.

Un achat immobilier locatif, en direct ou en parts de SCPI, peut permettre au propriétaire de diminuer le montant de son impôt lorsque les dépenses liées à la mise en location du bien sont supérieures aux loyers perçus et que le contribuable constate un résultat négatif appelé déficit foncier. Ce déficit foncier vient s'imputer sur les autres résultats fonciers (revenus d'autres locations nues). Le reliquat de déficit foncier peut être imputé sur le revenu global jusqu'à 10 700 € diminuant ainsi le revenu imposable et donc l'impôt sur le revenu dû. Le déficit foncier éventuellement non imputé, peut être reporté pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs.

Exemple

Un contribuable ayant un taux marginal d'imposition de 41 %, réalise des travaux de rénovation pour un montant de 30 000 €. Il n'a pas encore de revenus locatifs.

Imputation de ***10 700 € de déficit foncier*** *sur le revenu global*
= économie d'impôt ***4 387 €*** *(10 700 € x 41 %)*

Déficit foncier reportable et imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 € – 10 700 €) de 19 300 €
= économie d'impôt ***11 233 €*** *(19 300 € x [41 % + 17,2 %])*

Avantage obtenu par la réalisation des travaux : 15 620 € *(4 387 € + 11 233 €)*

Le déficit foncier imputable sur le revenu global est porté de 10 700 € à 21 400 € lorsque ce déficit est lié à la réalisation de dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, dans des conditions définies par décret.

Cette mesure s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Cette mesure ne porte que sur les dépenses déductibles en tant que telles, excluant donc les dépenses de reconstruction ou d'agrandissement ainsi que celles donnant lieu à la déduction d'un amortissement pratiqué en application des dispositifs « Périssol », « Besson », ou « Robien » et celles ayant ouvert droit au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Il est prévu l'annulation de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global dans le cas où le contribuable ne justifierait pas de nouveau classement de performance énergétique au plus tard le 31 décembre 2025.

Exemple

Un contribuable ayant un taux marginal d'imposition de 41 %, réalise des travaux de ***rénovation énergétique*** *- donnant droit au déficit foncier doublé - pour un montant de 30 000 €. Il n'a pas encore de revenus locatifs.*

Imputation de ***21 400 € de déficit foncier*** *sur le revenu global*
= économie d'impôt ***8 774 €*** *(21 400 € x 41 %)*

Déficit foncier reportable et imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 € – 21 400 €) de 8 600 €
= économie d'impôt ***5 005 €*** *(8 600 € x [41 % + 17,2 %])*

Avantage obtenu par la réalisation des travaux : 13 779 € *(8 774 € + 5 005 €)*

À SAVOIR

Si l'on compare l'imputation du déficit foncier sur le revenu global à l'imputation sur les revenus fonciers futurs, le doublement de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est pas systématiquement intéressant pour le contribuable. Cela s'explique par le fait que le montant de déficit foncier imputé sur le revenu global n'a d'effet que sur la tranche marginale d'imposition alors que le déficit foncier imputé sur les revenus fonciers futurs impacte la tranche marginale d'imposition et les prélèvements sociaux.

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.

Les revenus de logements loués meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), (et non pas dans la catégorie des revenus fonciers comme la location de logements vides) et aux prélèvements sociaux.

Ce n'est pas le loyer encaissé qui est imposé, mais le loyer diminué des charges supportées par le propriétaire. À ce titre, il existe 2 méthodes de calcul :

MICRO-BIC	RÉEL BIC
Loyers meublés inférieurs à un seuil (voir ci-dessous) = Abattement forfaitaire (voir ci-dessous)	Sur option ou obligatoirement dès que les loyers meublés sont supérieurs à un seuil (voir ci-dessous) = Déduction des **charges** réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière) ET Amortissement comptable des **constructions et travaux**

Selon l'objet de la location, la nature du logement et la localisation de ce dernier, les seuils et abattements applicables au régime du micro-BIC diffèrent :

	AVANT LE 1ER JANVIER 2024		À COMPTER DU 1ER JANVIER 2024	
	Seuil maximum pour le micro-BIC	Abattement	Seuil maximum pour le micro-BIC	Abattement
Meublé de tourisme non classé	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Location meublée classique	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Meublé de tourisme classé en zone tendue	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %
Meublé de tourisme classé en zone non tendue	188 700 €	71 %	188 700 €	92 % sur CA < 15 000 € 71 % si CA > 15 000 €
Parahôtellerie et chambre d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %

Les règles ci-dessus devraient s'appliquer aux loyers encaissés en 2023. Toutefois, l'adoption de ces changements faisant suite à une erreur matérielle, le Gouvernement souhaite les abroger. L'administration fiscale a indiqué que les contribuables peuvent continuer à appliquer les anciennes dispositions pour ces même revenus.
Pour les loyers encaissés en 2024, pendant les Jeux Olympiques par exemple, la fiscalité est incertaine. Une réforme visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif est annoncée dans l'année et permettra de clarifier la situation.

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

• 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 meublés, soumises à l'imposition des PV professionnelles court terme et long terme).

À SAVOIR

La **location meublée occasionnelle** (moins de 120 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 (Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Paris, Reims, Strasbourg, Toulouse, Tours) obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie et lui attribue un **numéro de déclaration.** Il convient de se renseigner auprès de sa mairie.
- inscription au **répertoire Sirène** de l'INSEE (cerfa n°11921*06), formalité gratuite.

Les revenus provenant de la location meublée d'une ou plusieurs pièces de la résidence principale sont exonérés d'imposition si le montant annuel est inférieur à 760 €.

• Loueurs en meublé professionnels

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 € ET 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 dûs 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

Comme pour tous les contribuables soumis à un régime réel d'imposition (BIC mais aussi BNC et BA), la majoration du bénéfice imposable pour non-adhésion à un Organisme de Gestion Agréé (OGA) est complètement supprimée pour les revenus de 2023 (déclarés en 2024).

Plus-values immobilières

La cession d'un bien ou d'un droit immobilier (parts de SCPI, de SCI, nue-propriété ou usufruit, etc.) relève du régime des Plus-values immobilières.

- **Étape 1 /-** Il convient de déterminer le montant de la plus-value qui correspond à la différence entre le prix de cession (= prix de vente diminué des frais de vente tels que les frais d'agence, de diagnostics, etc.) et le prix de revient (= prix d'achat augmenté des frais d'acquisition [forfait de 7,5 % du prix d'achat ou frais réels] et des éventuels travaux [frais réels si non déduits de l'impôt sur le revenu ou forfait de 15 % si détention depuis + 5 ans]).
- **Étape 2 /-** Il faut appliquer les abattements pour durée de détention sur le montant de la plus-value. L'abattement dépend du nombre d'années de détention. Il est calculé différement pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux.

À SAVOIR

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

TABLEAU D'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION (PVI)

NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IR	ABATTEMENTS PS	NOMBRE 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 %

• **Étape 3 /-** Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. 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. Celle-ci ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir.

MODALITÉS DE CALCUL DE LA TAXE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) X 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) X 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) X 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) X 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) X 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.

Exemple

Un bien acheté 120 000 € en juillet 1996 et revendu 176 000 € en février 2023.

- ***Étape 1 /-*** *Le prix de cession est de 176 000 €. Le prix de revient doit être déterminé comme suit :*
  - *prix d'acquisition : 120 000 €*
  - *+ forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition : 120 000 € + 7,5 % = + 9 000 €*
  - *+ forfait de 15 % pour les travaux (car bien détenu +5 ans) : 120 000 € + 15 % = 18 000 €*
  - *Prix de revient = 120 000 € + 9 000 € + 18 000 € = 147 000 €*
  - *Soit une plus-value de 29 000 € (176 000 € - 147 000 €).*
- ***Étape 2 /-*** *Détention depuis 26 ans.*
  - *Abattement de 100 % au titre de l'impôt sur le revenu (+ 22 ans) : la plus-value taxable au titre de l'IR est de 0 €.*
  - *Abattement de 64 % pour les prélèvements sociaux : la plus-value taxable au titre des PS est de 10 440 € (29 000 € - 64 %).*
- ***Étape 3 /-*** *Taxation de la plus-value imposable aux prélèvements sociaux soit 1 796 € (10 440 € x 17,2 %). La plus-value étant inférieure à 50 000 €, elle ne fait pas l'objet d'une imposition supplémentaire (29 000 € < 50 000 €).*

Cas d'exonération

Dans certains cas l'impôt sur la plus-value n'est pas dû : vente inférieure à 15 000 €, vente de la résidence principale, vente après 30 ans de détention, expropriation, première vente d'un logement pour financer la résidence principale, etc.

Les plus-values immobilières résultant d'une vente de biens immobiliers en vue de la **réalisation de logements sociaux** sont également exonérées d'impôt sur le revenu. Il convient de réaliser la vente avant le 31 décembre 2025 et qu'elle soit consentie à un organisme en charge du logement social ou à des tiers privés.

À compter du 1er janvier 2024 (et jusqu'au 31 décembre 2025), un nouvel abattement (entre 60 % et 85 %) s'applique sur la plus-value en cas de **cession d'un terrain à bâtir** :

- l'abattement est de 60 % pour les cessions portant sur des terrains à bâtir et biens immobiliers bâtis situés en zone tendue,
- l'abattement est de 75 % pour les cessions portant sur des biens et terrains situés dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou d'envergure nationale,
- l'abattement est de 85 % si au moins 50 % de la surface de la construction est affectée à du logement social ou intermédiaire ET respectant un plafonnement de loyer applicable au dispositif « Loc'Avantages ».

IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) a remplacé l'ISF le 1er 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 composants le patrimoine au 1er 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.

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.

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 IFI de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété. Par exception, la valeur du bien peut être répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour l'imposition à l'IFI (c'est le cas dans le cadre d'une succession avec ouverture d'un usufruit légal au profit du conjoint survivant).

Biens affectés à une activité professionnelle : les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable continuent d'être exonérés, sous 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) : exonération partielle sous conditions.

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 1er janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

Par exemple, sont donc déductibles :

- les **dettes afférentes aux dépenses d'acquisition** des biens ou droits immobiliers pris en compte pour la détermination de l'assiette de l'IFI et restant à acquitter au 1er janvier : emprunt bancaire, prêts familiaux, etc.

  - **Prêts remboursables in fine :** ces dettes sont 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.

    Exemple

    Crédit in fine d'un montant de 300 000 € d'une durée de 10 ans
    Amortissement fictif : 300 000 / 10 = 30 000 €
    Montant déductible (passif de l'IFI) :
    - *la 1re année : 300 000 €*
    - *la 2e année : 300 000 € - (300 000 x 1 / 10) = 270 000 €*
    - *la 3e année : 300 000 € - (300 000 x 2 / 10) = 240 000 €*
    - *Etc.*

  - **Prêts familiaux :** ne sont pas déductibles les prêts contractés, directement ou indirectement, auprès d'un membre du foyer fiscal 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.

- les **dettes afférentes aux dépenses de travaux** restant à acquitter au 1er janvier : dépenses d'amélioration, de construction, ou d'agrandissement ;

- les **impôts** dus à raison de la propriété des biens : taxe foncière (hors taxe sur les ordures ménagères), taxe sur les locaux vacants, droits de donation et succession relatifs à des biens immobiliers, etc. À noter, 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 pas déductibles.

Il existe un **plafond de déduction des dettes** pour les patrimoines importants. En effet, lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 000 000 € et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Exemple

Un redevable est propriétaire de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 000 000 € ; il a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 000 000 €, représentant donc plus de 60 % de la valeur des biens (8 000 000 € x 60 % = 4 800 000 €). L'excédent de 200 000 € (5 000 000 € – 4 800 000 €] n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 € (200 000 € x 50 %). Le montant des dettes déductibles est donc limité à 4 900 000 € (4 800 000 € + 100 000 €).

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 € - 1,25 % x P) pour atténuer l'effet de seuil, P étant la valeur nette taxable du patrimoine.

IFI : BARÈME		FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT
FRACTION DE LA VALEUR NETTE DU PATRIMOINE	TAUX	
N'excédant pas 800 000 €	0,00 %	P x 0
Comprise entre 800 001 et 1 300 000 €*	0,50 %	(P x 0,005) – 4 000 €
Comprise entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,70 %	(P x 0,007) – 6 600 €
Comprise entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1,00 %	(P x 0,01) – 14 310 €
Comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %	(P x 0,0125) – 26 810 €
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	(P x 0,0150) – 51 810 €

* Le seuil d'imposition à l'IFI est fixé à **1 300 000 €**. Toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le barème est appliqué à partir de **800 000 €**.

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'impôt sur le revenu, les revenus exonérés d'impôt sur le revenu et les produits soumis au prélèvement forfaitaire libératoire, 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 plus-values et les revenus sont déterminés sans considération des exonérations, seuils, réductions et abattements.

À SAVOIR

Les modalités de déclaration sont 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.

Exemple

Un contribuable a un patrimoine net taxable à l'IFI de 6 200 000 € au 1er janvier 2024. Son IFI théorique 2024 serait de 50 690 € (= [6 200 000 € x 1,25 %] – 26 810 €).
Au cours de l'année 2023 il a perçu des revenus d'un montant de 70 000 €. Ainsi son imposition au titre des revenus 2023 s'élève à 12 800 €.

Au regard du plafonnement de l'IFI, l'ensemble des impositions (IR + IFI) ne peut pas dépasser 75 % des revenus de 2023 soit 52 500 € (75 % de 70 000 €).
La somme de l'IR dû au titre des revenus de 2023 et de l'IFI 2024 serait de 63 490 € (12 800 € IR + 50 690 € IFI théorique) dépassant le plafond (52 500 €). Ainsi l'IFI doit être plafonné à 39 700 € (= 52 500 € - 12 800 €).

V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

Assurance-vie : un outil pour la transmission

FISCALITÉ DES CAPITAUX VERSÉS EN CAS DE DÉCÈS

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT</th><th colspan="2">PRIMES VERSÉES</th></tr>
<tr><th>Avant le 13/10/1998</th><th>À compter du 13/10/1998</th></tr>
<tr><td colspan="2">Contrats souscrits avant le 20/11/1991</td><td>Exonération totale</td><td rowspan="2">Capitaux reçus :
Abattement de 152 500 € par bénéficiaire*
pour l'ensemble des contrats dont il aura
accepté le bénéfice.
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)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Contrat souscrits à compter du 20/11/1991</td><td>Primes versées
avant le 70e anniversaire
de l'assuré</td><td>Exonération totale</td></tr>
<tr><td>Primes versées
après le 70e anniversaire
de l'assuré</td><td colspan="2">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 :
• 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)</td></tr>
</table>

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

À SAVOIR

Le contrat de capitalisation ne permet pas de bénéficier de la fiscalité décès spécifique applicable au contrat d'assurance-vie. Le contrat de capitalisation est intégré à l'actif successoral comme les autres placements financiers ou immobiliers.

Donations et successions

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

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, etc.)

Abattements – succession/donation

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSION	DONATION
Conjoint/partenaire pacsé	Exonération	80 724 €
Enfant (par enfant)/ascendant	100 000 €	
Petit-enfant	1 594 €	31 865 €
Arrière-petit-enfant	1 594 €	5 310 €
Frère ou sœur (vivant ou représenté)	15 932 €	
Frère ou sœur (sous conditions*)	Exonération	15 932 €
Neveu et nièce	7 967 €	
Handicapé**	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.
*** Les autres bénéficiaires à la succession, appelés « étrangers » bénéficient d'un abattement de 1 594 €, tel est notamment le cas pour le concubin (= union libre) désigné par testament.

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.

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 d'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 évènement : le cadeau doit être lié à un évènement pour lequel il est d'usage d'offrir quelque chose. Cela peut-être un évènement 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 du donateur.

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

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 %

À SAVOIR

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

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 %

AUTRES DONATIONS ET SUCCESSIONS	
Bénéficiaires	**Taux**
Parents jusqu'au 4e degré	55 %
Parents au-delà du 4e degré et non-parents (exemple : concubin)	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 jusqu'au terme de l'engagement individuel de conservation.

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 500 000 € (300 000 € avant le 1er janvier 2024) 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.

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 6 mois au plus sur une période maximale d'un an, voire 3 ans (avec un nombre de versements limité à 7) 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 6 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 2024, le taux d'intérêt applicable est de 2,3 % (1,7 % en 2023). Le taux est fixé lors de la demande de crédit et reste figé jusqu'au terme du remboursement.

À SAVOIR

Il est possible de déclarer les dons manuels (somme d'argent, bijoux, voitures, actions, obligations, objets d'arts) en ligne à partir de l'espace particulier sur impots.gouv.fr et de régler les droits dus par prélèvement ou carte bancaire. Les droits sont calculés automatiquement, et la déclaration mise à disposition du contribuable dans son espace numérique sécurisé. À défaut, le donataire peut déclarer le don reçu en utilisant le formulaire papier n° 2735.

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**	*Usus*	Utiliser le bien
		Fructus	Percevoir les revenus
	Nue-propriété	*Abusus*	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
BA : Bénéfices Agricoles
BER : Bassins d'Emploi à Redynamiser
BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC : Bénéfices Non Commerciaux
CA : Chiffre d'Affaires
CEE : Certificats d'Économie d'Énergie
CEHR : Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
CESU : Chèque Emploi-Service Universel
CGI : Code Général des Impôts
CIPAV : Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique
CMG : Complément Mode de Garde
COM : Collectivités d'Outre-Mer
CVAE : Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises
DDT : Dossier de Diagnostic Technique
DPE : Diagnostic de Performance Énergétique
DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer
EI : Entreprise Individuelle
EIRL : Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESG : Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance
ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale
ETI : Entreprises de Taille Intermédiaire
EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
FCPI : Fonds Communs de Placement dans l'Innovation
FIP : Fonds d'Investissement de Proximité
IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
ILC : Indice des Loyers Commerciaux
IR : Impôt sur le Revenu
IRL : Indice de Référence des Loyers
ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune
ISR : Investissement Socialement Responsable
JEI : Jeunes Entreprises Innovantes
JEIR : Jeunes Entreprises d'Innovation et de Rupture
JEIC : Jeunes Entreprises d'Innovation et de Croissance
MV : Moins-Values
NP : Nue-Propriété
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OGA : Organisme de Gestion Agréé
OPC : Organismes de Placements Collectifs
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
PEAC : Plan Épargne Avenir Climat
PER : Plan Épargne Retraite
PERE : Plan Épargne Retraite Entreprise
PFL : Prélèvement Forfaitaire Libératoire
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PV : Plus-Values
PVI : Plus-Value Immobilière
PVM : Plus-Value Mobilière
PS : Prélèvements Sociaux
QAD : Quartier Ancien Dégradé
RBF : Revenu Brut Foncier
RGE : Reconnu Garant pour l'Environnement
RFR : Revenu Fiscal de Référence
RNI : Revenu Net Imposable
RP : Résidence Principale
SA : Société Anonyme
SARL : Société À Responsabilité limitée
SAS : Société par Actions Simplifiée
SASU : Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle
SCA : Société en Commandite par Actions
SCM : Société Civile de Moyens
SCP : Société Civile Professionnelle
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
SEL : Société d'Exercice Libéral
SELAFA : Société d'Exercice Libéral à Forme Anonyme
SELARL : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité limitée
SELAS : Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée
SELCA : Société d'Exercice Libéral en Commandite par Actions
SEP : Société En Participation
SISA : Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires
SNC : Société en Nom Collectif
SOFICA : Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et Audiovisuel
SPFPL : Société de Participation Financière de Professions Libérales
SSI : Sécurité Sociale des Indépendants
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
URSSAF : Union de Recouvrement pour la Sécurité Sociale et les Allocations Familiales
ZoRCoMIR : Zones de Revitalisation des Commerces en Milieu Rural
ZRR : Zones de Revitalisation Rurale

En espérant que le contenu de ce document vous apportera toute l'information et les conseils que vous recherchiez 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.

PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE CONSEILLER

www.banquepopulaire.fr

BANQUE POPULAIRE

la réussite est en vous

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

PROSPECTUS BAC DE TRI

– BPCE – Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 188 932 730 euros – Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS – RCS Paris N° 493 455 042 – Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le numéro 08 045100. Crédits photos : Getty Images, iStock • Terre de Sienne • Mars 2024