

LA FISCALITÉ DES REVENUS 2020
Mars 2020

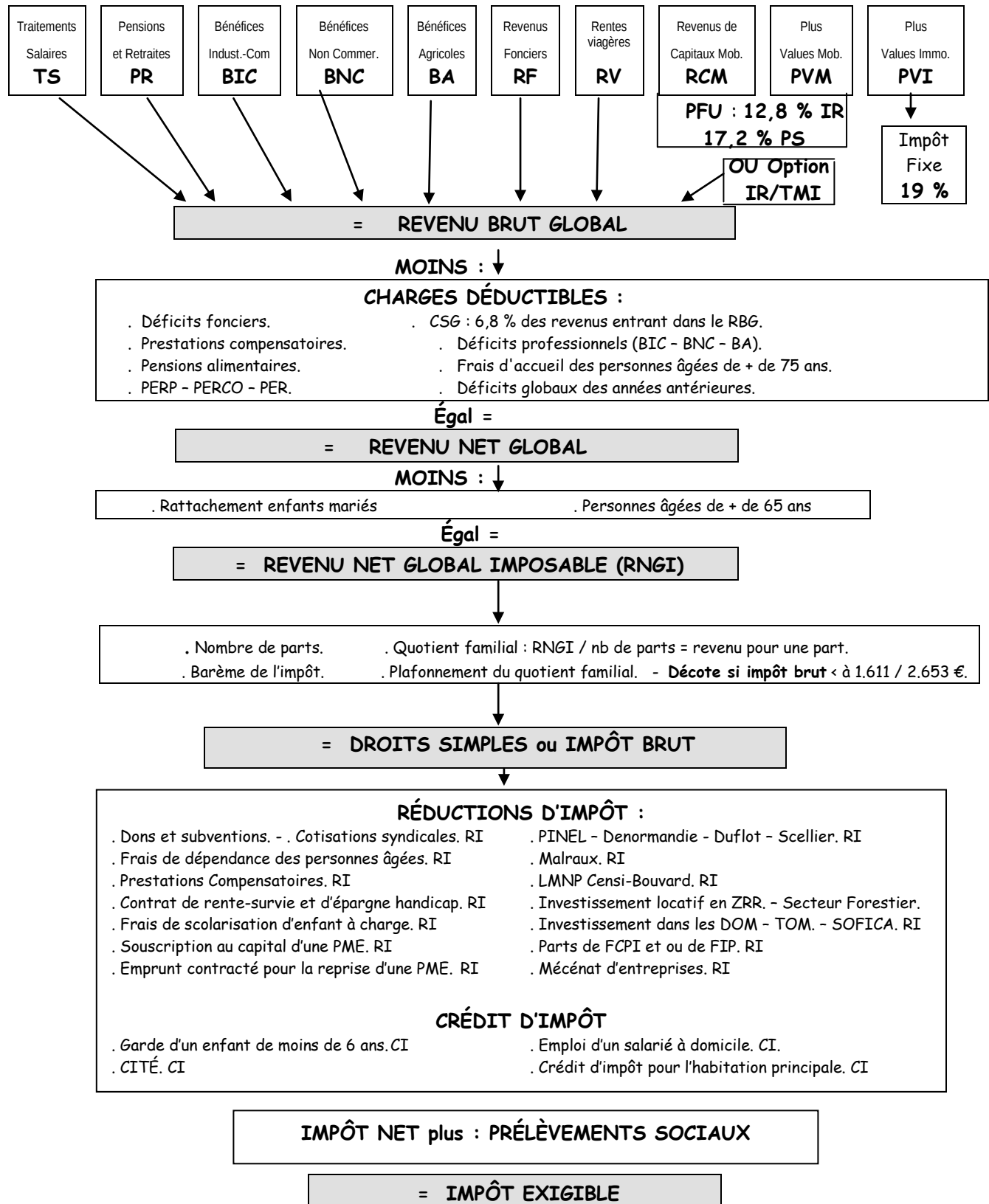
Dossier de référence

SOMMAIRE

LE SCHÉMA DE L'IR.....	4
LES REVENUS DE L'ACTIVITÉ.....	5
Les traitements et salaires	6
Les pensions et retraites	12
Les revenus des professionnels.....	15
DÉTERMINATION DU REVENU BRUT GLOBAL	19
LES CHARGES DÉDUCTIBLES	21
Les pensions alimentaires	21
Les cotisations versées pour la retraite	23
Le PERP	25
Le PERCO	26
La Loi Madelin	27
Épargne retraite : La Loi PACTE	28
La contribution sociale généralisée (CSG)	36
LES ABATTEMENTS	37
LE QUOTIENT FAMILIAL	38
Le plafonnement du quotient familial	39
LE BARÈME DE L'IMPÔT DES REVENUS 2019.....	42
LE BARÈME DE L'IMPÔT DES REVENUS 2020.....	44
Réduction d'impôt sous conditions de ressources	45
LE PRÉLÈVEMENT Á LA SOURCE.....	46
Crédit d'impôt modernisation recouvrement (CIMR).....	52
Le revenu fiscal de référence	62
LES REVENUS DU PATRIMOINE	63
Les revenus fonciers (RF).....	64
Le micro-foncier	65
Les déficits fonciers (DF)	70
La Loi « PINEL ».....	72
Loi « COSSE » immobilier locatif ancien.....	79
Loi « DENORMANDIE » immobilier locatif ancien avec travaux.....	82
Les plus-values immobilières (PVI).....	90
La vente à réméré	97
Les rentes viagères (RV)	99
Les revenus de capitaux et valeurs mobilières (RCVM).....	101
Les plus-values mobilières (PVM).....	115
La fiscalité des Bitcoins.....	126
Tableau de synthèse de l'imposition des placements en 2020	128
Les prélèvements sociaux.....	129

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À CARACTÈRE FAMILIAL.....	135
Les dons aux œuvres.....	136
Les frais de scolarisation des enfants à charge	137
Les contrats de rente survie et d'épargne handicap.....	137
Les frais de garde des jeunes enfants à l'extérieur du domicile	138
La prestation compensatoire.....	139
L'emploi d'un salarié à domicile	140
Les frais d'hospitalisation ou de cure	141
Les intérêts d'emprunt pour la résidence principale.....	142
Les frais de tenue de comptabilité	144
Les dépenses dans l'habitation principale (CITÉ) - « MAPRIMERÉNOV' ».....	145
Les travaux de conservation ou de restauration d'objets classés	150
LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT Á SENSIBILITÉ IMMOBILIÈRE	151
Les investissements dans les demeures historiques.....	152
La Loi MALRAUX	155
LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À CARACTÈRE PATRIMONIAL.....	159
La souscription au capital de SOFICA	160
La souscription au capital d'une PME.....	161
Le Mécénat des entreprises	163
Les parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI).....	164
Les parts de fonds d'investissement de proximité (FIP).....	165
LE PLAFONNEMENT DES « NICHES FISCALES ».....	166
La Location en Meublé (LMNP et LMP).....	173
L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI).....	192
TABLEAUX DE SYNTHÈSE.....	206

Schéma de l'IR



LES REVENUS DE L'ACTIVITÉ :

Revenus de l'activité :

- Traitements et salaires (TS).
- Pensions et retraites (PR).
- Revenus des professionnels. (BIC - BNC - BA).

TRAITEMENTS ET SALAIRES

Salaires net imposable = Salaires brut (comprenant la CRDS à 0,5 % et la CSG non déductible à 2,4 %) moins les cotisations sociales.

Pour la déduction des frais professionnels, choix entre une alternative :

- **Déduction forfaitaire des 10 %** (Réévaluation de 1 % pour les revenus de 2019).
 - o **Minimum** : 441 € (962 € pour les chômeurs).
 - o **Maximum** : 12.627 €. (14.157 € en 2011).
 - o Et ce, par ligne fiscale (chaque personne représentant une ligne fiscale).
 - o Les **journalistes** bénéficient d'un **abattement de 7.650 €** à compter de 2012, si le RBG est inférieur à 93.510 € et option des 10 % obligatoire, depuis 2019.
- **OU déduction des frais réels**
 - o Intégralement déductibles et sans limite, uniquement s'ils peuvent être justifiés.
 - o Le barème kilométrique est limité, à compter des revenus de 2012 à **07CV fiscaux**, en cas d'option pour les frais réellement engagés, et désormais, impossibilité de dépasser le montant lié au barème kilométrique du véhicule.

Complémentaires « santé » imposables :

- À compter des revenus de 2013, la participation de l'employeur aux contrats collectifs et obligatoires des complémentaires « santé » (maladie - maternité - accident) est imposable, en complément de la rémunération.
- La **prévoyance complémentaire** payée par le salarié est déductible à hauteur de 5 % du PASS (7% en 2012), soit **2.057 €** maxi pour **2020**, plus 2 % de 8 PASS de son salaire annuel (3 % en 2012), soit un maxi de **6.581 €** pour **2020**.

Les avantages en nature sont déclarables en fonction du salaire :

- La participation des employeurs pour l'acquisition des **tickets restaurant**, est **exonérée** à hauteur de 5,52 € /titre, pour les revenus de 2019 et **5,55 €** en **2020**.
- **Cadeaux aux salariés** de la part de l'employeur ou du CE, exonérés à hauteur de **171 €** en **2020**, (Noël, naissance, mariage, ...). Soit **5 % du PASS mensuel**.

Pour les non-résidents : Retenue à la source sur les salaires et pensions versés :

Autres	DOM	Revenus versés en 2019 :	Revenus versés en 2020 :
0 %	0 %	< à 14.839 €	< à 14.988 €
12 %	8 %	De 14.839 € à 43.048 €	De 14.988 € à 43.478 €
20 %	14,4 %	Au-delà de 43.048 €	Au-delà de 43.478 €

La retenue à la source au taux de 12 % est libératoire de l'IR. Seule la fraction de revenus soumis à 20 % est imposable à l'IR/TMI avec les autres revenus français et minorera l'IR global.

Régime de faveur des impatriés :

- Les salariés et dirigeants ayant pris leurs fonctions en France depuis **Juillet 2016** bénéficient pendant **8 ans** d'exo d'IR des salaires, primes, et la taxe sur salaires.

À noter :

- Les rémunérations versées aux **élèves ou étudiants de moins de 26 ans**, effectuant un **stage obligatoire en entreprise**, sont **exonérées**, à hauteur d'un **SMIC annuel brut**, soit **18.255 € pour 2019 (Déclaration en Mai 2020)**.
- Les **salaires des étudiants < à 26 ans**, versés **parallèlement à leurs études** sont **exonérés** dans la limite de **3 fois le SMIC mensuel brut**. Soit **4.564 € pour 2019 (2042 en Mai 2020)**.
- Les **salaires des apprentis** sont **exonérés** à hauteur du **SMIC annuel: 18.255 € pour 2019**, soit dans la plupart des cas, une exonération de l'IR de l'intégralité des salaires perçus par les apprentis. Cette exonération profite soit à l'apprenti lui-même, soit au foyer fiscal auquel il est rattaché. Mais, ne sont pas concernés par l'exonération des sommes perçues lors des congés scolaires.
- **Seule la fraction des salaires excédant ces limites est à déclarer** dans la 2042.

À noter :

- Les jeunes en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) ne peuvent pas prétendre à ces exonérations.

L'option pour les frais réels :

- En règle générale, il est préférable d'opter pour les frais réels dès que l'on utilise sa voiture pour se rendre au travail.
- L'option est valable un an et un conjoint peut opter, l'autre non.

Pour les frais de transport :

- le fisc laisse l'alternative entre : le barème kilométrique du fisc (Limité à 07 CV depuis 2012) ou les frais réellement engagés, mais ne peuvent être > au barème km.
- Dans ce dernier cas, il est nécessaire de garder (mais pas de joindre dans la 2042) tous les justificatifs, servant ainsi de preuve en cas de contrôle, mais sans pouvoir dépasser, le montant lié au barème kilométrique plafonné à 7 CV.
- Avec le barème forfaitaire ou avec les frais réels, les frais de transport liés à l'activité professionnelle ne sont déductibles que pour une distance domicile - travail inférieure à 40 Km, et **que** sur la base d'un seul aller-retour par jour.

Frais de double résidence :

- Déductibles des rémunérations imposables si la double résidence ne résulte pas d'un choix de simple convenance personnelle, mais justifiée par une circonstance particulière, y compris en l'absence de diligences en vue d'obtenir un rapprochement des lieux de travail.

D'autres frais réels sont déductibles, sur présentation des justificatifs :

- Les frais de double résidence (frais de logement et de transport).
- Les frais de recherche d'emploi (courrier - téléphone - frais de CV - déplacements - petites annonces - ...). Etc.

Barème d'évaluation forfaitaire pour 2019 (Déclaration en Mai 2020) :

Les salariés et les professions libérales peuvent sous certaines conditions utiliser le barème de l'administration fiscale pour calculer tout ou partie de leurs frais.

À partir de 2012, le barème est limité à 07 CV Fiscaux. - Barème revalorisé en 2020 :

FRAIS DE VOITURES			
Puissance Fiscale	Jusqu'à 5.000Km	De 5.001 à 20.000 Km	Au-delà de 20.000 Km
03 CV	$d \times 0,456 \text{ €}$	$(d \times 0,273 \text{ €}) + 915 \text{ €}$	$d \times 0,318 \text{ €}$
04 CV	$d \times 0,523 \text{ €}$	$(d \times 0,294 \text{ €}) + 1.147 \text{ €}$	$d \times 0,352 \text{ €}$
05 CV	$d \times 0,548 \text{ €}$	$(d \times 0,308 \text{ €}) + 1.200 \text{ €}$	$d \times 0,368 \text{ €}$
06 CV	$d \times 0,574 \text{ €}$	$(d \times 0,323 \text{ €}) + 1.256 \text{ €}$	$d \times 0,386 \text{ €}$
07 CV	$d \times 0,601 \text{ €}$	$(d \times 0,340 \text{ €}) + 1.301 \text{ €}$	$d \times 0,405 \text{ €}$
FRAIS DE SCOOTERS ET VÉLOMOTEURS			
Vélocoteur	Jusqu'à 2.000 Km	De 2.001 à 5.000 Km	Au-delà de 5.000 Km
< à 50 Cm ³	$d \times 0,272 \text{ €}$	$(d \times 0,064 \text{ €}) + 416 \text{ €}$	$d \times 0,147 \text{ €}$
FRAIS DE SCOOTERS ET MOTOS			
Puissance (P)	Jusqu'à 3.000 Km	De 3.001 à 6.000 Km	Au-delà de 6.000 Km
50 Cm ³ ≤ P1-2CV et ≤ 125 Cm ³	$d \times 0,341 \text{ €}$	$(d \times 0,085 \text{ €}) + 768 \text{ €}$	$d \times 0,213 \text{ €}$
P = 3 - 4 - et 05 CV	$d \times 0,404 \text{ €}$	$(d \times 0,071 \text{ €}) + 999 \text{ €}$	$d \times 0,237 \text{ €}$
P > à 5 CV	$d \times 0,523 \text{ €}$	$(d \times 0,068 \text{ €}) + 1.365 \text{ €}$	$d \times 0,295 \text{ €}$

À noter :

- Depuis 2012, le recours au barème kilométrique ne constitue plus une simple tolérance administrative, puisqu'il devient prévu par la loi et fixé par arrêté.
- Le barème est désormais utilisable, que le contribuable soit propriétaire ou non de son véhicule (location longue durée, crédit-bail). Les loyers ne sont pas déductibles car ils tiennent compte de la dépréciation du véhicule, intégrée dans le barème.
- En cas de non utilisation du barème fiscal, (limité à 7CV à compter de 2012), les frais réels déductibles (autres que les frais de péage, de garage ou de parking et les intérêts d'emprunt du véhicule) ne peuvent pas excéder le montant qui serait admis en déduction avec le barème kilométrique, à distance parcourue identique, ce qui tend à faire disparaître la possibilité de déduire les frais réellement engagés.

Dépenses couvertes par le barème kilométrique :

Le barème couvre les dépenses suivantes :

- Dépréciation du véhicule. - Primes d'assurances.
- Équipements et accessoires. (Frais d'achat des casques et protections).
- Dépenses courantes de carburant, de réparation, d'entretien et de pneumatiques.

Dépenses non couvertes par le barème kilométrique :

Même si on utilise le barème kilométrique fiscal, possibilité de déduire pour leur montant réel les dépenses suivantes :

- Frais de stationnement (parcmètre - parking). Á l'exception des frais de garage de la résidence principale.
- Frais de péage d'autoroute.
- Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition du véhicule :
 - o Pour leur quote-part entre la partie privée et la partie professionnelle.
 - o Pour les professions libérales, ces intérêts ne sont déductibles que si le véhicule est inscrit sur le registre des immobilisations. En conséquence, si le véhicule est détenu dans le patrimoine privé, les intérêts ne sont pas déductibles.
- Dépenses imprévisibles :
 - o Réparations suites à un accident - Casse moteur - Etc.
- En cas d'utilisation de plusieurs véhicules, le barème est appliqué de façon séparée, véhicule par véhicule, même en cas de puissance fiscale identique.

Ces frais ne sont déductibles qu'au prorata des kilomètres professionnels effectués.

Indemnités de départ à la retraite :

- Sans plan de sauvegarde pour l'emploi : les indemnités ne sont plus exonérées depuis 2010, mais possibilité de mettre en place le régime du quotient, ou de l'étalement.
- **Exonérées** en totalité, si mise en place d'un **plan de sauvegarde** pour l'emploi.
- Pour les indemnités de mise à la retraite, **exonération d'IR et de charges sociales**, dans la limite du plus élevé des 3 montants suivants :
 - o Montant prévu soit par la **convention collective**, soit par l'accord interprofessionnel, soit par la Loi. (**montant exonéré sans plafond**).
 - o 2 fois le salaire annuel brut.
 - o 50 % de l'indemnité perçue.
 - o Mais plafonné à 5 fois le plafond de la sécurité sociale (202.620 € en 2019 et **205.680 € en 2020**).

Indemnités pour préjudice moral :

- Les indemnités perçues en réparation d'un préjudice moral, **sur décision de justice**, sont imposées dans la catégorie fiscale des traitements et salaires, pour tout montant supérieur à **un million d'Euros**.

Indemnités de licenciement :

- Les indemnités de licenciement sont **exonérées** pour la fraction n'excédant pas le montant légal ou conventionnel.
- Si l'indemnité excède ce montant légal ou conventionnel, l'exonération sera acquise dans la limite du plus élevé des 2 montants suivants (avec un **maxi de 246.816 € pour 2020**, soit 6 fois le P.A.S.S.) :
 - o 50 % du montant total des indemnités perçues.
 - o Ou 2 fois la rémunération annuelle brute perçue par le salarié au cours de l'année civile précédant la rupture de son contrat de travail, sans excéder 6 PASS.

Les indemnités versées lors d'une rupture conventionnelle collective ou d'une rupture à la suite de l'acceptation d'un congé de mobilité ne sont pas imposables.

- Elles sont également partiellement exonérées de cotisations de sécurité sociale.
- Afin de favoriser la mise en place de ce type de dispositif, la LDF 2018 précise que les indemnités de rupture conventionnelle collective et celles liées au congé de mobilité sont exonérées d'IR, sans limitation de montant, depuis le 1^{er} janvier 2018.
- Ce régime fiscal de faveur s'aligne sur celui applicable aux indemnités de licenciement ou de départ volontaire versées dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi.

Exonération partielle de cotisations sociales :

- Les indemnités de rupture conventionnelle collective et de congé mobilité sont également partiellement exonérées de cotisations de sécurité sociale dans la limite de 2 PASS, soit 82.272 € en 2020.
- Lorsque le montant des sommes versées ne dépasse pas 10 PASS, (411.360 € pour 2020), les indemnités de ruptures collectives sont également exonérées de CSG et de CRDS pour la fraction non soumise aux cotisations de sécurité sociale ou dans la limite de l'indemnité prévu par l'accord d'entreprise ou la convention collective.

Indemnités journalières d'accidents du travail :

- Les IJM versées aux victimes d'accidents du travail ou de maladies professionnelles ne sont **exonérées qu'à hauteur de 50 %** de leur montant. La part représentant un remplacement de revenus est imposable, celle relative au préjudice subi est exonérée
- **Pour rappel :**
 - o **Sont exonérées :**
 - o Les indemnités versées aux personnes atteintes d'une affection comportant un traitement prolongé et une thérapeutique coûteuse.
 - o Les rentes viagères aux victimes d'accidents du travail ou à leurs ayants droits
 - o **Sont imposables :**
 - o Les autres indemnités journalières versées pour maladies non professionnelles et pour maternité.

Avantages en nature exonérés :

- Participation de l'employeur des **tickets-restaurant**, dans la limite de **5,58 € pour 2020**.
- Le forfait avantage en nature par repas est de 9,80 € par jour (2 repas) ou de 4,90 € pour un seul repas en **2020**, et 19 € hors du domicile, soit 14,10 € de déductibles.
- Les sommes reçues au titre de l'**intéressement** et **affectées** à un **PEE**, **PEI** ou **PERCO**, dans la limite de **20.568 € en 2020**, et 20.262 € en 2019. (Moitié du P.A.S.S.).
- L'**abondement** de l'employeur au **PERCO**, plafonné au triple de la contribution du bénéficiaire et à **6.582 € pour 2020**, et 6.484 € pour 2019. (Soit 16 % du PASS).
- L'**abondement** de l'employeur au **PEE**, plafonné à 8 % du P.A.S.S. : **3.291 € en 2020**, et 3.242 € en 2019, sans dépasser le triple des sommes versées par le salarié.
- La **participation** est exonérée si le versement n'excède pas les 3/4 du P.A.S.S. soit **30.852 € pour 2020**, et 30.393 € pour 2019, si indisponibilité pendant 5 ans.
- L'aide financière versée par l'entreprise ou le C.E pour la garde d'enfants dans la limite de 1.830 €.

PENSIONS ET RETRAITES

Cette catégorie fiscale comprend :

- Les pensions alimentaires perçues.
- Les allocations et pensions de retraites reçues
- Les majorations de pensions et retraites, pour avoir élevé au moins 3 enfants, depuis le 01/01/2013.
- Les rentes versées par les régimes complémentaires.

Certaines pensions et retraites sont exonérées :

- Les allocations aux vieux travailleurs salariés (AVTS), et celles de l'ASPA (ex FNS).
- Toutes pensions (vieillesse ou invalidité) en fonction des conditions de ressources du bénéficiaire. (ASI : Allocation supplémentaire d'invalidité).
- Toutes rentes versées par les organismes complémentaires supplémentaires (non obligatoires) dont les cotisations, à l'époque de la vie active du bénéficiaire, n'ont jamais bénéficié d'aucune déduction fiscale du revenu net global imposable (RNGI).
- L'allocation aux mères de famille - Le secours viager - La majoration pour tierce personne - Le revenu supplémentaire d'activité - Primes exceptionnelles versées par le Conseil Régional et le Conseil Général de la Guadeloupe.
- L'allocation viagère d'un montant annuel de **3.415 €**, versée au profit des conjoints ou ex-conjoints non remariés de **harkis**, **moghaznis** ou autres personnels ayant servi en Algérie et ayant leur domicile fiscal en France est exonérée de l'IR.

Pensions et retraites imposables = Montant encaissé auquel il convient d'ajouter :

- la CRDS à 0,5 % + et la CSG non déductible à 2,4 %. (CSG déductible : 5,9 % en 2018)

Déduction forfaitaire des 10 % : (Réévaluation de 1 % pour les revenus de 2019).

- **Minimum** : **393 €** par contribuable bénéficiaire (ligne fiscale).
- **Maximum** : **3.850 €** par foyer fiscal.

À noter :

- À compter des **revenus de 2013**, les majorations de pensions ou retraite versées aux personnes ayant eu ou élevé au moins 3 enfants (**majorations pour « charge de familles »**) **deviennent imposables à l'IR**. (Exonérées jusqu'en 2012).
- Depuis **2011**, le montant des prestations de retraite de **source étrangère** (cas des travailleurs frontaliers), **versé** en tout ou partie sous forme de **capital** est désormais pris en compte dans le revenu brut global du foyer fiscal et bénéficie de l'option du PFL à taux réduit (voir page suivante).
- Les produits attachés aux pensions de retraite de source étrangère et versées sous forme de capital sont imposables dans la catégorie fiscale des RCVM.

Prestations de retraite versées sous forme de capital à compter du 01/01/2011 :

- Le **capital retraite** versé est imposable comme les pensions et retraites, mais peut depuis 2011, bénéficier d'un **PFL à taux réduit de 7,5%**.
- Pour bénéficier de cette option du PFL à 7,5 % :
 - o Le bénéficiaire du capital retraite doit en faire la demande expresse et irrévocable lors de sa 2042, ou par courrier (Ligne 1 AT ou 1 BT de la déclaration).
 - o Le capital retraite ne doit pas être fractionné.
 - o Les cotisations versées soit par l'employeur, soit par le bénéficiaire étaient déductibles du revenu imposable pendant sa phase de constitution.
 - o Le capital retraite soumis au PFL à 7,5 % bénéficie d'un abattement préalable de 10 % non plafonné.
 - o Le capital retraite soumis au PFL sera mentionné sur la 2042 et sera pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence.
 - o Les PERP et le PREFON sont concernés par cette mesure.

À noter :

- Les prestations versées en fin de carrière par le régime de prévoyance des **footballeurs professionnels** ne bénéficient pas de l'option à l'impôt fixe à taux réduit puisqu'elles sont soumises à un **système de quotient spécifique**.

Pension de réversion :

- Le bénéfice de la pension de réversion (Maxi 54 % de la retraite) est réservé au conjoint survivant dont les **ressources** ne dépassent pas **2.080 fois le SMIC horaire**.
- Soit, pour **2020** : **21.112 €** pour une personne veuve de plus de 55 ans et **33.779 €** pour les remariés, pacsés ou vivant en concubinage.
- La pension de réversion est allouée sans condition de durée du mariage, mais un prorata temporis s'applique en cas de divorce.
- Le **partenaire pacsé et le concubin** du défunt **ne bénéficient pas de la réversion**.

ASPA (Allocation de solidarité aux personnes âgées) ou « Minimum Vieillesse » :

- **903 €/mois en 2020 et 1.402 €/mois pour les couples ou PACS en 2020.**
(Montant versé = Différence entre les ressources réelles moins le plafond annuel).

Les pensions versées aux veuves de guerre est portée à 10.838 € en 2020, à condition que ses revenus annuels soient inférieurs aux plafonds suivants :

- AVTS (3.427 €) et allocations aux mères de famille : 13.450 €.
- Allocation Supplémentaire et ASPA : 20.775 €.
- ASI : (Allocation supplémentaire invalidité) : 14.929 €.

Rémunération minimale pour valider un trimestre de retraite :

- Rémunération soumise à cotisation s représentant 150 fois le SMIC horaire, soit pour **2020** : **1.523 €**.

Exonération partielle ou non de CSG :

- À compter de 2015, suppression du taux réduit de la CSG à 3,8 % sur les pensions et allocations versées (retraités - Chômeurs et Invalides) si le Revenu Fiscal de Référence (RFR) N-2 est supérieur à 14.781 € pour une part en 2020, et le taux normal de CSG à 6,6 % pour 2020, s'appliquera désormais.
- Le taux de CSG est passé en 2019 à 8,3% pour ceux ayant un RFR > 22.941 € pour la 1^{ère} part en 2020.
- Le montant de la CSG déductible pour les retraites est passé depuis 2018 à 5,9 %.
- Cette augmentation est liée au fait que ces revenus de remplacement (Retraite - Chômage et Invalidité) sont, depuis 2015, calculés sur le revenu fiscal de référence, où les réductions et crédits d'impôt n'entrent pas en compte.
- C'est le RFR de N-2 qui est à prendre désormais en compte, soit celui de 2018 pour les pensions et allocations perçues en 2020.
- Les seuils retenus dès 2016 sont modifiés, pour tenir compte de la majoration par 1/4 dont peuvent bénéficier les retraités ayant eu la garde alternée de leur enfant.

Contribuable :	Taux de prélèvement 2020 :	
RFR ≤ 11.306 € pour la 1 ^{ère} part + 1.510 € par 1/4 de part supplémentaire ou 3.019 € par 1/2 part supplémentaire (RFR de n-2 : 2018) pour pensions et allocations en 2020. (Couple : 17.344 €). OU Bénéficiaire d'un avantage vieillesse ou d'invalidité attribué sous conditions de ressources alloc veuvage	Exonération de :	
	CSG	
	CRDS	
	CASA (contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie)	
RFR ≤ 14.781 € pour la 1 ^{ère} part + 1.973 € par 1/4 de part supplémentaire ou 3.946 € par 1/2 part supplémentaire (RFR de n-2 : 2018) pour pensions et allocations en 2020. (Couple : 22.673 €).	CSG	3,8 %
	CRDS	0,5 %
	CASA	Exonération
RFR ≥ 14.782 € pour la 1 ^{ère} part + 1.973 € par 1/4 de part supplémentaire ou 3.946 € par 1/2 part supplémentaire (RFR de n-2 : 2018) pour pensions et allocations en 2020.	CSG	6,6 % en 2020
	CRDS	0,5 %
	CASA	0,30 %
Action « Gilets Jaunes » : Suppression des 1,7 % CSG : RFR (n-2 : 2017) ≤ 22.941 € pour la 1 ^{ère} part + 3.062 € par 1/4 de part supplémentaire ou 6.124 € par 1/2 part supplémentaire. Soit pour un couple : 35.189 € pour 2020.	CSG	6,6 % en 2020
	CRDS	0,5 %
	CASA	0,30 %
Au-delà d'un RFR (n-2 : 2018) > 22.941 € pour la 1 ^{ère} part + 3.062 € par 1/4 de part supplémentaire ou 6.124 € par 1/2 part supplémentaire. Soit pour un couple : RFR (n-2) > 35.190 € pour 2020.	CSG	8,3 % en 2020
	CRDS	0,5 %
	CASA	0,30 %

À noter :

- Un redevable exonéré ou assujetti au taux de GCG réduit à 3,8 % ne sera assujetti à un taux supérieur (6,6 % ou 8,3 %) QUE si ses revenus excèdent au titre de 2 années consécutives les plafonds de revenus pris en compte, pour l'exonération partielle de la CSG.

LES REVENUS DES PROFESSIONNELS

En fonction de la forme juridique et de leur activité, les dirigeants déclarent leurs revenus dans des catégories fiscales différentes :

Relèvent de la catégorie fiscale des traitements et salaires (TS) :

- Les PDG de SA et SAS.
- Les gérants et cogérants de SARL à l'IS (minoritaires ou majoritaires).
- Les gérants d'EURL à l'IS.

Ils bénéficient donc des mêmes déductions et abattements que ceux des travailleurs salariés :

- **Déduction forfaitaire des 10 % pour 2019 :**
 - o Minimum : 441 €
 - o Maximum : 12.627 €. (14.157 € en 2011).
 - o Ou des frais réels intégralement déductibles et sans limite, à condition d'être justifiés.

À compter des revenus de 2012, **pour le calcul des charges sociales** liées à la rémunération d'un **gérant majoritaire d'une SARL à l'IS**, on ne tient pas compte ni de l'abattement des 10 %, ni des frais réels. La base passe donc à **100 % de la rémunération**. Il en est de même pour ses dividendes dépassant 10 % du capital.

Relèvent de la catégorie fiscale des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

- Les gérants, cogérants et associés de sociétés à l'IR (EURL - SARL - SNC).
- Les exploitants individuels (artisans - commerçants).
- Les auto-entrepreneurs.

Pour déterminer le résultat fiscal de l'exercice, les exploitants individuels ont le choix entre le régime du Micro-BIC et le régime réel (normal ou simplifié).

Régime du Micro-BIC :

- o En fonction d'un plafond de chiffre d'affaires à ne pas dépasser, l'artisan ou le commerçant n'a pas de comptabilité à tenir, juste un simple livre de caisse.
- o Dans sa 2042, l'exploitant individuel déclare son chiffre d'affaires TTC réalisé et le fisc procède à un abattement forfaitaire, ne pouvant être inférieur à **305 €**.
- o Le bénéfice imposable à ajouter au revenu brut global (RBG) du foyer fiscal sera déterminé par : Chiffre d'affaires TTC moins l'abattement forfaitaire.

Tableau de synthèse du régime du Micro-BIC :

ACTIVITÉ	CA MAXI	ABATTEMENT	BÉNÉFICE
BIC : Négoce - Alimentaire :	176.200 €	71 %	29 %
BIC : Prestations de services :	72.600 €	50 %	50 %

- Régime du réel : normal ou simplifié :
 - o Concerne les exploitants individuels n'ayant pas opté pour le régime du Micro-BIC, et toutes les entreprises à l'IR (SARL - SNC) qui elles, ne peuvent pas opter pour le régime du Micro-BIC.
 - o Si CA < aux limites du Micro-BIC, engagement pour le régime du Réel pour **un an**.
 - o Ils déclarent le résultat fiscal de leur entreprise (exploitants individuels et gérants d'EURL) ou leur quote-part (gérants, cogérants et associés de sociétés à l'IR : SARL - SNC) dans la catégorie fiscale des BIC.
 - o Ne bénéficient pas de l'abattement des 10 %, car ils ont déjà déduit leurs frais du résultat fiscal.
 - o Ils déclarent l'intégralité de leur résultat s'ils adhèrent à un centre de gestion agréé : CGA, ou s'ils font appel à un Expert-comptable.
 - o **S'ils n'adhèrent pas à un CGA**, ou s'ils ne font pas valider leurs comptes par un Expert-comptable, ils doivent **multiplier par 1,25 le revenu à déclarer**.

Tableau de synthèse de la catégorie fiscale des BIC :

Activités	Micro-BIC	Réel simplifié	Réel normal
Négoce - Alimentaire :	CA < 176.200 €	CA < 818.000 €	CA > ou sur option 1 an. Oblig. Si CA > 901.000 €.
Prestations de services :	CA < 72.600 €	CA < 247.000 €.	CA > ou sur option 1 an. Oblig. Si CA > 279.000 €.
Bénéfice :	CA - Abattement	Même résultat comptable et fiscal.	

À noter :

- Les déficits professionnels (BIC) sont déductibles sans limite du revenu brut global (RBG) et reportables pendant 6 ans en cas de RBG insuffisant.
- Frais de repas déductibles du bénéfice : **Pour 2020** : Entre 4,90 € (maison) et 19 € hors du domicile. Soit 14,10 € de déductibles.
- **Les EURL à l'IR** peuvent opter pour le **régime du MICRO** (BIC ou BNC), à condition que le dirigeant, associé unique, soit une personne physique.

Relèvent de la catégorie fiscale des bénéfices non commerciaux (BNC) :

- Les gérants et cogérants des SCP à l'IR.
- Les exploitants individuels (professions libérales).
- Les auto-entrepreneurs.

Pour déterminer le résultat fiscal de l'exercice, les exploitants individuels ont le choix entre le régime du Micro-BNC et le régime réel : la déclaration contrôlée.

- Régime du Micro-BNC :

- o En fonction d'un plafond de chiffre d'affaires à ne pas dépasser, le professionnel n'a pas de comptabilité à tenir, juste un simple livre de caisse.
- o Dans sa 2042, l'exploitant individuel déclare son chiffre d'affaires TTC réalisé et le fisc procède à un abattement forfaitaire, ne pouvant être inférieur à **305 €**.
- o Le bénéfice imposable à ajouter au revenu brut global (RBG) du foyer fiscal sera déterminé par : Chiffre d'affaires TTC moins l'abattement forfaitaire.

Tableau de synthèse du régime du Micro-BNC :

ACTIVITÉ	CA MAXI	ABATTEMENT	BÉNÉFICE
BNC :	72.600 €	34%	66 %

- Régime du réel : normal ou simplifié :

- o Concerne les exploitants individuels n'ayant pas opté pour le régime du Micro-BNC, et les SCP qui elles, ne peuvent pas opter pour le régime du Micro-BNC.
- o Si CA < aux limites du Micro-BNC, engagement pour le régime du Réel pour **un an**.
- o Ils déclarent le résultat fiscal de leur entreprise (exploitants individuels) ou leur quote-part (cogérants de SCP à l'IR) dans la catégorie fiscale des BNC.
- o Ne bénéficient pas de l'abattement des 10 %, (Frais déjà déduits du BNC).
- o Ils déclarent l'intégralité de leur résultat s'ils adhèrent à une association de gestion agréée : AGA, ou s'ils font appel à un Expert-comptable.
- o **S'ils n'adhèrent pas à une AGA**, ou s'ils ne font pas valider leurs comptes par un Expert-comptable, ils doivent **multiplier par 1,25 le revenu à déclarer**.

Tableau de synthèse de la catégorie fiscale des BNC :

Catégorie	Micro - BNC	Déclaration contrôlée
Chiffre d'affaires	CA < 72.600 €	CA > ou sur option 1 an.
Bénéfice	CA - Abattement	Résultat fiscal

À noter :

- Les déficits professionnels (BNC) sont déductibles sans limite du revenu brut global (RBG) et reportables pendant 6 ans en cas de RBG insuffisant.
- Frais de repas déductibles du bénéfice : **Pour 2020** : Entre 4,90 € (maison) et 19 € hors du domicile. Soit 14,10 € de déductibles.
- **Les EURL à l'IR** peuvent opter pour le **régime du MICRO** (BIC ou BNC), à condition que le dirigeant, associé unique, soit une personne physique.

Relèvent de la catégorie fiscale des bénéfices agricoles (BA) :

- Les gérants, cogérants et associés de sociétés à l'IR (EARL - GAEC - ...).
- Les exploitants individuels (agriculteurs).

Pour déterminer le résultat fiscal de l'exercice, les exploitants individuels ont le choix entre le régime du Micro-BA (suppression du forfait dès 2016) et le régime réel (normal ou simplifié) :

- Régime du Micro-BA à compter de 2016 :
 - o Ce régime dit « micro-BA » est applicable dès lors que la moyenne des recettes HT d'une exploitation agricole calculée sur les **3 dernières années** qui précèdent l'année d'imposition reste inférieure à 85.800 € (76.300 € pour l'ancien forfait).
 - o Le montant du micro-BA ne passe pas à 72.600 € et reste à 85.800 € en 2020.
 - o Le bénéfice imposable sera alors égal à cette **moyenne triennale** diminuée d'un **abattement de 87 %**, représentatif des charges supportées par l'exploitation, ne pouvant être inférieur à **305 €**.
- Régime du réel : normal ou simplifié :
 - o Concerne les exploitants individuels n'ayant pas opté pour le Micro-BA, et les EARL - GAEC - ...
 - o Ils déclarent le résultat fiscal de leur entreprise (exploitants individuels et gérants d'EARL) ou leur quote-part (gérants, cogérants et associés de sociétés à l'IR : EARL - GAEC - ...) dans la catégorie fiscale des BA.
 - o Ne bénéficient pas de l'abattement des 10 %. (Frais déjà déduits).
 - o Ils déclarent l'intégralité de leur résultat s'ils adhèrent à un centre de gestion agréé (CGA).
 - o **S'ils n'adhèrent pas à un CGA, ils doivent multiplier par 1,25 le revenu à déclarer.**

Tableau de synthèse de la catégorie fiscale des BA :

MICRO-BA	Réel simplifié	Réel normal
CA < 85.800 €	CA < 365.000 €	CA > ou sur option.
Bénéfice = 13% du CA.	Même résultat comptable et fiscal.	

À noter :

- Les **déficits agricoles** sont **déductibles** sans limite du revenu brut global (RBG) si les autres revenus nets du foyer fiscal sont inférieurs à **111.752 €** (pour les revenus de 2019) et reportables pendant 6 ans en cas de RBG insuffisant.
- En revanche, si les autres revenus nets du foyer sont supérieurs à 110.646 €, les déficits agricoles ne seront déductibles que des bénéfices agricoles pendant 6 ans.
- Les **recettes accessoires** en **BIC** ou **BNC** inférieures à **50.000 €** relèvent des BA si inférieures à 30 % du chiffre d'affaires agricole.
- L'année où le J.A. reçoit la **dotation d'installation**, son **résultat** sera **exonéré** en **totalité** de l'impôt. (50 % si MTS ou contrat d'agriculture durable).

DÉTERMINATION DU REVENU BRUT GLOBAL

Le revenu brut global (RBG), se détermine par la somme algébrique de tous les revenus nets catégoriels :

$$\text{RBG} = \text{Revenus de l'activité} + \text{Revenus de patrimoine.}$$

Revenus de l'activité :

- + Traitements et salaires. (TS).
- + Pensions et retraites. (PR).
- + /- Bénéfices industriels et commerciaux. (BIC).
- +/- Bénéfices non commerciaux. (BNC).
- +/- Bénéfices agricoles. (BA).

Revenus du patrimoine :

- + Revenus fonciers. (RF).
- + Rentes viagères. (RV).
- + Revenus de capitaux mobiliers déclarables, si dispense de PFU ou si option IR/TMI en mai N+1 dans la 2042 (RCM).

En règle générale, le déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenus est imputé, à due concurrence, sur le même revenu catégoriel ou compensé avec les revenus positifs des autres revenus nets catégoriels du foyer fiscal.

Si le revenu brut global (RBG) de l'année n'est pas suffisant, l'excédent de **déficit** sera **reportable** pendant **6 ans**, sur les revenus bruts globaux à venir.

À noter :

Des particularités existent pour les déficits professionnels :

- **BIC et BNC non professionnels :**
 - o Les déficits constatés ne sont déductibles que sur des revenus de même nature (BIC ou BNC non professionnels) dans les 6 années à venir.
- **Déficits agricoles :**
 - o Les déficits agricoles sont déductibles sans limite du revenu brut global (RBG) si les autres revenus nets du foyer fiscal sont inférieurs à **111.752 €** (pour les revenus de 2019) et reportables pendant 6 ans en cas de RBG insuffisant.
 - o En revanche, si les autres revenus nets du foyer fiscal sont supérieurs à 111.752 €, les déficits agricoles ne seront déductibles que des bénéfices agricoles pendant les 6 années à venir.

LES CHARGES DÉDUCTIBLES

Fixées et plafonnées par des règles fiscales spécifiques, certaines charges supportées par le foyer fiscal sont déductible du revenu brut global (RBG).

LES PENSIONS ALIMENTAIRES :

Ne sont déductibles du RBG que les sommes versées dans le cadre d'une obligation alimentaire. Dans le cas contraire, ces versements seront considérés comme des donations non déductibles.

Au plan fiscal, il existe **3 types de pension alimentaire déductibles** :

Sans plafond de déduction :

- Par décision de justice : Pension alimentaire versée à l'ex-conjoint et aux enfants mineurs dont le contribuable n'a pas la garde depuis le divorce. (Dès que l'enfant sera majeur, la déduction sera plafonnée à **5.947 € pour les revenus de 2019 - 2042 de Mai 2020**).
- La **pension alimentaire versée** résultant d'une **décision de justice** devenue définitive **avant le 01/01/2006**, voit son montant déductible multiplié par 1,25, soit une **majoration déductible de 25 %**. (art. 158-7 du CGI).
- Pour l'obligation alimentaire entre ascendants et descendants : Pension alimentaire versée à l'ascendant ou au descendant ainsi que leur conjoint, dans le besoin, même sans décision de justice.
- Pour être intégralement déductible, le montant de la pension doit correspondre aux besoins de celui qui la perçoit et à la fortune de celui qui la verse. En outre, le contribuable doit pouvoir apporter les justificatifs des dépenses réellement effectuées.

Déduction forfaitaire : **3.535 € pour les versements effectués en 2019** :

- Les frais d'entretien d'un ascendant ou d'un descendant, dans le besoin, avec ou sans études. Ce forfait est calculé au **prorata du nombre de mois concernés** :
 - o (Ex : $3.535 \text{ €} \times 4/12 \text{ mois} = 1.178 \text{ €}$ pour les revenus de 2019).
- Les frais d'accueil sous son toit d'une **personne de plus de 75 ans, n'étant pas le Père ou la Mère, sans obligation alimentaire**, dont le RNGI n'excède pas le plafond de ressources fixé pour l'octroi des allocations supplémentaires versées par l'ASPA (Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées) et le fonds spécial d'invalidité :
 - o Soit pour **2019 (2042 de Mai 2020)** : 10.418 € pour une personne seule et 16.175 € pour un couple marié, dont l'un a plus de 75 ans.
 - o Mais cette déduction ne peut pas se cumuler avec l'avantage de quotient familial en faveur des personnes hébergeant un titulaire de la carte d'invalidité.

Déduction plafonnée : 5.947 € /enfant pour les versements effectués en 2019 :

- Pension alimentaire versée à un enfant majeur non compté à charge, avec justificatifs. (Option obligatoire si l'enfant ne vit pas avec le contribuable).
- Somme **doublée à 11.894 €** si l'enfant est marié ou chargé de famille (ou lié par un PACS) et que le contribuable parent participe seul à l'entretien du jeune couple pour les revenus 2019.
- Lorsque l'enfant est réputé être à la charge égale de l'un et l'autre de ses parents, l'abattement est réduit de moitié et passe donc à 2.974 € pour 2019.
- En contrepartie, le contribuable doit pouvoir apporter les justificatifs des dépenses réellement effectuées.

À noter :

- La pension alimentaire versée à un enfant majeur n'est soumise à l'impôt sur le revenu que dans les limites admises pour leur déduction. (5.947 € maxi, même si + de 25 ans).
- Ainsi, un enfant majeur recevant plus que la somme admise en déduction par l'un de ses parents, ne déclarera que le plafond ouvrant droit à déduction.
- La **pension alimentaire est plus avantageuse pour les TMI élevées** :
 - o TMI à 41 % : $5.947 \text{ €} \times 41 \% = 2.548 \text{ €}$.
 - o TMI à 45 % : $5.947 \text{ €} \times 45 \% = 2.676 \text{ €}$.
 - o Contre un plafonnement du quotient familial à 1.567 € pour la première demi-part.
- Un enfant peut-être **rattaché au foyer fiscal de ses parents s'il a moins de 21 ans sans études et moins de 25 avec études supérieures**.

LA PRESTATION COMPENSATOIRE :

Depuis la loi du 30/06/2000, les versements de sommes d'argent effectués sous la forme d'un capital, ouvrent droit à un avantage fiscal dont la forme diffère selon que le capital soit versé à plus ou moins 12 mois. (Décomptée à partir de la date de convention de divorce par consentement mutuel, par acte sous signature privée contresigné par avocats et déposé chez un notaire - Ou jugement de divorce traditionnel).

- Sur une période **inférieure ou égale à 12 mois** : **Réduction d'impôt de 25 %**.
 - o En contrepartie, le bénéficiaire de la prestation compensatoire est gagnant, car il n'a rien à déclarer et est donc non imposé sur la somme perçue.
- Sur une période **supérieure à 1 an** : déduction des versements du RBG.
- Si les versements sont effectués sous forme de sommes d'argent qu'il peut échelonner sur une période allant de 1 an à 8 ans à compter de la date du divorce, le montant versé (fixé par le juge) au cours de l'année d'imposition sera intégralement déductible du revenu brut global (RBG), dans la catégorie des pensions alimentaires versées, sans toutefois pouvoir créer un déficit reportable sur les années suivantes.
- Dans la limite de 30.500 €.
- En revanche, depuis le 04/04/2012, si le juge décide d'une prestation compensatoire à verser dans les 12 mois et que le débiteur paie au-delà des 12 mois requis, le régime de déduction des pensions alimentaires ne s'applique plus et le débiteur ne peut plus bénéficier de la réduction d'impôt.

LES COTISATIONS VERSÉES POUR LA RETRAITE :

Sont déductibles du revenu brut global (RBG), les cotisations ou primes versées :

- Aux plans d'épargne retraite populaire : PERP.
- Aux régimes de retraite supplémentaire auxquels les salariés sont affiliés à titre obligatoire, à concurrence du montant des sommes versées volontairement.
- Aux régimes facultatifs des agents de la fonction publique et assimilés.

Pour chaque membre du foyer fiscal, les **versements** d'une année sont déductibles dans la limite de la plus élevée des sommes suivantes :

- **10 % des revenus d'activité professionnelle de l'année précédente**, retenus dans une limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale, soit :
 - **32.909 € pour 2020** par rapport aux revenus de 2019 - (31.786 € pour 2019).
- **10 % du montant annuel de ce plafond**, soit :
 - **4.114 € pour 2020**, par rapport aux revenus de 2019 - (3.973 € pour 2019).
- Intéressant pour ceux qui ont en 2020, des revenus inférieurs à 41.136 €, comme le conjoint non salarié par exemple.
- **Retraite supplémentaire des salariés (Art.83)** : La limite est de 8 % de la rémunération annuelle plafonnée à 8 x le PASS, soit **26.327 € pour 2020** - (25.935 € pour 2019).
- **Prévoyance complémentaire des salariés** : La limite est de 5 % du PASS + 2 % de la rémunération annuelle plafonnée à 2 % de 8 x le PASS, soit **6.582 € en 2020**. (6.484 € 2019)

À noter :

- Si la limite d'une année n'est pas atteinte, elle peut être utilisée au cours de l'une des trois années suivantes.
- Cette limite tient compte des cotisations de retraite déduites des revenus professionnels (Loi Madelin) et des sommes versées par l'entreprise sur le PERCO grâce à l'abondement, ainsi que des dispositifs PERP - PREFON - Article 83 - ... - .
- Pour les personnes qui n'étaient **pas fiscalement domiciliées en France** au cours des 3 dernières années précédant celle de leur domiciliation fiscale en France, les montants à prendre en compte pour la détermination des plafonds de déduction sont ceux constatés au titre de la **1^{ère} année de domiciliation** fiscale en France.
- Les membres d'un couple marié ou pacsé, peuvent déduire les versements dans une limite annuelle égale au total des montants déductibles pour chaque membre du couple. Ainsi, un contribuable dont ses cotisations dépassent les plafonds, bénéficie de ceux non utilisés en totalité de son conjoint ou partenaire pacsé.

Retraite mutualiste du combattant :

- Les versements effectués pour la constitution de la **retraite mutualiste du combattant** bénéficiant de la majoration de l'État ouvrent droit à une déduction maximum du revenu brut global (RBG) de **1.821 € en 2020** (Exonérée d'IR sauf veuve).

L'INTÉRESSEMENT :

- Si elles sont versées sur un plan d'épargne salariale dans un délai de 15 jours, les sommes perçues par les salariés et dirigeants de PME au titre de l'intéressement sont, dans certaines limites et conditions, exonérées d'impôt sur le revenu.

Principe d'imposition :

- En principe, sont imposables dans la catégorie des traitements et salaires :
 - La prime d'intéressement, même si elle est affectée au compte épargne-temps.
 - Le cas échéant, l'intéressement de projet et le supplément d'intéressement versé au titre de l'exercice clos.
 - Les intérêts reçus en cas de versement tardif.
- Pour les non-salariés, l'intéressement est compris dans le bénéfice déclaré à l'IR.
- Lorsqu'elles sont imposables, les sommes perçues en 2018 au titre de l'intéressement constituent un **revenu exceptionnel n'ouvrant pas droit au CIMR**.

Exonération conditionnelle :

- Sont **exonérées d'IR** (Pour les TNS : sont déductibles des BIC ou des BNC), dans la limite de la moitié du PASS, soit **20.568 € pour 2020** :
 - Les sommes reçues au titre de l'intéressement, que le bénéficiaire affecte dans un plan d'épargne d'entreprise (PEE) ou interentreprises (PEI) ou dans un PERCO.
- L'intéressement doit être versé dans le plan d'épargne dans un délai **maximum de 15 jours** à compter de la date à laquelle il a été perçu. Passé ce délai, aucune exonération
- **L'abondement est exonéré d'IR** dans la limite, par bénéficiaire et par an, de :
 - **8 % du PASS** si l'intéressement est versé dans un PEE ou un PEI, soit **3.291 € pour 2020** et 5.7924 € pour l'abondement majoré.
 - **16 % du PASS** s'il est versé dans un PERCO, **6.582 € pour 2020**.
- L'abondement ne peut pas excéder le triple de la contribution du bénéficiaire.
- Les revenus du portefeuille collectif ou des titres détenus individuellement acquis dans le cadre de l'intéressement, sous réserve d'un réinvestissement immédiat et intégral dans le plan (PEE, PEI ou PERCO) sont également exonérés d'IR.
- **Plafond d'abondement périodique** pour les PERCO - PERCOI - PER Entreprise (Compartiment collectif - PERCOL) : **2 % du PASS, soit pour 2020 : 823 €**.
- **Plafond individuel d'intéressement et de participation** : **75 % du PASS : 2020 : 30.852 €**.

Indisponibilité des actions :

- Les actions souscrites ou acquises dans le cadre des plans d'épargne salariale sont obligatoirement nominatives et sont incessibles à compter de leur souscription :
 - Soit pendant 5 ans (PEE, PEI), ou jusqu'au départ à la retraite (PERCO).
- Sauf dans les cas de déblocage anticipé prévus pour chacun de ces plans

Prélèvements sociaux :

- La CSG et la CRDS sont dus lors du placement de l'intéressement dans le plan.
- Lors du déblocage des sommes figurant dans le plan, les produits sont assujettis aux prélèvements sociaux au titre des produits de l'épargne.

LE PERP :

- Créé par la Loi Fillon du 21/08/2003 portant sur la réforme des retraites. Dispositif d'épargne retraite individuel permettant la constitution progressive d'une retraite complémentaire par capitalisation.
- Contrat souscrit auprès des établissements financiers : banque, assurance...
- La sortie s'effectuera à l'âge de la retraite, uniquement en rente viagère assujettie à l'IR dans la catégorie fiscale des pensions et retraites, ouvrant droit à l'abattement des 10 % pour les revenus.
- La sortie anticipée d'un PERP (exonérée d'impôt sur le revenu) ne peut s'effectuer que dans certains cas (expiration des droits aux allocations chômage - cessation d'activité professionnelle suite à un jugement de liquidation judiciaire - invalidité grave du souscripteur le plaçant dans l'incapacité d'exercer toute activité professionnelle).
- À partir de **2011**, possibilité de **sortie en capital** dans certaines limites et conditions. Ce capital versé, imposé dans la catégorie fiscale des pensions et retraites, peut bénéficier d'un **PFL à 7,5 % après l'abattement de 10 % non plafonné**.
- Il en est de même en cas de versement en capital du PERP en vue de l'acquisition de la résidence principale des primo-accédants.
- L'enveloppe fiscale concerne l'ensemble des dispositifs d'épargne retraite.
- Les **couples mariés ou pacsés** bénéficient d'un **plafond global annuel** égal au total des montants déductibles pour chaque membre du couple. Ainsi, un membre du couple peut bénéficier des marges de déduction non utilisées par son conjoint ou partenaire.

Cotisations annuelles déductibles dans la limite de la plus élevée des sommes suivantes, pour chaque membre du foyer fiscal : calcul sur le PASS de l'année d'avant : Pour 2020 : Calcul sur le PASS de 2019 :		
REVENUS PROFESSIONNELS DE :	2018	2019
COTISATIONS POUR L'ANNÉE :	2019	2020
10 % des revenus d'activité professionnelle de l'année précédente, retenus dans une limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale	31.786 €	32.419 €
10 % du montant annuel de ce plafond	3.973 €	4.052 €
Plafonds de la Sécurité Sociale (PASS) n-1 :	39.732 €	41.136 €

LE PERCO :

- Second dispositif d'épargne retraite de la Loi Fillon le plan d'épargne retraite collective (PERCO) , permet aux salariés de se constituer une retraite complémentaire supplémentaire.
- Il s'inscrit dans le cadre de l'épargne salariale et est mis en place au niveau de l'entreprise par un accord collectif, à la condition qu'il existe un PEE ou un PEI.

Le PERCO peut être alimenté de 5 façons :

- Par l'**intéressement**.
- Par la **participation** aux bénéfices.
- Par les **versements volontaires** du salarié dans une limite de 25 % de sa rémunération brute. (Mais sans défiscalisation, à l'inverse du PERP). Soit pour **2020 : 10.284 €**.
- Par l'**abondement** facultatif de l'entreprise jusqu'à 6.484 € pour 2019 et **6.582 € pour 2020**, (16 % du PASS) et dans la limite du triple des versements annuels de l'épargnant. **Cette somme, exonérée d'IR**, viendra en déduction du plafond fiscal global de déduction de l'épargne retraite. Ce qui diminuera donc d'autant les versements possibles sur le PERP.
- Si le salarié ne dispose pas d'un C.E.T. (**Compte Épargne Temps**), possibilité de verser, à compter du 12 Novembre 2010, des sommes correspondant à **5 jours maximum/an** de repos non pris. Ces sommes seront exonérées d'impôt.

La sortie s'effectuera à l'âge de la retraite, en rente viagère, ou en capital si l'option a été prévue à l'origine du plan :

- Dans la catégorie fiscale des rentes viagères, avec un abattement de 60 % si la sortie s'effectue sous forme de rentes, puisqu'elle a été acquise à titre onéreux.
- Nette d'impôt, si la sortie s'effectue en capital. Seuls les prélèvements sociaux seront dus.

À compter de 2010, les **sommes versées par le salarié sur le PERCO minorent la limite déduction des cotisations aux régimes obligatoires de retraite supplémentaire**. (Soit 8 % de la rémunération brute, plafonnée à 8 x le PASS, soit **26.327 € pour 2020** (25.935 € pour 2019). Contrairement au PERP, des déblocages anticipés sont relativement nombreux avec le PERCO (décès du conjoint ou du partenaire PACSÉ - invalidité du souscripteur, son conjoint ou ses enfants - expiration des droits à l'assurance chômage - surendettement - acquisition de la résidence principale ou remise en état suite à catastrophe naturelle).

En cas de changement d'entreprise le salarié, n'ayant droit qu'à un seul plan, pourra transférer ses droits acquis sur un autre PERCO.

À noter :

- L'abondement versé par l'employeur est exonéré s'il ne dépasse pas 8% du PASS **3.291 € pour 2020** (3.242 € pour 2019) ni le triple des versements du salarié, avec un maxi de 16 % du PASS soit **6.582 € pour 2020** et (6.484 € pour 2019).

LA LOI MADELIN : (Fermé à la commercialisation à partir du 1^{er} Octobre 2020) :

Le dispositif mis en place à compter de 2004, repose sur une distinction entre les cotisations aux régimes obligatoires de retraite et de prévoyance et les cotisations aux régimes facultatifs de retraite et de prévoyance :

- Concernant la **retraite supplémentaire des salariés (Art.83)** la limite est de 8 % de la rémunération annuelle plafonnée à 8 x le PASS, soit **26.327 € pour 2020**.
- Pour la **prévoyance complémentaire des salariés**, la limite est de 5 % du PASS + 2 % de la rémunération annuelle plafonnée à 2 % de 8 x le PASS, soit **6.582 € en 2020**.
- Les cotisations minimales obligatoires de retraite et de prévoyance (régimes de base et complémentaires) sont déductibles sans limitation.
- **Pour les TNS, les cotisations aux régimes facultatifs de retraite** sont déductibles dans la limite de : 10 % du bénéfice + 15 % de la fraction du bénéfice comprise entre une fois et 8 fois le PASS. Soit un maximum de 74.969 € pour 2019 et **76.101 € pour 2020**, pour un bénéfice supérieur ou égal à 324.192 € pour 2019 et 329.088 € pour 2020. (8 x PASS).
- **Les cotisations aux régimes facultatifs de prévoyance des TNS** sont déductibles du bénéfice professionnel dans la limite de 7 % du PASS, soit 2.837 € pour 2019 et **2.880 € pour 2020** + 3,75 % du bénéfice, sans que le total ainsi formé puisse excéder 3 % de 8 x PASS, soit 9.726 € pour 2019 et **9.873 € pour 2020**.

Tableau de synthèse :

PASS = 41.136 € pour 2020	Nouvelles règles de déduction : limites de 2020 :	
Régimes facultatifs	Planchers Bénéf 2020	Plafonds pour Bénéfice de 2020 :
Retraite : Les contrats Madelin sont fermés à la commercialisation à partir du 01/10/2020	4.114 € 10% du PASS (4.052 € pour 2019)	76.101 € (74.969 € pour 2019) 10 % du bénéfice + 15 % sur la fraction du bénéfice comprise entre une fois et 8 x PASS. On peut calculer le plafond de déduction fiscale en prenant dans tous les cas : 10 % du PASS et 25 % du revenu imposable dépassant un PASS sans excéder 8 PASS.
Prévoyance :	2.880 € 7 % du PASS (2.837 € pour 2019)	9.873 € 3,75 % du bénéfice + 7 % du PASS dans la limite de 3 % de 8 x PASS (9.726 € pour 2019).
Perte d'emploi :	1.028 € 2,5 % du PASS (1.013 € pour 2019)	6.170 € 1,875 % du bénéfice dans la limite de 8 x PASS Ou, si plus élevé, 2,5 % du PASS (6.079 € pour 2019).

Plafond de la sécurité sociale pour 2019 : 40.524 €. - 8 x PASS = 324.192 €.

Plafond de la sécurité sociale pour 2020 : 41.136 €. - 8 x PASS = 329.088 €.

ÉPARGNE RETRAITE : LOI PACTE

La réforme des plans d'épargne retraite engagée par la loi PACTE, crée **3 nouveaux produits d'épargne retraite** commercialisés dès Octobre 2019. Les plans existants, tant individuels que collectifs, vont converger, en favorisant la portabilité des droits des titulaires dans un contexte de mobilité professionnelle accrue.

3 PER : PER individuel - PER collectif - PER entreprise :

- **PER Individuel** : Successeur du PERP, accessible à tous, et du contrat MADELIN, pour les TNS (« PERIN », ou « PERI »), par souscription individuelle. Il peut prendre la forme d'un contrat d'assurance-vie ou d'un compte-titres, auprès d'une banque, d'un assureur ou d'un gestionnaire d'actifs.
- **PER Collectif** : Successeur du PERCO, (« PERCOL » ou « PERECO »), l'entreprise met en place un dispositif d'épargne salariale, alimenté par versements volontaires ou par l'intéressement, la participation, la conversion de droits CET et de jours de repos.
- **PER Entreprise** : Successeur de l'article 83, (contrat d'assurance-vie collectif ouvert par l'entreprise au nom de ses salariés), dit « PER obligatoire », évolue peu et dénommé « PERO », ou « PERCAT », pour « PER d'entreprise catégoriel ».

NOUVEAUX PER	Produits épargne retraite < Octobre 2020
PER Individuel (PERIN - PERI)	PERP - MADELIN - PRÉFON - ...
PER Collectif (PERCOL - PERECO)	PERCO
PER Entreprise (PERO - PERCAT - Obligatoire)	Article 83

Mise en place des PER Bancaires et des PER Assurances (PER Individuel):

- Les nouveaux PER sont proposés, soit par des assureurs (**PER Assurance**), soit par des sociétés de gestion (**PER Bancaire** : Combinaison d'un compte-titres et d'un compte de dépôt), soit la même approche que pour les PEA.
- Les **PER Assurances** bénéficient d'un avantage supplémentaire par rapport aux PER Bancaires, car en cas de décès avant la retraite de l'épargnant, le capital sera transmis hors succession, tant au niveau Civil que Fiscal :
 - **Civilement**, le versement du capital épargné dans le PER aux bénéficiaires désignés sera hors succession, de la même façon que l'assurance-vie actuelle.
 - **Fiscalement**, le dénouement du PER Assurance-vie par décès prématuré du souscripteur relève de la fiscalité du 757B, où les primes versées > à 30.500 € sont taxables aux droits de succession selon le lien de parenté entre le souscripteur et les bénéficiaires, et cumulées avec les versements après 70 ans sur un contrat d'assurance-vie. (Soit une fiscalité moins favorable que la fiscalité du PERP en cas de décès, où les primes versées régulièrement avant 70 ans pendant 15 ans sont toujours exonérées).
 - **Les plus-values** seront exonérées de droits de succession.
- Le PER Bancaire sera transmis sans liquider le compte, ni ses avantages fiscaux liés.

LA FISCALITÉ DES PER :

Fiscalité à l'entrée :

- Les règles fiscales sur les produits d'épargne retraite d'avant 2020 sont reprises.
- Les sommes versées volontairement sur un PER, collectif ou individuel, sont déductible du RBG, comme pour les PERP et Madelin, pour l'ensemble des versements volontaires sur le PER, quel que soit son compartiment.
- **Pour rappel :** Pour les **versements effectués en 2020**, ce plafond est égal au plus élevé des 2 montants suivants :
 - o 10 % des revenus professionnels de 2019, nets de cotisations sociales et de frais profs, avec une déduction maximale de **32.419 €**. (10 % Rev. N-1. Maxi 8 PASS de n-1).
 - o Ou **4.052 €** si ce montant est plus élevé. (10 % du PASS de n-1).
 - o Le reliquat non utilisé du plafond de versement sur le PER d'une année peut être utilisé jusqu'à l'année N + 3. Les versements peuvent se cumuler pendant 3 ans.
- **Pour les TNS, l'équivalent du MADELIN, plafond de déduction pour 2020 : 76.101 €.**
- **Possibilité de renoncer à la déductibilité du RBG**, afin de bénéficier, lors de la retraite, d'une fiscalité axée uniquement sur les plus-values.
- Les **sommes versées par l'employeur** (intéressement, participation, abondement) n'ouvrent pas droit à la déductibilité, et sont exonérées d'IR, à part la CSG à 9,70 %.

Fiscalité à la sortie lors de la retraite : Plusieurs options possibles :

- **Sortie en capital ou sortie en rente viagère**, pour les sommes issues de **versements volontaires** ou de **l'épargne salariale** (intéressement, participation et abondements employeurs) :
 - o **PER d'Entreprise Collectif : Exonéré d'IR**, même si sortie en capital, mais prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées.
 - o **Pour les versements volontaires : IR/TMI**, plus prélèvements sociaux, si déduction du RBG lors des versements effectués, ou PFU sur les plus-values réalisées si non déduction du RBG lors des versements effectués.
- **La sortie en totalité en capital** dès l'entrée en retraite, donnera droit à 2 fiscalités :
 - o Les produits, ou plus-values, seront soumis au PFU (12,8 % + 17,2 %).
 - o Le capital versé par des versements volontaires ayant donné droit à une réduction fiscale lors du versement, sera soumis à l'IR, par rapport à la TMI.
- **Sortie en rente viagère obligatoire** (Barème fiscal des rentes viagères), pour les **versements obligatoires de l'employeur** (« PER obligatoire »).
- Pour les sorties en rentes viagères, mise en place, systématiquement, d'une option de réversion au profit du conjoint ou du partenaire pacsé.
- Chaque épargnant se voit proposer par défaut la mise en place d'une gestion pilotée de l'épargne adaptée à son horizon de placement : lorsque le départ en retraite est lointain, l'épargne est investie dans des actifs plus risqués, mais plus rémunérateurs. Elle est ensuite progressivement sécurisée dans des supports sans risque.

Sortie anticipée :

- Acquisition de la résidence principale (Mais IR/TMI) - Décès du conjoint - Surendettement - Invalidité - Fin des droits au chômage - Cessation d'activité suite à liquidation judiciaire...

Transfert d'un établissement à un autre :

- Possibilité de transformer les actuels PERP, Madelin, ou PERCO au sein d'un PER, dans un seul et même établissement même si ce PER reste scindé en 3 compartiments selon l'origine des fonds.
- L'établissement gestionnaire peut être une banque, un assureur ou un gestionnaire d'actifs, quel que soit le type de PER concerné et cette portabilité vaut pour les anciens plans, comme pour les futurs PER.
- Des frais de transfert sont facturés, dans la limite de 1% du montant transféré.
- **Aucun frais** de transfert n'est facturé **passé un délai de 5 ans** après le 1^{er} versement, ou si le transfert intervient à partir du départ à la retraite.

Transfert des produits d'épargne retraite existants : PERP, Madelin, PERCO, Article 83 :

- Jusqu'en 2023, possibilité de demander le transfert des avoirs sur les nouveaux PER.
- Ces transferts seront considérés comme des versements volontaires et bénéficieront de ce fait de la déduction fiscale.
- En contrepartie, à la sortie, le capital ainsi versé sera soumis à l'IR, sans bénéficier du prélèvement libératoire de 7.50% + les prélèvements sociaux à 9.70%.
- Possibilité de renoncer lors du transfert à la réduction d'impôt sur les nouveaux PER, pour bénéficier d'une sortie en capital non imposable.
- Seuls les produits ou plus-values seront imposables sur le revenu, et les prélèvements sociaux s'appliqueront également sur les plus-values.

Transfert de contrats d'assurance-vie :

- Jusqu'au 1er janvier 2023, pour les **contrats d'assurance-vie de plus de 8 ans**, possibilité de demander le transfert des contrats vers un PER individuel.
- Le titulaire du contrat bénéficiera d'un abattement doublé sur les produits, soit :
 - o 9.200 € ou 18.400 €, si le transfert a lieu au moins 5 ans avant son départ en retraite.
- Ce transfert pourra également donner lieu à une réduction d'impôt, impliquant une sortie fiscalisée sur le capital.

Cas particulier du PRÉFON Retraite :

- Le PRÉFON Retraite, dédié aux fonctionnaires, se transformera en un PER individuel.
- Les points anciennement acquis via le PRÉFON, pourront, à la demande de l'épargnant, être convertis en points PACTE compatibles, notamment pour les transferts vers d'autres PER.
- En raison du changement de fiscalité pour une sortie à 100% en capital, les cotisants n'auront pas forcément avantage à demander la conversion de leurs anciens points vers les nouveaux.

Sort des PERP, Madelin et PERCO :

- Possibilité d'ouvrir un PERP, un Madelin ou un PERCO jusqu'au **01/10/2020**, et continueront d'être alimentés normalement.
- Au-delà, place aux uniques PER, Individuels, Entreprises ou Collectifs.

SYNTHÈSE FISCAL DES PER :

	PER Inviduel	PER Collectif	PER Entreprise
Versements volontaires- Option déduction fiscale :	Déduction du RBG Plafonds : Épargne Retraite	Déduction du RBG Plafonds : Épargne Retraite	Déduction du RBG Plafonds : Épargne Retraite
Versement Employeur : Abondements - Participation - intéressement :	-	Exonération IR - Mais CSG 9.70%	-
Cotisations obligatoires : Employeurs et Salariés :	-	—	Exonération d'IR Mais CSG à 9,70 %
Déblocage anticipé : Résidence Principale :	Capital : IR/TMI et Plus-values : PFU	Exonération d'IR. Et Plus-values : Prélèvements Sx.	-
Déblocage anticipé : Divers Aléas	Plus-values : PFU	Prélèvements. Sociaux	Plus-values : PFU
Sortie : En Rentes Viagères :	Fiscalité Rentes Viagères à titre gratuit : Idem Pensions et Retraites.	Fiscalité Rentes Viagères à titre onéreux : Idem Ass-Vie.	Fiscalité Rentes Viagères à titre gratuit : Idem Pensions et Retraites.
Sortie en Capital : Versements <u>AVEC</u> déduction fiscale :	Capital : IR/TMI et Plus-values : PFU	Capital : Prélèvements Sociaux et Plus-values : PFU	-
Sortie en Capital : Versements <u>SANS</u> déduction fiscale :	Capital : Exonéré. Plus-values : PFU	Capital : Prélèvements Sociaux et Plus-values : PFU	-

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ DU PER

CHOIX VERSEMENT VOLONTAIRE	AVANTAGES FISCAUX DURANT LA VIE DU PER	FISCALITÉ A LA CLÔTURE DU PER : DÉPART RETRAITE	FISCALITÉ SI DCD AVANT OU APRÈS 70 ANS
NON DÉDUCTIBLE	Aucun avantage fiscal lors de l'ensemble des versements libres ou programmés sur le contrat.	2 CHOIX POSSIBLES : VERSEMENTS EN CAPITAL UNIQUE OU FRACTIONNÉS - Capital versé exonéré. - Plus-values soumises au PFU ou IR / TMI. VERSEMENTS EN RENTE VIAGÈRE A TITRE ONÉREUX - IR sur une fraction de la rente déterminée en fonction de l'âge du rentier (RV : Revenu du patrimoine). - PS à 17,2 % sur la part imposable. Exemple : 10.000 € de RV à 65 ans avec un abattement 60 %. Soit : 4.000 € à l'IR/TMI + PS à 17,2 %.	PER ASSURANCE Décès avant 70 ans : - Exonération à hauteur de 152.500 € par bénéficiaire. - Exonération si versements réguliers effectués durant 15 ans. Décès après 70 ans : - Droits de succession au-delà de 30.500 € (prime + intérêts) pour l'ensemble des bénéficiaires. PER COMPTE TITRES - Au décès du titulaire, les sommes sont reversées dans la succession. À noter : - Pour tous les PER (Assurance ou compte-titres), les plus-values ne sont pas soumises aux PS en cas de décès.
DÉDUCTIBLE	Le montant des versements annuels est déductible du RBG (suivant les limites fiscales). Avantage fiscal annuel : Montant des versements x par la TMI = Gain d'impôt immédiat chaque année. Plus la TMI est forte plus le gain d'impôt est significatif : 0 -11 - 30 - 41- 45 %	2 CHOIX POSSIBLES : VERSEMENT EN CAPITAL : - Le montant du capital versé est soumis au titre des revenus de l'activité au PENSIONS et RETRAITES sans abattement. - Les plus-values sont soumises au PFU ou IRPP / TMI. VERSEMENT EN RENTE VIAGÈRE A TITRE GRATUIT : - IR après abattement de 10 % - Prélèvements sociaux de 17,2 % sur fraction imposable à la rente viagère à titre onéreux.	PHASE DE RENTE : PER COMPTE TITRE : - Les sommes transmises aux héritiers entrent dans l'actif successoral. Exonération si conjoint et PACS. - Et exonération si réversion de la rente en ligne directe. PER ASSURANCE - La rente de réversion exonérée de droits de succession au profit du conjoint, du partenaire de Pacs ou des enfants. POUR LES AUTRES BÉNÉFICIAIRES : - La fiscalité applicable relève du 990 I ou du 757 B suivant l'âge du titulaire du PER au moment du décès.

PER : RÈGLES DE COTISATION ASSOULIES POUR LES INDÉPENDANTS :

- La loi Pacte prévoit que les indépendants conserveront les mêmes règles de déductibilité que l'actuel Madelin.
- En revanche le **caractère obligatoire des versements disparaît** et les cotisations sont déplafonnées.

Le PER assouplit considérablement les règles de cotisation des TNS :

- Contrairement au « Madelin retraite », les indépendants qui cotisent sur le compartiment individuel du PER ne sont plus obligés de verser des primes régulières.
- Côté déductibilité des primes rien ne change. Le PER conserve les règles existantes.

Les TNS peuvent déduire, au choix :

- Jusqu'à 10 % de leurs revenus nets (actuel plafond du PERP) : **32.419 € pour 2020**.
- Ou un montant équivalent à 10 % de leur bénéfice imposable (plafonné à 8 PASS) plus 15 % de ce bénéfice compris entre 1 et 8 PASS (Ancien plafond du Madelin) : **76.101 € pour 2020**.
- Ils devront à chacun de leur versement, indiquer sur lequel de ces deux plafonds ils souhaitent affecter leurs cotisations.
- Les sommes transférées sur un PÉRIN depuis un contrat existant ne bénéficieront d'aucun nouvel avantage fiscal à l'entrée, puisqu'elles ont déjà été déduites.
- Le déplafonnement ne concerne pas les stocks de contrats existants qui ne seront pas transférés vers un PÉRIN.

Pour les anciens contrats, les mêmes règles de cotisations continuent à s'appliquer :

- **En catégorie 1 :**
 - Plancher : 5 % du PASS. Ou Plafond : 15 fois 5 % (soit 75 % du PASS).
- **En catégorie 2 :**
 - Plancher : 10 % du PASS. Ou Plafond : 15 fois 10 % (soit 150 % du PASS).
- **En catégorie 3 :**
 - Plancher : 15 % du PASS. Ou Plafond : 15 fois 15 % (soit 225 % du PASS)

Pour Rappel :

- Plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS) 2020 égal à **41.136 €**.

Des changements pour les accords de participation aux résultats :

La loi pacte publiée le 23.05.2019 apporte plusieurs changements au régime de participation des salariés aux résultats de l'entreprise.

Mise en place de la participation :

Obligatoire pour les entreprises de 50 salariés et plus :

- La participation est un dispositif à mettre en place obligatoirement dans les entreprises (ou les unités économiques et sociales - UES) employant au moins 50 salariés, quelles que soient leur activité et leur forme juridique.
- Elle garantit collectivement aux salariés le droit de participer aux résultats de l'entreprise.
- Cette participation financière est calculée en fonction du bénéfice net de l'entreprise, qui constitue la réserve spéciale de participation (RSP) à répartir entre les bénéficiaires.

Nouveau calcul de l'effectif dès 2020 :

- Actuellement, si une entreprise (ou une UES) emploie habituellement au moins 50 salariés pendant 12 mois, consécutifs ou non, au cours des 3 derniers exercices, elle doit obligatoirement mettre en place un régime de participation.
- À partir du 1^{er} janvier 2020, compte tenu de la réforme des seuils d'effectif opérée par la loi Pacte, l'obligation de mettre en place la participation s'appliquera à compter du premier exercice ouvert postérieurement à la période des 5 années civiles consécutives au cours desquelles ce seuil a été atteint ou dépassé.
- Une entreprise qui franchira le seuil de 50 salariés ne sera contrainte de mettre en place un régime de participation que si cet effectif est atteint pendant 5 ans consécutifs.

À noter :

- Si au cours de ces 5 années consécutives, l'effectif de l'entreprise repasse sous le seuil de 50 salariés durant une année civile, un nouveau délai de 5 ans consécutifs court pour déterminer l'effectif et l'obligation de mise en place de la participation.

Calcul de la prime de participation :

Plafond du salaire pris en compte :

- La RSP peut être répartie entre les bénéficiaires soit de manière uniforme, soit proportionnellement au salaire perçu ou à la durée de présence durant l'exercice, soit selon plusieurs de ces critères.
- Lorsque la RSP est répartie proportionnellement au salaire perçu, ce salaire était pris en compte dans la limite de 4 fois le PASS.
- Soit pour 2020 = 40.524 €, soit : **164.544 €** (162.096 € pour 2019).

Nouveau plafond :

- Depuis le 24/05/2019, le salaire perçu par le bénéficiaire est pris en compte dans la limite de 3 PASS, soit **123.408 € en 2020** (2019 : 121.572 €) pour permettre une répartition de la RSP proportionnellement au salaire perçu.

Autres nouveautés :**Affectation de la prime sur un plan d'épargne salariale :**

- Depuis le 24/05/2019, l'accord de participation ne peut plus prévoir l'affectation des sommes constituant la réserve spéciale de participation à un compte courant bloqué que l'entreprise doit consacrer à des investissements.
- Désormais, le salarié ne peut affecter les sommes versées au titre la participation que sur un plan d'épargne entreprise (PEE) ou interentreprises (PEI) ou sur un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) et à partir de 2020, que sur un PER.

À noter :

- Les branches professionnelles ont jusqu'au 31/12/2020 pour négocier et conclure un régime de participation adapté aux spécificités des entreprises de moins de 50 salariés.
- Celles-ci pourront opter pour l'accord de participation négocié dans leur branche.

LA CONTRIBUTION SOCIALE GÉNÉRALISÉE (CSG) :

La **CSG**, d'un total de **9,2 %**, n'est **déductible** partiellement qu'à hauteur de **6,8 %**, sur les revenus du patrimoine, à compter de 2019 (contre 5,1 % auparavant).

Cette **déduction partielle ne peut ni créer un déficit reportable** sur le revenu net global imposable, **ni donner lieu à remboursement**.

La **CSG** n'est déductible à hauteur de 6,8 % que sur les revenus du patrimoine soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et concerne donc :

- Les revenus fonciers.
- Les rentes viagères à titre onéreux.
- Les revenus de capitaux mobiliers (y compris l'assurance-vie) entrant dans le RBG, donc non soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU).
- Les plus-values sur valeurs mobilières, à partir de 2013, non soumises au PFU.
- Les dividendes avant le taux de réfaction de 40 %.(Sauf si PFU).
- Les revenus des locations en meublées non professionnelles.
- Les intérêts inscrits en compte sur les Plans d'Épargne Logement (PEL) de plus de 12 ans, à compter du 1^{er} janvier 2006 et pour tous les PEL et CEL ouverts à compter du 01/01/2018. (Sauf si PFU)
- Les avantages résultant de stock-options ou d'actions gratuites acquises dans le cadre des plans qualifiés attribués à compter du 28 Septembre 2012.

La fraction de **CSG** déductible à hauteur de 6,8 % est indiquée dans l'avertissement fiscal de l'année.

N'est donc pas déductible la CSG à hauteur de 6,8 % afférente aux revenus du patrimoine ayant subi le PFU, ou soumis au PFL (Assurance-vie) ou à l'impôt sur le revenu selon un taux fixe (plus-values immobilières), c'est à dire à des **revenus n'entrant pas dans** la détermination du calcul du revenu brut global imposable (**RBG**).

- Si le montant total des prélèvements sociaux de l'année est inférieur à **61 €**, ils ne sont pas mis en recouvrement.
- Aussi, la fraction de **CSG** à hauteur de 6,8% n'est pas déductible.

Pour rappel à partir de 2019 :

- **CSG** : 9,2 %.
- **CSG Déductible** : 6,8 %
- **CRDS** : 0,5 %.
- **Prélèvement unique de solidarité** : 7,5 %

Total Prélèvements Sociaux : 17,2 %.

ABATTEMENTS

Du revenu brut global (RBG), déterminé par la somme algébrique des revenus de l'activité et des revenus du patrimoine, des charges sont déductibles. Le solde de l'ensemble est déterminé par le revenu net global.

De ce revenu net global des abattements spécifiques sont possibles, avant de définir le revenu net global imposable (RNGI) du foyer fiscal :

Abattement pour les personnes âgées de plus de 65 ans (au 31/12) ou invalides :

Pour tout contribuable âgé de plus de 65 ans au 31 décembre de l'année d'imposition (ou invalide au moins 80 % - Pension militaire d'invalidité et rente accident travail pour incapacité pour mini 40 %), droit à un abattement de :	
POUR LES REVENUS DE 2019 :	
2.442 €	Si le revenu net global du foyer fiscal est inférieur à 15.300 € en 2019.
1.221 €	si le revenu net global du foyer fiscal est compris entre 15.300 € et 24.640 € en 2019.
À NOTER :	
Cet abattement est doublé lorsque les 2 contribuables composant le foyer fiscal ont plus de 65 ans au 31 décembre de l'année d'imposition.	

À Noter :

- Limites d'exonération d'IR en faveur des personnes disposant de revenus de faible importance en 2019 : 14.790 € pour une part et 21.630 € pour 2 parts.

Abattement pour enfant marié pris en charge :

- Possibilité pour les parents de **rattacher** à leur foyer fiscal, **leur enfant** marié ou lié par un PACS ayant **moins de 21 ans ou de 25 ans en cas d'études supérieures**.
- Ce rattachement ne s'applique que sous la forme d'un abattement spécifique par personne pris en charge et concerne donc l'enfant, son conjoint et leurs enfants.

ABATTEMENT POUR RATTACHEMENT DES ENFANT MARIÉS PRIS EN CHARGE	
POUR LES REVENUS DE 2019 :	
5.947 €	Par personne prise en charge. 11.894 € si les Parents entretiennent le couple. Et 17.841 € si 1 enfant.
2.974 €	En cas résidence alternée chez ses 2 parents de l'enfant, objet du rattachement
Exemple :	Rattachement au foyer fiscal d'un enfant de moins de 25 ans en études supérieures, marié, l'abattement global sera de : $5.947 € \times 2 = 11.894 €$ à déduire du revenu net global.

QUOTIENT FAMILIAL

Le quotient familial représente le revenu imposable pour une part au 31 Décembre.
Il consiste à diviser le revenu net global imposable (RNGI) en un certain nombre de parts composant le foyer fiscal du contribuable.

Calcul :
$$\frac{\text{RNGI}}{\text{Nb de parts}} = \text{Revenu pour une part} = \text{Quotient Familial}.$$

Le quotient familial permet d'atténuer la progressivité du barème de l'impôt. Toutefois, ses effets sont plafonnés.

Situation du contribuable	Nombre de parts
1 ^{er} enfant des couples mariés ou PACS - des concubins - des Veufs : 2 ^{ème} enfant de tout contribuable :	0,5
Célibataire - Veuf - Divorcé - sans charges de famille :	1
Tout contribuable :	
Chaque enfant à partir du 3 ^{ème} :	
1 ^{er} enfant d'une personne vivant réellement seule (non veufs et concubins)	
Célibataire, Veuf, Divorcé, vivant seul et ayant élevé au moins 5 ans <u>seul</u> un ou plusieurs enfants mineurs aujourd'hui majeurs et détachés du foyer fiscal :	1,5
Sous conditions, tout contribuable : • Invalide : • Ancien combattant > à 74 ans ou sa veuve (> à 74 ans et mari décède > 74 ans) :	
Veuf (ou veuve) de couple ou PACSÉ avec enfant(s) à charge (issus du couple ou non) : idem un couple marié ou PACS : Veuf(ve) dont le conjoint ou le partenaire Pacsé est décédé dans l'année :	2

À noter :

- Les personnes infirmes titulaires de la carte d'invalidité ont toutes droit à une demi-part supplémentaire, quel que soit leur situation familiale et fiscale.
- En revanche, la $\frac{1}{2}$ part supplémentaire du titulaire de la carte d'ancien combattant ou d'une pension d'invalidité ou de victime de guerre ou du conjoint de plus de 74 ans, n'est pas cumulaire avec la demi-part supplémentaire pour avoir élevé des enfants.
- À compter des revenus de 2021, les veuves d'anciens combattants âgées de plus de 74 ans pourront profiter de la demi-part supplémentaire, dès lors que leur conjoint est décédé après 65 ans. (LDF 2020).
- En cas de résidence alternée, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale des 2 parents. Leur demi-part (ou part) est donc limitée à la moitié, soit 0,25 pour les deux premiers et 0,5 à partir du 3^{ème} enfant.
- Pour le nombre de parts, la date à retenir est le 01/01/ N (Déclaration en N+1). Mais si augmentation du nombre d'enfants en cours d'année, il faut prendre au 31/12/N.

Le plafonnement du quotient familial :

L'objectif est de limiter l'économie d'impôt liée aux demi-parts supplémentaires.

Pour les **revenus de 2019**, après l'abaissement de l'avantage fiscal en 2013, de 2.000 € à 1.500 € accordé au titre des charges de famille, l'économie d'impôt (plafonnement du quotient familial) sera au maximum de (après inflation de 1 %) :

- **1.567 €** : pour chaque demi-part supplémentaire. (784 € pour $\frac{1}{4}$).
- **3.697 €** : pour le premier enfant d'une **personne** vivant réellement **seule**. Ce qui revient à plafonner à 2.130 € au lieu de 1.567 € la $\frac{1}{2}$ part supplémentaire.
- **1.849 €** : pour la demi-part des 2 premiers enfants dont la **garde est alternée** entre les 2 parents, sans verser de pension alimentaire et vivant seul.
- **3.098 €** : pour la demi-part supplémentaire des personnes : invalides - anciens combattants de plus de 74 ans (ou sa veuve) - (Soit une **réduction d'impôt maxi de 1.562 €**). (1.562 € + 1.567 € = 3.129 €).
- **936 €** : de réduction d'impôt, pour la demi-part des **personnes vivant seules** ayant **élevé seules pendant 5 ans** un ou des enfants (décédés après l'âge de 16 ans), aujourd'hui majeurs et détachés du foyer fiscal.

À noter :

- Les **veufs avec enfants à charge**, ou ayant un invalide à charge, bénéficient du même nombre de parts qu'un couple marié ayant le même nombre d'enfants.
 - o Pour neutraliser la baisse du plafonnement de 2.415 € à 1.551 €, mise en place d'une **réduction d'impôt maxi de 1.745 €** pour 2019, au titre de la part du conjoint décédé.
- Les **personnes vivant seules** (célibataires - veufs ou divorcés) bénéficient d'une **1/2 part supplémentaire** si elles ont élevé **SEULES PENDANT 5 ANS** au moins, un ou plusieurs enfants **mineurs**, aujourd'hui majeurs et détachés du foyer fiscal. Cette 1/2 part supplémentaire donne droit à une **réduction d'impôt maxi de 936 €** pour les revenus de **2019**, et ce, quel que soit l'âge de l'enfant détaché du foyer.
- Le **Conseil d'Etat** considère que pour le décompte de ces cinq années, seule la période au titre de laquelle l'**enfant pris en charge était mineur** ou infirme et, s'il avait des revenus distincts, était rattaché au foyer fiscal **peut être retenue**. Mais la doctrine administrative admet, par mesure de tempérament, de retenir également la période durant laquelle l'enfant majeur rattaché au foyer fiscal de son parent vivant seul a ouvert droit à une majoration de quotient familial.
- Suppression, à compter de 2014, de cet avantage fiscal, pour les personnes vivant seules et ayant bénéficié de cette demi-part supplémentaire en 2008 tout en n'ayant pas élevé seul pendant 5 ans son ou ses enfants. Cas des veufs notamment.
- Le plafonnement du quotient familial s'applique également aux non-résidents.
- Les **enfants majeurs** célibataires ont la possibilité d'être **rattachés** au foyer fiscal de leurs parents s'ils sont :
 - o **Âgés de moins de 21 ans.**
 - o **Âgés de moins de 25 ans** s'ils poursuivent leurs **études**.

RNGI TOUCHÉ PAR LE PLAFONNEMENT DU QUOTIENT FAMILIAL POUR 2019								
Nombre de parts du foyer fiscal :	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Couple marié ou PACS	-	-	60.982	66.372	71.762	77.152	82.545	87.935
Célibataire - Divorcé - Vivant seul avec enfant(s) à charge :	-	41.679	47.012	-	57.682	-	68.352	-
Personne vivant en concubinage avec enfant(s) à charge : Veuf avec enfant(s) à charge non issu du mariage avec le conjoint décédé :	33.185	38.579	43.969	49.359	54.752	60.142	65.532	70.922
Veufs dont le conjoint ou le Pacsé est décédé avant 2019 (vivant en couple ou non) ayant au moins un enfant à charge :	-	-	54.875	60.265	65.655	71.045	75.655	78.850
Célib - Veuf - Divorcé - Vivant seul sans personne à charge et ayant eu des enfants à ce jour majeurs et détachés du foyer : Ayant élevé seul au moins un enfant pendant au moins 5 ans lorsqu'il était mineur :	29.242	-	-	-	-	-	-	-
Invalidé ou Ancien combattant	76.348	-	-	-	-	-	-	-

À noter :

- Les titulaires de la carte d'ancien combattant bénéficient d'une demi-part supplémentaire dès l'âge de 74 ans. Cette majoration est également accordée à leurs veufs ou veuves du même âge. Actuellement, il existe une différence selon l'âge de décès du mari : une veuve de 74 ans a le droit à une demi-part supplémentaire, lorsque son mari, lui-même bénéficiaire de l'avantage fiscal, meurt à 74 ans. S'il est décédé plus tôt, le conjoint survivant n'y a pas droit.
- Dès 2022, (Pour la déclaration des revenus de 2021), les veuves d'anciens combattants âgées de plus de 74 ans pourront profiter de la demi-part supplémentaire, dès lors que leur conjoint est décédé après 65 ans. (LDF 2020).

MODIFICATION DE LA SITUATION DE FAMILLE

Mariage ou conclusion d'un PACS à compter de 2011 :

- Á compter des **revenus de 2011, en cas de mariage ou de conclusion d'un PACS**, les nouveaux couples devront souscrire au choix :
 - o **Une déclaration** commune sur l'ensemble de leurs revenus de l'année.

Ou :

- o **2 déclarations** distinctes pour l'ensemble des revenus de l'année.
- Ainsi, les nouveaux couples mariés ou partenaires pacsés sont désormais imposés conjointement dès le 1^{er} janvier de l'année, quelque soit la date du mariage ou du PACS, ou, s'ils le souhaitent, uniquement pour l'année du changement de situation, imposés séparément dès le 1^{er} janvier de l'année.
- L'option étant irrévocable au jour du dépôt de la déclaration 2042.
- S'ils optent pour 2 déclarations distinctes l'année du changement, ils déclareront leurs propres revenus ainsi que la quote-part des revenus communs leur revenant.
- L'option de 2 déclarations distinctes ne sera pas possible si des partenaires déjà pacsés antérieurement se marient entre eux. Ils effectueront donc une déclaration conjointe.

Divorce ou séparation à compter de 2011 :

- Chacun des anciens conjoints ou partenaires pacsés effectuera une déclaration distincte sur l'ensemble de leurs propres revenus de l'année ainsi que de la quote-part des revenus communs leur revenant.
- Sont également concernés par cette mesure, les conjoints ou partenaires :
 - o Séparés de biens et qui cessent de vivre sous le même toit.
 - o En instance de séparation de corps ou de divorce et qui sont autorisés à avoir des résidences séparées.
 - o Disposant de revenus distincts, dont l'un des 2 a abandonné le domicile conjugal.

Á noter :

- En cas de changements successifs en cours d'année (mariage puis divorce, par exemple), seule la situation au 31 Décembre de l'année sera retenue, pour l'ensemble des revenus de l'année.

Décès en cours d'année à compter de 2011 :

- Les 2 déclarations sont maintenues en cas de décès en cours d'année, à savoir :
 - o Une déclaration commune du 1^{er} Janvier au jour du décès.
 - o Une déclaration distincte, pour le conjoint survivant, du lendemain du décès au 31 Décembre.

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2019

Revalorisation du barème progressif pour 2019 de 1 %.

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2019 (Déclaration en 2020) :	
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	IMPÔT BRUT :
Jusqu'à 10.063 €	0 €
De 10.064 € à 27.793 €	(RNGI x 14 %) - (1.409 € x N)
De 27.794 € à 74.516 €	(RNGI x 30 %) - (5.856 € x N)
De 74.517 € à 157.806 €	(RNGI x 41 %) - (14.053 € x N)
Supérieur à 157.806 €	(RNGI x 45 %) - (20.365 € x N)

DÉCOTE :

Droit à la décote sur les revenus de 2019, si l'IR est < à 1.611 € pour une personne seule ou 2.653 € pour un couple marié ou pacsé.

Pour les revenus de 2019, diminution de l'impôt par la différence entre :

- 1.208 € et les 3/4 de l'IR pour les personnes seules (Célibataires - Veufs - Divorcés)
- 1.990 € et les 3/4 de cet impôt brut pour les couples mariés ou pacsés.

Exemples :

- Impôt sur les revenus de 2019 pour une **personne seule** : 1.000 €.
 - o Décote : 1.208 € - (1.000 € x 3/4) = 458 €. (Ou : 0,75 x 1.000 € - 1.208 €).
 - o Impôt après décote : 1.000 € - 458 € = 542 €.
- Impôt sur les revenus de 2019 pour un **couple avec 3 enfants** : 2.000 €.
 - o Décote : 1.990 € - (2.000 € x 3/4) = 490 €. (Ou : 0,75 x 2.000 € - 1.990 €).
 - o Impôt après décote : 2.000 € - 490 € = 1.510 €.

Limite d'application de la décote pour les revenus de 2019 :

- Impôt brut < à 1.611 € pour une personne seule.
- Impôt brut < à 2.653 € pour les couples et PACS.

La décote annule l'impôt sur les revenus de 2019 ne dépassant pas :

- 690 € pour une personne seule.
- 1.137 € pour un couple marié ou Pacsé.

NON RECOUVREMENT :

- **Tout impôt < à 61 €, (ou 75 € après la décote et de la réduction d'impôt sous conditions de ressources) avant imputation des crédits d'impôt, est non recouvrable.**

NON IMPOSITION POUR LES REVENUS DE 2019 (Déclaration Mai 2020) :

Seuils de revenus non recouvrables de l'IR en tenant compte de la décote, de la réfaction et de l'IR < à 61 € :

Nb de Parts	Personnes seules		Couples mariés ou Pacsés	
	2018	2019	2018	2019
1 p	14.846 €	15.303 €	-	-
1,5 p	19.828 €	20.335 €	-	-
2 p	24.810 €	25.367 €	27.974 €	28.560 €
2,5 p	29.792 €	30.399 €	32.956 €	33.592 €
3 p	34.774 €	35.409 €	37.938 €	38.624 €
3,5 p	39.756 €	40.498 €	42.920 €	43.691 €
4 p	44.738 €	45.495 €	47.902 €	48.688 €
4,5 p	49.720 €	50.527 €	52.884 €	53.720 €
5 p	54.702 €	55.559 €	57.866 €	58.752 €

Pour les DOM :

- Abattement de **30 %** sur le montant de l'impôt sur le revenu et sur l'impôt à taux fixe (40 % pour la Guyane et Mayotte), pour les personnes résidant en :
 - o Guadeloupe. - Martinique. - La Réunion : Dans la **limite de 2.450 €**.
 - o Guyane et Mayotte : Dans la **limite de 4.050 €**.
 - o La réfaction est maintenue lorsque ces revenus font l'objet d'une imposition à l'IR, sur option, pour les RCM perçus et les plus-values réalisées dans la même année.
- Sont **exonérés d'IR** :
 - o Le revenu supplémentaire temporaire d'activité (RSTA) ou du RSA, versé aux travailleurs modestes des départements d'Outre-mer (Guadeloupe - Guyane - Martinique et la Réunion).
 - o Les contributions versées à titre temporaire par les collectivités territoriales au titre de l'accord régional interprofessionnel sur les salaires en Guadeloupe et de l'accord régional interprofessionnel sur les rémunérations des salariés du secteur privé de la Martinique.
- **Pour les plus-values** :
 - o Professionnelles à long terme : 9 % en Guyane et 11 % dans les autres DOM.

NOUVEAU BARÈME DE L'IMPÔT POUR LES REVENUS DE 2020

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2020 (Déclaration en 2021) :		
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	TMI :	IMPÔT BRUT :
Jusqu'à 10.063 €	0 %	0 €
De 10.064 à 25.658 €	11 %	$(\text{RNGI} \times 11 \%) - (1.107 \text{ €} \times N)$
De 25.659 à 73.368 €	30 %	$(\text{RNGI} \times 30 \%) - (5.982 \text{ €} \times N)$
De 73.369 à 157.806 €	41 %	$(\text{RNGI} \times 41 \%) - (14.053 \text{ €} \times N)$
Supérieur à 157.806 €	45 %	$(\text{RNGI} \times 45 \%) - (20.365 \text{ €} \times N)$

À noter :

- Désormais, le barème indiqué est provisoire, car les limites des tranches seront réactualisées avec l'inflation, dans le cadre de la LDF 2021, pour l'année 2020.

EXEMPLES DE GAINS / À 2019 :

Pour un célibataire :

- Avec 1.500 € de revenus nets par mois, l'IR passe de 266 € à 227 €. Gain : 39 €.
- Avec 2.000 € de revenus, l'IR passe de 1.629 € à 1.088 €, soit 541 € de gain.
- Pour 3.000 € de revenus, l'IR passe de 3.922 € à 3.797 €, pour un gain de 125 €.

Pour un couple :

- Avec 3.000 € de revenus nets par mois, l'IR passe de 868 € à 717 € : Gain de 151 €.
- Avec 4.600 € de revenus, l'IR passe de 4.615 € à 3.723 €, soit 892 € de gain.
- Avec 6.000 € de revenus, l'IR passe de 7.844 € à 7.594 €, soit 250 € de gain.

Pour un couple avec deux enfants :

- Avec 4.000 € de revenus, l'IR passe de 1.032 € à 851 € : Gain de 181 €.
- Avec 4.600 € de revenus, l'IR passe de 2.770 € à 1.885 €, soit 885 € de gain.
- Avec 6.500 € de revenus, l'IR passe de 6.362 € à 6.112 €, soit 250 € de gain.

NOUVELLE DÉCOTE Á COMPTER DES REVENUS DE 2020 :

La décote, dont l'objectif est d'atténuer les effets de l'entrée dans le barème progressif, est modifiée pour 2020 :

- Les plafonds de la décote (2019 : 1.208 € et 1.990 €) sont abaissés à : 777 € et 1.286 €.
- La méthode de calcul est modifiée.
- Elle est désormais égale à la différence entre son plafond (777 € ou 1.286 €) et 45,25 % du montant de l'impôt brut.
- Ce mécanisme d'allègement est ainsi étendu aux contribuables dont l'impôt brut est inférieur à 1.717 € ou 2.841 € (Au lieu de 1.611 € et 2.653 € en 2019).

Exemple :

- Couple avec 2 enfants avec un RNGI de 45.000 € en 2020.
- Impôt brut : 1.629 €. Donc, inférieur à 2.841 € - Droit à la décote.
- Décote = 1.286 € - $(1.629 \text{ €} \times 45,25 \%) = 549 \text{ €}$.
- Impôt après décote : $1.629 \text{ €} - 549 \text{ €} = 1.080 \text{ €}$.

RÉDUCTION D'IMPÔT SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES : SUPPRIMÉE À COMPTER DES REVENUS DE 2020.

Pour les **revenus de 2019**, droit à une **réduction d'impôt de 20%**, après la **décote**, pour tous les foyers ayant un **revenu fiscal de référence (RFR)** inférieur à :

- **19.175 €** pour un célibataire, veuf ou divorcé.
- **38.350 €** pour les couples ou pacsés.
- Majoré de **3.835 €** par demi-part supplémentaire. (1.918 € par 1/4 de part). Y compris pour la 1/2 part des invalides - Ancien combattant - Veuf - Etc.

Si le RFR est compris **entre 19.175 € et 21.248 €**, ou entre **37.968 € et 42.496 €**, la réduction d'impôt de 20 % sera dégressive, selon le calcul suivant :

- $20 \% \times \frac{\text{Plafond du RFR maxi (21.248 € ou 42.496 €)} - \text{RFR du Foyer Fiscal}}{2.073 €}$ pour les personnes seules ou 4.146 € pour les couples/pacs.

Exemples :

Couple avec un enfant à charge avec un **RFR 2019 de 40.000 €**.

- Impôt après décote : 1.726 €.
- Droit à l'intégralité de la réduction de 20 %, car le RFR du foyer fiscal : 40.000 € est inférieur à la limite de 38.350 € + 3.835 € = 42.185 €.
- Soit un allègement de l'impôt de : 1.726 € x 20 % = 345 €.
- Impôt après la réduction de 20 % : 1.726 € - 345 € = 1.381 €.

Célibataire sans enfant à charge avec un **RFR 2019 de 20.000 €**.

- Impôt après décote : 1.263 €.
- Droit une réduction dégressive du 20 %, car son RFR est compris entre 19.175 € et 21.248 €.
- $20 \% \times \frac{(21.248 € - 20.000 €)}{2.073 €}$ = Réduction de 10 %.
- Soit un allègement de l'impôt de : 1.263 € x 10 % = 126 €.
- Impôt après la réduction de 10 % : 1.263 € - 126 € = 1.137 €.

LE PRÉLÈVEMENT Á LA SOURCE

À compter de Janvier 2019, l'IR est déduit chaque mois du salaire ou de la pension de retraite. Une déclaration de revenus 2042 reste obligatoire chaque année.

Modalités :

- Le prélèvement à la source consiste à déduire l'impôt avant le versement du revenu : le montant de l'impôt est prélevé chaque mois sur le bulletin de paie.
- Le paiement est étalé sur douze mois et le décalage d'un an supprimé.
- Le contribuable continue à déclarer chaque année ses revenus de l'année précédente à l'administration fiscale.
- Le calcul du taux de prélèvement s'appuie sur les données renseignées dans la 2042 : Salaires - Pensions et retraites - revenus des professionnels et revenus exceptionnels, personnes à charge, etc.
- La perception des revenus et le paiement de l'impôt coïncideront, mais, pas le taux de prélèvement, qui sera réactualisé une fois la 2042 effectuée.
- Ce taux de prélèvement figure sur l'avis d'imposition adressé chaque année entre Août et Septembre.
- Au 1^{er} Janvier de l'année suivante, ce taux est appliqué aux rémunérations et mentionné sur le bulletin de paie.
- Le taux de prélèvement est actualisé chaque année en Septembre en fonction de la déclaration des revenus effectuée en Mai.

CALENDRIER POUR 2020 ET 2021	
Mai 2020	Déclaration des revenus de 2019 avec la 2042
Septembre 2020	Calcul du taux de prélèvement sur les revenus de 2019 indiqué sur l'avertissement fiscal.- Option taux neutre possible.
Octobre 2020	Transmission du taux de prélèvement aux différents collecteurs (Employeurs - Caisses de retraite - Etc.).
Janvier 2021	Début des prélèvements mensuels sur les revenus de 2021.
Mai 2021	Déclaration des revenus de 2020 avec la 2042
Septembre 2021	Actualisation du taux de prélèvement avec les revenus de 2020.

CHOIX ENTRE 3 TAUX

Le taux personnalisé (Par défaut) :

- C'est la solution **par défaut**.
- Le fisc le calcule directement en faisant le rapport entre l'IR dû au titre de N-1 et le revenu du foyer pour cette même année.
- Un couple avec un enfant ayant 5.000 € de salaires nets par mois sera prélevé à un taux d'environ 7%. (6,79 %).
- Il a un inconvénient, car il s'applique à chacun des deux membres d'un couple imposé en commun, même en cas de fortes disparités de revenus au sein du foyer.

Le taux individualisé :

- Pour éviter les déséquilibres, les couples ont la possibilité de choisir des taux individualisés.
- Le Fisc calcule un taux pour chacun en fonction de ses revenus, et au final, ces taux individualisés permettent de prélever le même montant d'IR qu'avec le taux unique.
- Madame gagne 4.000 € nets/mois et Monsieur 2.000 € nets.
- Avec un taux unique, ils sont imposés à 10,89 %, soit 436 € de prélèvement pour Madame et 218 € Monsieur.
- Avec des taux individualisés, Madame sera prélevée à hauteur de 12,95%, soit 518 €, et Monsieur à hauteur de 6,79%, soit 136 €.
- Mais, quelle que soit la solution choisie, le foyer paiera 654 €/mois, avec juste des ventilations différentes.

Le taux neutre ou non personnalisé :

- Ce taux neutre intéresse les personnes ayant d'importants revenus annexes ne souhaitant pas que leur employeur connaisse leur taux d'imposition élevé.
- Le taux dépendra uniquement de la rémunération perçue (grille du taux neutre).
- Un célibataire ayant 2.000 € de salaire net et 1.500 € de revenus fonciers/mois sera prélevé au taux de 14,5 % et paiera un IR de 290 €/mois pour son salaire et aura un prélèvement de 217/ €/mois pour ses revenus fonciers, soit 507 €/mois d'IR.
- En choisissant le **taux neutre**, le prélèvement pour son salaire sera de 7,5 %, soit 150 €/mois.
- Sur son compte 2 prélèvements : 217 €/mois pour ses revenus fonciers et un complément d'IR de 140 €/mois, afin d'arriver aux 507 €/mois dus.
- Ce taux neutre est nul jusqu'à 1.404 € de salaire net (seuil d'imposition) et s'applique d'office si le Fisc n'est pas en mesure de communiquer un taux à l'employeur, par exemple lors d'une entrée dans la vie active.

Un abattement s'applique aux contrats de travail court :

- Afin d'éviter une surimposition au contribuable en CDD ne dépassant pas 2 mois et ne disposant pas de revenus réguliers sur la totalité de l'année, un **abattement** spécifique s'impute sur le montant net imposable de **624 €** en 2019, **dans la limite des 2 premiers mois** d'embauche. Les grilles s'appliquent aux versements effectués au titre ou au cours d'un mois après un abattement égal à 50 % du SMIC net imposable.
- Le salaire minimum s'élevant à 1.247,55 € en Janvier 2019, le montant retenu pour l'abattement applicable aux contrats courts, est égal à 624 € (1.247,55 €/2).
- Pour un CDD de 2 semaines dont le montant imposable est de 2.000 €, l'assiette du PAS sera de 1.376 € = (2.000 € - 624 €). C'est sur cette somme que le taux neutre est appliqué.

2018 : Année « blanche » :

- En 2018, paiement de l'impôt sur les revenus de 2017, et en 2019 sur ceux de 2019.
- Pour éviter que les contribuables ne paient en 2019, à la fois, le prélèvement à la source sur les revenus de 2019 et l'impôt sur ceux de 2018, l'impôt dû sur les revenus soumis au prélèvement, hors revenus exceptionnels perçus en 2018, sera annulé grâce à un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (**CIMR**).
- En revanche, les revenus exceptionnels perçus en 2018 (plus-values) seront normalement imposés en 2019 (à taux moyen) et modifieront le taux de prélèvement.
- Les réductions et crédits d'impôt au titre de l'année 2018 resteront acquis et seront versés au contribuable en 2019.

Mise en place d'un dispositif anti-optimisation fiscale pour les PERP en 2018 :

- Les sommes versées sur les **PERP en 2018** ne seront **pas déductibles** du R.B.G.
- La mesure votée le 05/12/2017 précise que si le montant des versements effectués en 2018 sur les PERP est inférieur au montant des versements effectués en 2017 et également inférieur aux versements effectués en 2019, alors le montant des **sommes déductibles en 2019 sera égal à la moyenne des versements de 2018 et 2019**.
- Par conséquent, les épargnants qui ont suspendu ou diminué leurs versements en 2018 seront pénalisés.

Revenus concernés :

- Le prélèvement à la source s'appliquera aux salaires, aux retraites, aux allocations chômage, aux indemnités journalières de maladie et aux Pensions d'invalidité.
- L'impôt sur les revenus fonciers, les pensions alimentaires perçues, certains revenus de source étrangère et les revenus des professionnels (BIC, BNC, et BA) sera payé sous forme **d'acomptes** mensuels ou trimestriels, prélevés par le fisc sur le compte bancaire du contribuable, sur les derniers revenus catégoriels connus.
- Les revenus exceptionnels et les plus-values sur valeurs mobilières resteront imposés l'année suivant celle de leur perception. Les revenus de placements mobiliers, supportant déjà un acompte et ne sont pas concernés.

Sort des crédits et réductions d'impôt :

- Le taux du prélèvement ne tient pas compte des réductions et crédits d'impôt.
- Le fisc rembourse en Septembre de l'année suivante le trop payé, sauf si le contribuable n'a pas payé d'impôt les 2 années précédentes (2017 et 2018), dont l'une, au moins, du fait d'une réduction ou d'un crédit d'impôt et si ses revenus de 2018 restent inférieurs à 25.000 € par part de quotient familial.
- Certains, vont payer plus, les 9 premiers mois de l'année, impliquant des difficultés de trésorerie en 2019 si leurs salaires sont amputés d'un prélèvement mensuel supérieur à leur impôt mensualisé (ou aux deux premiers tiers) de 2018, d'où le CI de 60 %...
- Ce qui sera le cas des personnes employant un salarié à domicile, ou ayant réalisé un investissement locatif avant 2019, avec une réduction d'impôt sur plusieurs années.

Le taux du prélèvement :

- Le taux de prélèvement est la seule information transmise à l'employeur par l'administration fiscale, qui reste l'interlocuteur unique du salarié.
- Á défaut, les membres du couple sont imposés au même taux.
- Le taux calculé par l'État représente le poids moyen de l'impôt payé par le foyer fiscal, les années précédentes et tient compte de tous les revenus imposables du foyer fiscal (y compris ceux en dehors du champ du prélèvement à la source et de l'acompte), des charges déductibles (frais professionnels, pensions alimentaires versées...) et de la situation familiale (célibataire ou couple, personnes à charge).
- Mais, il ne tient pas compte des crédits et réductions d'impôt dont le foyer a bénéficié les années précédentes.
- Possibilité d'opter pour un **taux personnalisé** correspondant aux revenus individuels, mais le montant total de l'IR versé par le couple reste inchangé.
- Le système du **taux neutre** assure une confidentialité des données et sera également appliqué si le fisc ne peut calculer de taux de prélèvement, comme par exemple pour un salarié en début d'activité.
- En cas de changement de situation, le contribuable peut demander une mise à jour de son taux de prélèvement.

Détermination du taux neutre pour les Revenus de Janvier 2020 à Août 2021 :

REVENUS MENSUELS	TAUX DU PRÉLÈVEMENT
≤ à 1.418 €	0 %
De 1.418 € à < à 1.472 €	0,5 %
De 1.472 € à < à 1.567 €	1,3 %
De 1.567 € à < à 1.673 €	2,1 %
De 1.673 € à < à 1.787 €	2,9 %
De 1.787 € à < à 1.883 €	3,5 %
De 1.883 € à < à 2.008 €	4,1 %
De 2.008 € à < à 2.376 €	5,3 %
De 2.376 € à < à 2.720 €	7,5 %
De 2.720 € à < à 3.098 €	9,9 %
De 3.098 € à < à 3.487 €	11,9 %
De 3.487 € à < à 4.069 €	13,8 %
De 4.069 € à < à 4.878 €	15,8 %
De 4.878 € à < à 6.104 €	17,9 %
De 6.104 € à < à 7.625 €	20 %
De 7.625 € à < à 10.583 €	24 %
De 10.583 € à < à 14.333 €	28 %
De 14.333 € à < à 22.500 €	33 %
De 22.500 € à < à 48.196 €	38 %
Supérieur à 48.196 €	43 %

Solde d'impôt à payer :

- Lors de la 2042, le fisc calcule l'impôt dû sur la totalité des revenus.
- Si, après déduction du prélèvement à la source, des acomptes payés et des crédits et réductions d'impôt, il reste un solde à payer, il sera prélevé sur le compte.
- Au-delà de 300 €, il sera étalé en prélèvements mensuels d'égal montant, le dernier prélèvement intervenant, au plus tard, en Décembre.
- À l'inverse, l'État remboursera le trop versé en une seule fois, fin Août ou début Septembre de l'année N+1.

Procédure en cas de baisse des revenus :

- Le montant du prélèvement s'ajustera si les revenus évoluent.
- Lorsque les revenus hors du champ du prélèvement varient, ou si la situation familiale change, ce sera au contribuable demander à augmenter ou diminuer le taux.
- La baisse du prélèvement ne sera possible que si elle permet de le réduire de plus de 10 % et de plus de 200 € par rapport au montant dû sans le changement.
- En cas d'erreur dans les estimations, le contribuable aura une pénalité de 10 % des sommes non payées allant jusqu'à 30 % en cas d'erreur importante.

Confidentialité des revenus :

- Si le contribuable ne souhaite pas que son employeur puisse, grâce à son taux de prélèvement, connaître ses autres revenus ou ceux de son conjoint il pourra opter pour le taux neutre, dit de **confidentialité**, ou opter pour un taux **individualisé**.
- Le taux neutre (calculé sur la base d'un célibataire sans enfant n'ayant que son salaire) sera rarement avantageux pour les couples avec enfants.
- Les couples auront intérêt à opter pour un taux **individualisé**, calculé d'après les revenus de chacun, qui tiendra compte du nombre de parts et des charges.
- Le salaire net du conjoint ou pacsé ayant un plus faible salaire sera moins amputé.

Mesures anti-abus vis-à-vis des revenus de 2018 :

- Des mesures anti-abus sont mises en place pour éviter que les contribuables ne gonflent leurs revenus de 2018 sur lesquels l'impôt dû en 2019 serait annulé.
- Les revenus exceptionnels de 2018 n'échapperont pas à l'impôt : ils seront déclarés en 2019 et l'IR correspondant (calculé sur un taux moyen) sera payé en Septembre 2019
- Le Fisc pourra demander de justifier les revenus bénéficiant du CIMR et aura **4 ans**, au lieu de 3, pour contrôler l'impôt des revenus de 2018, jusqu'au 31.12.2022.
- Certains **revenus** seront considérés comme **exceptionnels en 2018** :
 - o Indemnités de rupture de contrat de travail - Prestations retraite servies en capital - Indemnités départ retraite - Revenus dont l'échéance correspond à une ou plusieurs années antérieures ou postérieures - Participation ou intéressement non affectés à un plan d'épargne entreprise (PERCO - PEE) - Monétisation compte épargne temps - Indemnités en dédommagement d'un chgt de résidence principale

Pour les dirigeants de sociétés :

Les revenus exceptionnels perçus en 2018 n'échapperont pas à l'impôt :

- Notamment les dividendes, les plus-values sur valeurs mobilières (cessions de parts) et immobilières, etc. ne seront pas concernés et resteront imposés en 2019.
- L'effet d'aubaine n'a, à priori, donc pas lieu.

Si les revenus perçus en 2018, supérieurs à la moyenne des revenus perçus les trois années précédentes (2015 à 2017), seront imposés également en 2019 :

- Aucun problème si le dirigeant perçoit des revenus constants chaque année.
- Le bénéfice constant, non exceptionnel, correspond au montant le plus faible entre :
 - o Le bénéfice de 2018.
 - o Le bénéfice le plus élevé au titre des années 2015 - 2016 et 2017.
- Si en 2018, le bénéfice est plus élevé que la moyenne, le différentiel sera considéré comme exceptionnel, mais si celui de 2019 est encore plus élevé, signe d'une croissance régulière, il y aura une régularisation du CIMR par un complément de crédit d'impôt, versé en 2020.
- Il en est de même pour la rémunération des dirigeants de société.
- Le créateur d'entreprise qui s'est rémunéré pour la première fois en 2018, après plusieurs années de faibles revenus, devra payer des impôts sur la fraction des revenus 2018 qui excèdent la moyenne des revenus perçus entre 2015 et 2017.
- Soit un système très pénalisant pour les jeunes chefs d'entreprise.

Prélèvement à la Source pour les gérants majoritaires de SARL/IS :

- Les gérants majoritaires de SARL et les associés uniques, personnes physiques d'EURL s'acquittent du PAS par 12 **acomptes mensuels ou 4 trimestriels**.
- Il peut opter pour des versements trimestriels (15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre de chaque année). Cette option doit être exercée avant le 01/10/N-1.
- Pour les revenus perçus ou réalisés à compter du 1er janvier 2019, les traitements, remboursements forfaitaires de frais et toutes autres rémunérations (y compris les indemnités journalières) versés aux gérants donnent lieu au paiement d'un acompte.
- L'acompte à verser en 2019 est établi sur la base du dernier bénéfice ou revenu connu par l'administration fiscale, soit en règle générale :
 - o Celui réalisé en année N-2 (p.ex. en 2017) et déclaré en mai de l'année N-1 (p.ex. en 2018) pour les versements entre janvier et août de l'année N (2018).
 - o Celui réalisé en année N-1 (p.ex. en 2018) et déclaré en mai de l'année N (p.ex. en 2019) pour les versements entre septembre et décembre de l'année N (2018).
- L'assiette de l'acompte des rémunérations allouées aux gérants et associés correspond au montant net imposable à l'IR, et est constituée des sommes après prise en compte des frais professionnels (10 % ou frais réels).
- Si la prise en compte des frais professionnels donne un résultat déficitaire, il sera retenu pour une valeur nulle.

CRÉDIT D'IMPÔT MODERNISATION RECOUVREMENT

Calcul du crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) :

- Le CIMR est égal Au montant de l'IR dû au titre de l'année 2018.
- Multiplié par :
 - o Le rapport entre les montants nets imposables des revenus non exceptionnels, (les déficits étant retenus pour une valeur nulle), et le revenu net imposable au barème de l'IR, hors déficits, charges et abattements déductibles du RBG.
- Ce montant obtenu est diminué des crédits d'impôt.

Détermination du CIMR :

- IR calculé sur les revenus perçus en 2018 x ((Montants nets imposables des revenus non exceptionnels, c'est à dire « salaires, pensions ou rentes viagères ou revenus perçus dans les catégories des BIC BNC ou BA, et des revenus fonciers) / (le revenu net imposable au barème de l'IR, hors déficits, charges et abattements déductibles du revenu global)).
- C'est donc un crédit d'impôt égal au montant des impôts que le contribuable aurait dû payer sur ces revenus non exceptionnels.
- Seuls les revenus exceptionnels perçus en 2018 seront imposés en 2019.

Traitement des revenus fonciers pour le calcul du CIMR :

- Les propriétaires bailleurs pouvaient être tentés d'attendre 2019 pour engager des travaux d'entretien, réparation et rénovation.
- Car en limitant les charges déductibles et donc les dépenses d'entretien, réparation et rénovation, le contribuable bénéficierait d'un CIMR plus élevé.
- Pour éviter cette « conséquence négative » le fisc prévoit :
 - o Que que les dettes à échéance en 2018, ne sont **déductibles que** pour la **détermination du revenu net foncier** imposable de l'année 2018.
 - o Les dettes de 2018, mais payées en 2019 ne seraient pas déductibles en 2019.
 - o Que les **charges** d'entretien, réparation et rénovation **payées en 2018 et 2019** ne seront **déductibles en 2019 qu'à hauteur de 50%** de leur montant réellement payé.
- Certains attendront donc 2020 pour engager des travaux déductibles.
- En 2020, 100% des travaux seront déductibles. **En 2019, seuls 50% des travaux engagés en 2018 et 2019 seront déductibles.**
- Le produit de la **cession d'un usufruit temporaire**, imposé en revenus fonciers ne constitue ni un loyer ni un fermage. Ce produit est donc **exclu du bénéfice du CIMR**.

Exemple :

- Un loueur engage 20.000 € de travaux en 2018 puis 30.000 € en 2019.
- En 2019, il pourra déduire $(50\% \times 20.000 \text{ €} + 50\% \times 30.000 \text{ €}) = 25.000 \text{ €}$.

Pour les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration des biens en location :

- En l'absence d'IR 2018 (**sauf revenus exceptionnels**), il n'est pas possible d'imputer des déficits fonciers.
- Le gouvernement a donc prévu un dispositif de transition en 2018 et 2019 :
 - o Le fisc fera la **moyenne des frais de travaux engagés en 2018 et 2019 pour les déduire en 2019.**

Certaines opérations sortent de ce cadre transitoire :

- Des travaux d'urgence ou des travaux à réaliser sur un **bien acquis en 2019** pourront être déductibles intégralement, selon les modalités habituelles.
- Il en est de même, sous conditions, pour :
 - o Les travaux non compris dans le budget prévisionnel des copropriétés et décidés d'office par le syndic.
 - o Les dépenses de travaux afférents aux monuments historiques.
- Seraient favorisés les bailleurs qui sont déjà en situation de déficit foncier, car la réalisation de travaux dès 2018 leur permettrait de renforcer leur stock de déficits reportables sur 10 ans en 2019 par l'imputation de 50 % des charges payées en 2018.

Exemple 1 :

- Charges réparties à concurrence de 10 000 € en 2018 et 10 000 € en 2019.
- Avec 15.000 € de loyer sur chacune des années, le revenu foncier net :
 - o Pour 2018 : $15.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = + 5.000 \text{ €}$.
 - o Pour 2019 : $15.000 \text{ €} - (10.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €}/2) = 5.000 \text{ €}$.

Exemple 2 :

- Charges sont concentrées sur 2019 avec 20.000 € et aucune charge payée en 2018.
- Avec 15.000 € de loyer sur chacune des années, le revenu foncier net :
 - o Pour 2018 : $15.000 \text{ €} - 0 \text{ €} = + 15.000 \text{ €}$.
 - o Pour 2019 : $15.000 \text{ €} - (0 \text{ €} + 20.000 \text{ €}/2) = 5.000 \text{ €}$.

Exemple 3 :

- Charges sont concentrées sur 2018 avec 20.000 € et aucune charge payée en 2019.
- Avec 15.000 € de loyer sur chacune des années, le revenu foncier net :
 - o Pour 2018 : $15.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = - 5.000 \text{ €}$.
 - o Pour 2019 : $15.000 \text{ €} - (20.000 \text{ €} + 0 \text{ €}/2) = 5.000 \text{ €}$.

Que les charges soient payées sur 2018 ou 2019, l'impact est le même :

- La déduction de charges importantes en 2018 permettrait de créer un déficit foncier en report (pour la part excédant 10.700 €) tout en bénéficiant d'une seconde déductibilité en 2019 à concurrence de 50%.

Exemple 4 :

- Charges sont concentrées sur 2018 avec 60.000 € et aucune charge payée en 2019.
- Avec 15.000 € de loyer sur chacune des années, le revenu foncier net :
 - o Pour 2018 : $15.000 \text{ €} - 60.000 \text{ €} = - 45.000 \text{ €}$.
 - Soit 10.700 € de déficit (perdus car non déductibles) et 34.300 € en report sur 10 ans.
 - o Pour 2019 : $15.000 \text{ €} - (60.000 \text{ €} + 0 \text{ €}/2) = - 15.000 \text{ €}$.
 - Soit 10.700 € déductibles du RBG en 2019 (éco IR) et 4.300 € en report, s'ajoutant aux 34.300 € de report en 2018.

Exemple 5 :

- Charges sont concentrées sur 2019 avec 60.000 € et aucune charge payée en 2018.
- Avec 15.000 € de loyer sur chacune des années, le revenu foncier net :
 - o Pour 2018 : $15.000 \text{ €} - 0 \text{ €} = + 15.000 \text{ €}$.
 - o Pour 2019 : $15.000 \text{ €} - (0 \text{ €} + 60.000 \text{ €}/2) = - 15.000 \text{ €}$.
 - Soit 10.700 € déductibles du RBG en 2019 (éco IR) et 4.300 € en report.

En synthèse :**Deux notions doivent être prises en considération :**

- La **date de réalisation des travaux** déductibles en 2018, 2019 ou 2020
- ET la **date d'acquisition de l'immeuble** dans lequel sont réalisés les travaux.

Pour 2018, les travaux réalisés :

- Seraient déductibles en 2018, mais du fait de l'année blanche, leur déductibilité n'aura aucun impact fiscal sur le montant de l'IR sauf pour la partie des travaux qui auraient pour conséquence de générer un déficit supérieur à 10.700 € qui seront reportables sur les 10 années suivantes.
- Seront également déductibles en 2019 à hauteur de 50% de leur montant.

Pour 2019 :

- Les travaux réalisés en 2019 seront déductibles en 2019 à hauteur de 50% de leur montant.
- Les travaux réalisés en 2018 seront déductibles en 2019 à hauteur de 50% de leur montant.
- Mais pour les immeubles acquis en 2019, les travaux réalisés en 2019 seront intégralement déductibles en 2019.

Pour 2020 :

- Les travaux réalisés en 2020 seront intégralement déductibles en 2020.
- Retour à la normale.

Optimisation du prélèvement à la source et l'immobilier :

- Le Fisc a fixé des règles spécifiques pour éviter que, du fait de l'année blanche, les contribuables reportent leurs dépenses (charges courantes et travaux) en 2019.

1 - Les charges courantes : Intérêts d'emprunt, frais de gestion, impôts et toutes autres dépenses courantes ne sont déductibles qu'au titre de leur année d'exigibilité, quelle que soit la date de leur paiement.

2 - Les travaux : les travaux réalisés et payés en 2019 seront pris en compte, mais le montant déductible sera calculé en retenant la moyenne des travaux réalisés en 2018 et 2019. Faire des travaux en 2019, n'aura qu'un effet fiscal limité puisqu'ils ne seront pris en compte qu'à hauteur de la moitié de leur montant (sauf travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic). Dans la plupart des cas, il vaut mieux attendre 2020, sauf si gros travaux à réaliser en 2018.

Exemple :

- Un contribuable percevant 24.000 € de revenus fonciers, prévoit 100.000 € de travaux en 2018.
- Le déficit constaté pour 2018 est de 76.000 €.
- Il déduit 10.700 € de son RBG et bénéficie d'un déficit reportable sur ses revenus fonciers de 65.300 €.
- En 2019 il a toujours 24.000 € de loyers. Il déduit 50.000 € de travaux ($100.000 \times 50\%$) et 65.300 € de déficit reportable.
- Au titre de 2019, il réalise un déficit 91.300 €, dont 10.700 € imputables sur le revenu global et 80.600 € de déficit reportable.
- Abstraction faite de l'année blanche, le contribuable obtient une déduction de 115.300 € ($50.000 + 65.300$).
- Dès lors que le montant des travaux excède 2 fois le déficit foncier annuel ($10.700 \text{ €} \times 2 = 21.400 \text{ €}$) et 2 fois le montant des loyers annuels, il sera possible de déduire davantage de ses revenus que le montant effectivement payé pour les travaux.

CIMR sur le revenu foncier imposable de 2018

- Pour le calcul du CIMR 2018 annulant l'IR non exceptionnel de 2018, le CIMR afférent au revenu net foncier imposable de 2018 résulte de la formule suivante :
 - **Revenus bruts fonciers non exceptionnels perçus en 2018 x RF Net de 2018.**
Total des revenus bruts fonciers perçus en 2018
- Les recettes foncières non exceptionnelles, qui servent à déterminer la proportion du revenu net foncier ouvrant droit au bénéfice du CIMR sont constituées :
 - Des loyers ou fermages perçus par le bailleur, afférents à des échéances de 2018.
 - De la valeur locative des immeubles en 2018 et des revenus de substitution.
- Ces dispositions s'appliquent aux revenus fonciers perçus directement par le contribuable ou par une société non soumise à l'IS et imposés par les associés.

Règles spécifiques de déduction des charges récurrentes :

- Le revenu net foncier 2018 retenu pour le calcul du CIMR est celui déterminé en tenant compte des règles particulières de déduction appliquées à certaines charges.
- En principe une charge est déductible des revenus fonciers à condition qu'elle ait été payée au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la date de la facture.
- Pour la détermination du revenu net foncier 2018, et pour les contribuables autres que ceux relevant du régime micro-foncier, des règles spécifiques sont établies.
- Sont déductibles des revenus fonciers perçus en 2018 :
 - Les dettes afférentes à des charges foncières (récurrentes ou non) payées en 2018 (quelle que soit la date d'échéance),
 - Et les dettes afférentes à des charges récurrentes (listées dans le tableau ci-dessous) échues en 2018 (quelle que soit la date de leur paiement).
- Ainsi, les dettes afférentes à des charges récurrentes payées en 2017 mais dont la date d'échéance est fixée en 2018 sont déductibles des revenus fonciers 2018 (et non 2017).
- Les dettes afférentes à des charges récurrentes payées en 2019 mais dont la date d'échéance est fixée en 2018 sont déductibles des revenus fonciers 2018 (et non 2019).

Synthèse des dépenses entre 2018 et 2019 :

Année de déduction des dettes afférentes à des charges récurrentes :			
Dettes répondant aux règles dérogatoires de déduction :	Année de paiement	Date d'échéance	Déduction des revenus fonciers
• Frais d'administration et de gestion • Primes d'assurance • Impôts et taxes • Provisions pour charges de copropriété • Intérêts d'emprunt • Certaines dépenses supportées par un fonds de placement immobilier	2017	2016	2017
	2017	2017	2017
	2017	2018	2018
	2018	2017	2018
	2018	2018	2018
	2018	2019	2018
	2019	2018	2018
	2019	2019	2019
	2019	2020	2019

Aménagement des déclarations 2042 et 2044 :

- Afin de permettre le calcul du CIMR relatif aux revenus fonciers perçus en 2018, les déclarations 2044 et 2044 spéciale (millésime 2019) sont complétées de cadres à renseigner.
- Les montants obtenus sont ensuite reportés sur la déclaration des revenus 2042.
- Pour les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier, les lignes de la 2042 doivent être renseignées pour que le Fisc puisse effectuer le calcul du CIMR.

Perception de loyers agricoles une fois par an :

- Pour les revenus provenant de la location nue ou meublée, de commerces, de terres agricoles, il s'agit d'acomptes payables mensuellement ou trimestriellement.
- Ils commenceront être prélevés à compter du 15 janvier pour les acomptes mensuels et du 15 février pour les acomptes trimestriels.
- L'option du paiement trimestriel doit être prise avant le 10 décembre n-1.
- Ces acomptes (appelés acomptes contemporains par le fisc) sont calculés sur les revenus imposables de l'année N-2 pour les acomptes versés de janvier à août et de l'année N-1 pour les acomptes versés de septembre à décembre.
- Les acomptes intégreront les 17,2% de prélèvements sociaux.

Les revenus locatifs baissent suite au départ d'un locataire (vacance) :

- Pour tenir compte des variations des revenus (loyers, fermages...), possibilité de demander que le montant de l'acompte soit ajusté.
- Pour une correction à la hausse, le contribuable doit fournir une estimation du montant de l'ensemble des revenus qu'il reste à percevoir.
- Mais, la modulation à la baisse du prélèvement n'est possible que si le montant du prélèvement estimé par le contribuable au titre de sa situation et de ses revenus de l'année en cours est inférieur de plus de 10% et de plus de 200 € au montant du prélèvement qu'il supporterait en l'absence de cette modulation.
- Les modifications peuvent être faites directement sur le site impots.gouv.fr, mais en cas d'erreurs des pénalités seront appliquées.

Signature d'un devis et règlement d'un acompte fin 2018 pour la réalisation de travaux dans un bien locatif. Solde réglé en 2019.

- La règle fiscale des revenus fonciers est que l'on déduise les travaux à hauteur du paiement effectif, au titre de l'année de ce paiement.
- Mais, en raison de l'application du PAS et de l'année blanche, le contribuable soustrait 100% de l'acompte versé en 2018 et en 2019 il déduira la moyenne des travaux réglés en 2018 et 2019.

Travaux de réfection de la toiture et remplacement de la chaudière votés en 2018

- Il s'agit de travaux non pilotables, dont on ne peut pas décider de décaler l'exécution, ni le paiement.
- Déduction de 100% des dépenses réglées au syndic en 2018 et en 2019 le contribuable ajoutera 50% des dépenses supportées en 2018.
- Cependant, les travaux compris dans les charges de copropriété (travaux de maintenance, d'entretien de l'immeuble), le mode de calcul est complexe et des ajustements sont prévus jusqu'aux revenus imposables de 2020.

CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTS REVENUS

Contribution forfaitaire due à compter des revenus de 2011 :

- Cette contribution est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles que l'impôt sur le revenu et calculée sur le **Revenu Fiscal de référence (RFR)** du foyer fiscal, selon le barème suivant :

Barème applicable sur la fraction du Revenu Fiscal de Référence (RFR) :		
Personne seule : Célibataire - Veuf - Divorcé	Couple (Marié ou PACSÉ)	TAUX
• > à 250.000 € et < à 500.000 € :	• > à 500.000 € et < à 1.000.000 € :	3 %
• > à 500.000 € :	• > à 1.000.000 € :	4 %

À noter :

- Elle s'appliquera tant qu'il y aura un déficit public des administrations publiques.
- Les non-résidents sont redevables de cette contribution exceptionnelle, uniquement s'ils disposent de revenus de source Française retenus dans le RFR (PVI par exemple)
- Il n'est pas tenu compte, contrairement à l'IR, des règles du quotient familial. Aucune majoration liée aux enfants à charge ou autres personnes rattachés. C'est le **quotient conjugal**.
- On peut être redevable de la contribution sans pour autant être redevable de l'IR, grâce aux différents crédits et réductions d'impôt.

Revenu Fiscal de Référence servant de base à la contribution exceptionnelle :

- Comme indiqué pages suivantes, le **Revenu Fiscal de Référence (RFR)** représente le montant net des revenus et des plus-values du foyer fiscal, **majoré** :
 - o De charges déduites du RBG telles que les cotisations et primes versées sur des produits retraite (PERP - PERCO - PER et autres).
 - o De revenus et intérêts soumis à PFL (Dividendes et intérêts de placement).
 - o De revenus exonérés et des plus-values nettes imposables (Mobilières et Immobilières).
 - o Des revenus exceptionnels ou différés, sans application du quotient, mais en appliquant un mécanisme spécifique de lissage de ces revenus.

Mécanisme de lissage des revenus :

- Permet d'atténuer l'imposition à la contribution pour les revenus dits exceptionnels.
- **2 conditions** à mettre en place pour le « lissage des revenus » :
 - Le **RFR** de l'année d'imposition doit être **supérieur ou égal à 1,5 à la moyenne des RFR des 2 années précédentes**. (afin d'atténuer une trop forte taxation à la contribution en cas, par exemple, de PVI taxable l'année n).
 - Le lissage s'applique donc si la moyenne des RFR des 2 dernières années est inférieure à 250.000 € pour les personnes seules et 500.000 € pour les couples mariés ou Pacsés.
 - Le **contribuable** doit avoir été **passible de l'IR au titre des 2 dernières années** pour **plus de la moitié de ses revenus de source Française ou Étrangère** retenus dans le calcul du RFR, afin d'éviter de favoriser les primo-déclarants, ou les contribuables déclarant en France des revenus de source étrangère
- **Méthode de calcul :**
 - Calcul de la moyenne des RFR des 2 dernières années.
 - Diviser par 2 la fraction du RFR de l'année N supérieure à cette moyenne.
 - Ajouter ce montant à la moyenne.
 - La cotisation supplémentaire ainsi obtenue, avec le barème, est multipliée par 2.

Exemple 1 :

- Soit un célibataire, avec les RFR suivants :
 - **2017** : 220.000 € - **2018** : 240.000 € et **2019** : 700.000 €.
 - Moyenne des RFR de N-1 et de N-2 (inférieurs à 250.000 €) : 230.000 €
 - Le RFR de N (2019) doit être supérieur à 1,5 à la moyenne de N-1 et N-2 :
 - RFR 2019 : 700.000 € est bien supérieur à $230.000 \times 1,5 = 345.000$ €.
 - Fraction du RFR de N (2019) supérieure à la moyenne :
 - $700.000 \text{ €} - 230.000 \text{ €} = 470.000 \text{ €}$.
 - Le mécanisme du lissage peut s'appliquer en divisant par 2 la fraction du RFR supérieure à la moyenne :
 - $470.000 \text{ €} / 2 = 235.000 \text{ €}$.
 - On ajoute cette fraction à la moyenne :
 - $235.000 \text{ €} + 230.000 \text{ €} = 465.000 \text{ €}$.
 - Base fiscale de la contribution :
 - $465.000 \text{ €} - 250.000 \text{ €} = 215.000 \text{ €}$.
 - Barème : $215.000 \text{ €} \times 3 \% = 6.450 \text{ €}$.
 - **Contribution exceptionnelle due** : $6.450 \text{ €} \times 2 = 12.900 \text{ €}$.
- Sans le mécanisme de lissage, la contribution exceptionnelle aurait été de :
 - $(500.000 \text{ €} - 250.000 \text{ €}) \times 3 \% = 7.500 \text{ €}$.
 - $200.000 \text{ €} \times 4 \% = 8.000 \text{ €}$.
 - Total sans le lissage : $7.500 \text{ €} + 8.000 \text{ €} = 15.500 \text{ €}$.
 - Gain lié au lissage des revenus : $15.500 \text{ €} - 12.900 \text{ €} = 2.600 \text{ €}$.

Exemple 2 : Soit un couple marié, avec les RFR suivants :

- **2017** : 450.000 € - **2018** : 490.000 € et **2019** : 2.000.000 €.
- Moyenne des RFR de N-1 et de N-2 (inférieurs à 500.000 €) : 470.000 €
- Le RFR de N (2019) doit être supérieur à 1,5 à la moyenne de N-1 et N-2 :
 - o RFR 2019 : 2.000.000 € est bien supérieur à $470.000 \times 1,5 = 705.000$ €.
- Fraction du RFR de N (2019) supérieure à la moyenne :
 - o $2.000.000 \text{ €} - 470.000 \text{ €} = 1.530.000 \text{ €}$.
- Le mécanisme du lissage peut s'appliquer en divisant par 2 la fraction du RFR supérieure à la moyenne : $1.530.000 \text{ €} / 2 = 765.000 \text{ €}$.
- On ajoute cette fraction à la moyenne : $765.000 \text{ €} + 470.000 \text{ €} = 1.235.000 \text{ €}$.
- Barème : $(1.000.000 \text{ €} - 500.000 \text{ €}) \times 3 \% = 15.000 \text{ €}$. - $235.000 \text{ €} \times 4 \% = 9.400 \text{ €}$.
 - o Total : $15.000 \text{ €} + 9.400 \text{ €} = 24.400 \text{ €}$.
- **Contribution exceptionnelle due : $24.400 \text{ €} \times 2 = 48.800 \text{ €}$.**
- Sans le mécanisme de lissage, la contribution exceptionnelle aurait été de :
 - o $(1.000.000 \text{ €} - 500.000 \text{ €}) \times 3 \% = 15.000 \text{ €}$. - $1.000.000 \text{ €} \times 4 \% = 40.000 \text{ €}$.
 - o Total sans le lissage : $15.000 \text{ €} + 40.000 \text{ €} = 55.000 \text{ €}$.
 - o Gain lié au lissage des revenus : $55.000 \text{ €} - 48.800 \text{ €} = 6.200 \text{ €}$.

Changement de situation matrimoniale durant la période de référence :

- Période de référence :
 - o L'année d'imposition de la contribution (2019) et les 2 années précédentes.
- L'application du mécanisme de lissage est déterminé par les revenus des foyers auxquels à appartenu le contribuable.
- En cas de mariage ou de Pacs :
 - o Le RFR est égal à la somme des RFR du couple et des foyers auxquels les conjoints ou partenaires ont appartenu dans la période de référence.
- En cas de divorce, séparation ou décès :
 - o Le RFR est égal à la somme des RFR du contribuable et des foyers auxquels seul le contribuable a appartenu dans la période de référence.
- Pour bénéficier du mécanisme de lissage, suite à une modification de sa situation matrimoniale durant la période de référence, le contribuable doit le demander par écrit au service des impôts.
- La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est mentionnée et recouvrée sur l'avertissement fiscal, et ce, dès 2012.

Exemple :

- Un contribuable se **marie en 2019** avec Madame X, célibataire pendant 3 ans.
- En **2017** il était **Pacsé** avec Madame Y. - En **2018** ils se sont **séparés**.
- Le RFR retenu pour la contribution due au titre de 2019 sera de :
 - o 2017 : RFR du couple Pacsé et RFR de Madame X.
 - o 2018 : RFR de Monsieur, imposé seul et RFR de madame X.
 - o 2019 : RFR du nouveau couple.

REVENUS EXCEPTIONNELS OU DIFFÉRÉS

- Pour éviter que la progressivité de l'IR n'entraîne une trop forte imposition, le « **système du quotient** » est mis en place pour les revenus exceptionnels ou différés, perçus en raison de circonstances indépendantes de sa volonté qui auraient dû être encaissés et déclarés sur plusieurs années.
- Le système du quotient consiste à calculer l'impôt correspondant au revenu exceptionnel ou différé en **ajoutant 1/4** de ce revenu au **RNGI** de l'année de sa réalisation, puis en **multipliant par 4** la cotisation supplémentaire d'impôt obtenue.
- Le **système du quotient par 4** s'applique pour **les revenus exceptionnels** (revenus exceptionnels des agriculteurs - Revenu d'un bail à construction, en cas de cession de l'immeuble ou des titres - Option pour l'étalement de l'imposition du capital retiré du PERP et affecté à l'acquisition de la résidence principale - Gains liés aux ventes d'actions et de parts sociales pour un particulier. Et **sans condition de montant** : Primes et indemnités versées à titre exceptionnel aux salariés dont le changement du lieu de travail entraîne un transfert du domicile).
- Toute année commencée est comptée : Par exemple pour un rappel de salaire dû en N-2, le coefficient sera de 3 (N-2 ; N-1 et N).

À noter : Suppression de l'étalement sur 4 ans des revenus exceptionnels Licenciement-Retraite

REVENUS DIFFÉRÉS :

- Un revenu différé est une somme de revenus d'années antérieures perçue sur une seule année d'imposition dans des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable. (Loyers impayés perçus en une seule fois par le bailleur - Rappels de salaires ; de pensions ou d'indemnités de chômage).

Calcul de l'impôt correspondant au revenu différé :

- Diviser le montant de ce revenu par un coefficient égal au nombre d'années où il aurait dû être perçu, augmenté d'une année (année d'encaissement du revenu).
- Ajouter au RNGI le quotient ainsi déterminé.
- Multiplier par ce coefficient, la cotisation d'impôt supplémentaire obtenue.
- **Exemple** :
 - Un célibataire a perçu en 2019 : 20.000 € de salaires.
 - Encaissement en 2019 de 5 ans de loyers impayés pour 24.000 €.
 - Il demande le l'application du quotient pour revenus différés.
 - RNGI sans le revenu différé : 18.000 €. Et IR : 1.181 €.
 - Calcul du quotient : $24.000 / (5 + 1) = 4.000$ €.
 - Nouveau RNGI avec le quotient : $18.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €} = 22.000 \text{ €}$
 - Nouvel IR avec le quotient : 1.741 €.
 - Soit un surplus d'impôt de : $1.741 \text{ €} - 1.181 \text{ €} = 560 \text{ €}$.
 - Impôt final à payer avec le quotient : $1.181 \text{ €} + (560 \times 6) = 4.541 \text{ €}$.
 - Sans le quotient, l'IR aurait été de : RNGI : 42.000 € (18K€ + 24K€) IR = 7.034 €.

LE REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE

Objectif :

Mentionné sur l'avertissement fiscal, il permet de bénéficier d'avantages fiscaux et sociaux, si son montant ne dépasse pas certaines limites. Et... de payer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Détermination :

REVENU NET GLOBAL IMPOSABLE (RNGI)

- + Les plus-values sur valeurs mobilières et les plus-values professionnelles taxables, avant abattement.
- + Les plus-values immobilières taxables.
- + Les pertes en capital subies par les créateurs d'entreprises (déduites du RNGI).
- + Les intérêts et dividendes soumis à PFU, (et donc non ajoutés au RNGI).
- + Les revenus exonérés (et donc non ajoutés au RNGI) :
 - o Rémunération des salariés détachés à l'étranger.
 - o Bénéfices professionnels réalisés dans certaines zones du territoire.
- + Le montant du taux de réfaction de 40 % applicable aux dividendes versés, si option IR
- + La fraction du montant des revenus exceptionnels ou différés.
- + Les cotisations et primes versées sur un PERP, PERCO, PER, ou sur un régime assimilé.
- + Les rémunérations des salariés et dirigeants détachés en France (« impatriés »).
- + Les produits des parts de FCPR - FCPI - FIP et les Sociétés de Capital-risque, ainsi que leurs plus-values de cessions exonérées d'impôt sur le revenu.
- + Les charges déductibles du RBG (Déficit professionnel - Déficit foncier - Madelin - ...).

Concerne :

- L'exonération ou dégrèvement de taxe foncière des personnes âgées et des titulaires de l'allocation aux adultes handicapés.
- L'exonération de taxe d'habitation des personnes âgées de plus de 60 ans, des veufs(ves), des personnes invalides, infirmes ou handicapées.
- Le plafonnement et l'abattement de la taxe d'habitation en fonction du revenu.
- Le crédit d'impôt en faveur des jeunes salariés exerçant un métier connaissant des difficultés de recrutement.
- La prime pour l'emploi et les chèques vacances.
- L'exonération des plus-values immobilières réalisées par les titulaires de pensions de retraite ou de la carte d'invalidité.
- L'exonération de CSG et de CRDS sur certains revenus de remplacement.
- Les ressources des locataires en Loi Besson - Borloo - Scellier - Duflot - Pinel - Cosse - ...

Exonération de taxes foncière, TV et habitation : Revenu Fiscal de Référence n - 2< à :

- **Pour 2020 (RFR de 2018) : 11.098 €** pour la première part + **2.963 €** par demi-part supplémentaire, et si non assujetti à l'IFI. **Soit pour un couple en 2020 : 17.024 €.**
- Les bénéficiaires de l'ASPA (Allocation de solidarité aux personnes âgées) et de l'allocation supplémentaire d'invalidité sont exonérés sans conditions de ressources.

LES REVENUS DU PATRIMOINE

Revenus du patrimoine :

- Revenus fonciers. (RF).
- Rentes viagères. (RV).
- Revenus de capitaux mobiliers. (RCM).
- Plus-values mobilières. (PVM).
- Plus-values immobilières. (PVI).

LES REVENUS FONCIERS (RF)

Ce sont des revenus issus de la location d'immeubles nus (appartements, maisons, magasins, murs professionnels, bureaux,...) ou de terrains.

Ne rentrent pas dans la catégorie des revenus fonciers :

- Les locations en meublés (B.I.C.).
- Les sous-locations d'immeubles non meublés (B.N.C.).
- Les biens intégrés dans l'actif du bilan des B.I.C. des B.N.C. et des B.A.

2 options possibles pour la déclaration fiscale des revenus fonciers :

Le Micro-Foncier :

- Régime de plein droit si l'ensemble des revenus fonciers bruts n'excède pas 15.000 €.

La 2044 :

- Régime optionnel pour **3 ans**, si l'ensemble des revenus fonciers bruts n'excède pas 15.000 €.
- Passé ce délai, la **reconduction** tacite de l'option **pour le réel** (la 2044) au-delà du terme de la 1^{ère} période, **s'effectue chaque année**, et non plus tous les 3 ans.
- Régime de plein droit, si l'ensemble des revenus fonciers bruts excède 15.000 €.

À noter :

- Le dépôt de garantie n'est pas à déclarer l'année de sa perception.
- Ce n'est qu'au départ du locataire que le propriétaire bailleur déclarera la caution (ou dépôt de garantie) minorés des frais de remise en état du bien suite aux dégradations faites par le locataire, et minorés d'éventuels loyers impayés.
- Les provisions pour avances sur charges ainsi que les remboursements de travaux reçus du locataire ne sont pas à déclarer, ainsi que pour ces charges réellement payées par le propriétaire en contrepartie.
- Ce n'est qu'au départ du locataire que le propriétaire bailleur pourra déduire le différentiel de charges et dépenses non remboursé.
- L'indemnité d'éviction versée au locataire en cas de résiliation ou de non-renouvellement du bail est déductible du revenu foncier brut uniquement si le propriétaire bailleur perçoit des loyers au moins identiques avec un nouveau locataire.

Les non-résidents exonérés de CSG et de CRDS :

- À compter de l'imposition des **revenus de 2018**, sont **exonérées de CSG et CRDS** les personnes relevant à titre obligatoire de la législation d'un autre État de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse en matière d'assurance maladie, **sous réserve** qu'elles ne soient **pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français**.
- Contrairement aux résidents fiscaux Français, les non-résidents ne sont pas autorisés à déduire la CSG acquittée au titre de leurs revenus fonciers de source française pour le calcul de leur revenu imposable en France.

LE MICRO-FONCIER

C'est le régime légal si le montant total des revenus fonciers bruts du Foyer Fiscal ne dépasse pas 15.000 €, et il n'y a pas de 2044 à remplir.

On indique directement dans la 2042 le montant total des revenus fonciers bruts, et le fisc procède à un **abattement forfaitaire de 30 %**.

- **Le revenu foncier net représente donc 70 %** des revenus fonciers bruts.
- Il n'y a donc **pas de déficit foncier possible**.
- L'imposition sur le revenu et les prélèvements sociaux sont calculés sur le revenu foncier net dégagé, soit 70 % du R.F.B.

Si le propriétaire bailleur est redevable de la TVA, de plein droit ou sur option, la limite des 15.000 € doit être calculée hors TVA.

À noter :

- Lors de la cession ultérieure de l'immeuble soumis au régime du micro-foncier, il ne sera pas possible de déduire de la plus-value immobilière taxable, les dépenses d'entretien, de rénovation et d'amélioration, puisqu'elles sont comprises dans la déduction forfaitaire des 30 %.
- En revanche, possibilité d'appliquer l'abattement forfaitaire des 15 % sur la plus-value immobilière.
- Un associé d'une SCI ou SCPI peut opter pour le Micro-Foncier, mais uniquement :
 - o S'il détient à titre personnel **un autre immeuble loué nu**.
 - o Si la SCI/SCPI (ou à titre personnel) ne détient aucun immeuble loué nu en bénéficiant d'un régime fiscal spécifique (Besson - Robien - Borloo - etc.).
 - o Si l'ensemble des revenus fonciers bruts (en propre + SCI/SCPI) est ≤ à 15.000 €.
 - o Dans ce cas, il déclarera sa quote-part de revenus fonciers bruts perçus par la SCI ou SCPI et non sa quote-part de revenus nets de la SCI/SCPI lui revenant réellement.

Répartition forfaitaire des charges déductibles des revenus fonciers :

- Pour la détermination des revenus fonciers, seules les dépenses incombant au propriétaire et effectivement supportées par celui-ci sont déductibles, à l'exclusion des charges récupérables auprès du locataire.
- Lorsque la dissociation des charges incombant au propriétaire et des charges récupérables auprès du locataire n'est pas possible, le Conseil d'État admet qu'une répartition forfaitaire puisse être effectuée en fonction des données disponibles.

L'OPTION POUR LA 2044

- Loyers effectivement encaissés par le propriétaire
- + Les subventions de l'ANAH ou de l'ANAHAR
- = **REVENU FONCIER BRUT**
- Un abattement forfaitaire :
 - Besson ancien ou Robien-ZRR : 26 %
 - Borloo neuf ou ancien : 30 %
 - Scellier Intermédiaire : 30 %
 - Borloo social : 60 %
 - Cosse : De 15 à 85 %
- Frais divers de gestion (Agence, syndic, concierge,...).
- Frais de procédure en cas de procès, frais de rémunération, commissions, secrétariat et honoraires réalisés dans le cadre de la gestion des immeubles.
- Autres frais de gestion (Correspondances ou téléphone) sur un forfait de 20 € par bien loué.
- Travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.
- Taxes foncières et annexes.
- Prime d'assurance pour risque de loyers impayés. (Sauf si Crédit d'Impôt).
- Prime d'assurance dommage des immeubles bâtis ou non bâtis.
- L'amortissement Borloo, Robien, Besson ou Périssol.
- Les intérêts d'emprunt (et prêt substitutif) et leurs frais annexes telle que l'ADI
- = **REVENU FONCIER NET / DÉFICIT FONCIER.**

À noter :

- le montant des Revenus Fonciers Nets est soumis aux prélèvements sociaux.
- L'option s'exerce par la déclaration de la 2044, pour une durée de **3 ans irrévocable**. Passé ce délai, la **reconduction** tacite de l'option **pour le réel** (la 2044) au-delà du terme de la 1^{ère} période, **s'effectue chaque année**, et non plus tous les 3 ans.
- Les frais divers sont déductibles du Revenu Foncier brut et portent sur : Les frais de rémunération des gardes et concierges - Les frais de gestion fixés forfaitairement à 20 € par local (majorés s'ils sont effectivement supportés par le propriétaire) - Les frais de procédure - Les rémunérations, honoraires ou commissions versés pour la gestion de l'immeuble, la tenue de la comptabilité et les tâches administratives ou de secrétariat liées à la gestion de l'immeuble.
- **À compter des revenus de 2009**, les dépenses retenues par le propriétaire pour bénéficier du **crédit d'impôt** sur la **qualité environnementale**, ou de la **réduction d'impôt** dans le cadre de la **Loi Malraux** ne sont **pas déductibles** des revenus fonciers.

LE CHOIX POUR LA 2044

Lorsque les charges déductibles :

- Excèdent **30 %** des revenus fonciers bruts.
- Lorsque les travaux à effectuer dans les 3 ans sont importants.

Lorsque l'on détient en nue-propriété un immeuble, suite à une succession ou une donation entre vifs, et que l'on impute un déficit provenant de cet immeuble, sur les autres revenus fonciers.

Lorsque, d'une manière générale :

- Il y a encore des intérêts d'emprunt.
- Il y a encore des déficits fonciers.
- Il y a un abattement spécifique sur un des immeubles à (26 %, 30 %, 60, 85,...).

Lorsqu' un des **immeubles** relève d'un des **régimes spéciaux** suivants :

- Loi Malraux.
- Zone franche urbaine, ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), avec déficit foncier.
- Périissol et/ou Besson et / ou Robien et / ou Borloo.
- Monuments historiques.
- S.C.I. non dotées de la transparence fiscale.

L'option est :

- Globale, car elle s'applique sur l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal.
- N'est soumise à aucune formalité et résulte de la simple déclaration de la 2044.
- Si l'ensemble des revenus fonciers brut est inférieur à 15.000 €, l'option est obligatoire 3 ans. Passé ce délai, la **reconduction** tacite de l'option **pour le réel** (la 2044) au-delà du terme de la 1^{ère} période **s'effectue chaque année**, et non pour 3 ans
- Annulée, dès que les revenus fonciers bruts excèdent 15.000 € et devient la base.

Les non-résidents exonérés de CSG et de CRDS :

- À compter de l'imposition des **revenus de 2018**, sont **exonérées de CSG et CRDS** les personnes relevant à titre obligatoire de la législation d'un autre État de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse en matière d'assurance maladie, **sous réserve** qu'elles ne soient **pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français**.
- Contrairement aux résidents fiscaux Français, les non-résidents ne sont pas autorisés à déduire la CSG acquittée au titre de leurs revenus fonciers de source française pour le calcul de leur revenu imposable en France.

CHARGES LOCATIVES Á RÉCUPÉRER AUPRÈS DU LOCATAIRE

- En location vide, comme en meublé, la liste des charges est fixée de manière réglementaire.
- Les dépenses ne figurant pas dans cette liste ne peuvent pas être répercutées.

Les charges récupérables se répartissent en 3 catégories de dépenses :

- Les dépenses des services liées au logement et à l'usage de l'immeuble.
- Les frais d'entretien courant et de petites réparations dans les parties communes de l'immeuble.
- Les taxes locatives.

Ascenseurs et monte-charge :

- Sont à facturer au locataire les frais liés à l'électricité ainsi que ceux liés au contrat d'entretien de l'ascenseur.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif :

- Certaines dépenses relatives à la consommation d'eau et au chauffage sont récupérables :
 - o L'eau froide et chaude des locataires, et celle nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration, ainsi qu'à l'entretien courant des espaces extérieurs.
 - o Les produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau.
 - o La fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.
 - o Les frais d'entretien courant et de menues réparations des équipements de production d'eau chaude ou de chauffage.
 - o Les frais de location d'entretien et l'exploitation des compteurs généraux et individuels.

Installations individuelles :

- Les dépenses à la charge du locataire concernent essentiellement le chauffage et la production d'eau chaude ainsi que la distribution d'eau dans les parties privatives.

L'entretien des parties communes intérieures :

- Possibilité de se faire rembourser par le locataire certains frais engagés pour l'entretien des parties communes :
 - o L'électricité. - La fourniture de produits d'entretien (balais et petit matériel, sel). L'entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures. La réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur, et les frais de personnel d'entretien.

Les espaces verts :

- Les dépenses relatives à l'entretien et à l'exploitation des espaces extérieurs (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) peuvent être récupérées sur le locataire. Il s'agit notamment :
 - o Des opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage.
 - o De l'achat des produits de jardinage (engrais, graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exception de celles utilisées pour la réfection des massifs, haies, produits bactéricides et insecticides).

Les taxes locatives :

- Les taxes et redevances suivantes sont à répercuter au locataire :
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères. - La taxe de balayage. Et la redevance d'assainissement.

Récupération des charges locatives :**La provision sur charges :**

- Si le **logement est loué vide**, le locataire paie chaque mois ou tous les trimestres une provision sur charges en même temps que son loyer.
- Le montant de cette provision est calculé en fonction des chiffres arrêtés lors de la précédente régularisation de charges ou du budget prévisionnel si le logement est en copropriété. Il doit être mentionné dans le contrat de bail.
- La provision payée par le locataire est régularisée chaque année en fonction des dépenses réelles.
- Si le **logement est loué meublé** le locataire paie soit une provision sur charges comme pour les logements loués vides ou des charges forfaitaires au propriétaire, calculées en fonction de l'indice de référence des loyers.

À noter :

- Les charges locatives figurant dans le contrat de bail sous forme de forfait n'ont pas à être régularisées pour les baux signés depuis le 27 mars 2014.
- Le propriétaire ne peut pas réclamer de complément au locataire si la somme versée est inférieure aux dépenses réelles.

La régularisation annuelle :

- Le propriétaire adresse au locataire un décompte des charges **un mois** avant la régularisation annuelle des charges locatives.
- Chaque poste de dépense doit être renseigné, ce qui incombe au propriétaire et au locataire, ainsi que le mode de répartition entre les locataires (si le logement est situé dans un immeuble collectif).
- Ce document doit permettre au locataire de vérifier que les charges qui lui sont réclamées lui sont bien imputables et de comprendre les variations susceptibles de se produire d'une année sur l'autre.
- Le décompte des charges permet de calculer le différentiel entre la provision déjà versée par le locataire et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.
- Possibilité de demander un complément de charges, si la provision est inférieure au montant exact des charges locatives. Dans le cas contraire, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire.

À noter :

- À compter de l'envoi du décompte des charges, toutes les pièces justificatives (factures, contrat d'entretien...) doivent être tenues pendant **6 mois** à disposition du locataire.
- Si le propriétaire n'a pas procédé à la régularisation annuelle des charges dans l'année suivant leur exigibilité (ignorance, oubli, etc.), le locataire pourra exiger un étalement sur 12 mois du complément de charges qui lui est réclamé.

LES DÉFICITS FONCIERS (DF)

Les déficits fonciers sont déductibles du revenu brut global (RBG) du foyer fiscal à hauteur de 10.700 €. (15.300 €, en cas de déficit sur un bien détenu en Périssol, ou en Cosse ancien avec travaux).

À condition que les intérêts d'emprunt soient inférieurs ou égaux au revenu foncier brut (R.F.B. = Loyers).

- Si l'ensemble des intérêts d'emprunt est supérieur à l'ensemble des revenus fonciers bruts, alors l'excédent d'intérêt sera reportable pendant 10 ans, sur des revenus fonciers nets positifs à venir.
- Si le déficit foncier total est supérieur aux 10.700 €, alors l'excédent de déficit sera reportable pendant 10 ans, sur des revenus fonciers nets positifs à venir.
- Loi ÉLAN : Déficit porté à **15.300 €** pour les investissements en **Cosse avec travaux**.

À noter :

- Un **report** ne pourra **jamais créer, ni même augmenter**, un déficit foncier, mais **juste annuler** un revenu foncier net positif.
- Un report lié à un excédent d'intérêts et un report lié à un déficit supérieur au 10.700 €, ne forment qu'un seul report global, représentant la somme des 2.
- En cas de **déficit** foncier, **obligation** de conserver et de **louer** l'immeuble (ou les parts de SCI/SCPI) objet du déficit, **pendant 3 ans**. (Sauf décès, invalidité, licenciement).
- En revanche, les **déficits indûment imputés** sur le RBG, sont **reportables 10 ans** et augmentent le montant des déficits reportables.
- Les intérêts d'un emprunt contracté pour la construction d'un immeuble, versés avant son achèvement, sont déductibles des autres revenus fonciers (ou déficits fonciers) ou, à défaut, reportables pendant 10 ans sur des revenus fonciers nets positifs à venir. À condition d'effectuer une demande manuscrite auprès du fisc en s'engageant à louer l'immeuble dès son achèvement.
- Lorsque le Revenu Brut Global (**RBG**) du contribuable est **insuffisant** pour absorber le déficit foncier imputable, la quote-part du **déficit** n'excédant pas 10.700 € (15.300 € si Cosse avec travaux) est **reportable** sur le RBG pendant **6 ans**.
- Concernant les **travaux d'entretien**, (maintenir ou remettre en état l'immeuble pour son usage normal), on ne doit pas en modifier ni la consistance, ni l'agencement ou son équipement initial, ni même créer de nouvelles pièces.
- Par **travaux d'amélioration**, il convient d'entendre ceux qui apportent au logement un élément de confort nouveau adapté à la vie moderne, sans pour autant modifier la structure de l'immeuble.
- Les **travaux de réparation** doivent avoir pour objet de maintenir ou de remettre en état le bien et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. C'est le cas de la remise en état du gros œuvre (toiture, façades, mur de clôture, canalisations, électricité, etc.).

- **À compter de 2007**, les déficits fonciers provenant de dépenses inhérentes au maintien et à la protection du **patrimoine naturel**, autres que les intérêts d'emprunt, sont **imputables** sur le revenu global des propriétaires d'espaces naturels, **sans limitation de montant**. Ces dépenses devront avoir reçu un avis favorable de la direction régionale de l'environnement. Sont concernés les parcs nationaux, les réserves naturelles, les monuments naturels et les sites classés, les espaces concernés par un arrêté de biotope, les sites Natura 2000 et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un label délivré par la Fondation du Patrimoine, et prévoyant les conditions d'accès au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel, apporte la preuve de l'intérêt écologique ou paysager particulier de ces espaces naturels.

Les intérêts de l'avance sur un contrat d'assurance-vie sont déductibles des revenus fonciers :

- Les **intérêts payés sur l'avance** faite sur un contrat d'assurance-vie peuvent être **déduits des revenus fonciers**, à condition que l'opération soit consentie en vue **d'acquérir ou d'entretenir un bien immobilier donné en location**.
- Qu'il s'agisse de mener à bien un projet ou de faire face à un coup dur, le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie peut bénéficier d'une avance sur le capital moyennant un taux d'intérêt conventionnel, avance considérée comme un prêt accordé par l'assureur.
- Ainsi, les intérêts payés sur cette avance sur assurance-vie sont déductibles pour la détermination du revenu foncier net soumis à l'impôt sur le revenu.
- Pour bénéficier de cette déductibilité, le Fisc précise qu'il faut que cette avance appelle un remboursement à échéance du capital avancé et le paiement d'intérêts à l'organisme créditeur.
- L'avance doit avoir été consentie pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble donné en location, et que le contribuable peut justifier du paiement des intérêts au cours de l'année d'imposition.

Déficit subi par une SCI déductible des revenus fonciers de l'usufruitier :

- Selon la doctrine administrative, seul le nu-propriétaire peut déduire la quote-part des déficits réalisés par la société correspondant à ses droits, dès lors qu'en sa qualité d'associé, il est le seul à répondre des dettes de la société.
- Le Conseil d'État a infirmé cette doctrine en jugeant que, en cas de démembrement de titres d'une SCI non soumise à l'IS, l'usufruitier peut imputer, à hauteur de sa quote-part, le déficit social de la SCI sur ses revenus fonciers.
- Cette solution à propos des SCI est confirmée par une décision relative cette fois à un déficit subi par une SNC.

LOI PINEL : RÉDUCTION D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF

Dispositif remplaçant la Loi DUFLLOT à compter du 1^{er} Septembre 2014.

Objectif :

- Nouvelle **réduction d'impôt** sur la période du **01/09/2014 au 31/12/2021** pour l'**acquisition** d'un logement **locatif neuf** à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s'engage à le louer nu (**2044 EB**) pour une durée allant de **6 ans - 9 ans, à 12 ans**, sous **conditions de ressources** du locataire et de **loyers plafonnés**.

Bénéficiaires :

- Personnes fiscalement domiciliées en France.
- Acquisition en direct, en indivision, par une SCI à l'IR, ou par achat de parts de SCPI (sur la base de 100 % au lieu de 95 % en Duflot).
- Le **démembrement de propriété** est **exclu** de la mesure, idem si parts de société.

Engagement de location :

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans, (de façon irrévocable) à usage d'habitation principale du locataire.
- A l'issue de l'engagement initial des 6 ou 9 ans, possibilité de proroger par période triennale cet engagement de la façon suivante (2044 EB obligatoire dès la 1^{ère} 2044) :
 - o 3 ans, **renouvelable une fois** en cas d'engagement initial de 6 ans. Soit 12 ans.
 - o 3 ans **non renouvelable** en cas d'engagement initial de 9 ans. Soit 12 ans au total.
 - o Soit une durée maximum d'engagement de 12 ans dans tous les cas.
- En cas de société de personnes, chaque associé doit s'engager à détenir ses titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement pris par la société.
- L'**engagement** doit être effectué **dans les 12 mois** suivant la DAT ou l'acquisition (lors de la première déclaration des revenus de l'année d'achèvement ou d'acquisition)
- **Possibilité de le louer à un ascendant ou descendant** (possible en SCI) **pour les investissements à compter du 1^{er} Janvier 2015**, si les conditions de loyers et de ressources sont respectées, et ce, **sans interruption de l'avantage fiscal**.
- La location peut être consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à un locataire, à condition qu'il n'y ait aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Montant de l'investissement ouvrant droit à la Réduction d'impôt :

- **Plafond annuel global d'investissements** (Immeubles ou parts) limité à **300.000 €**.
- Ce plafond s'applique jusqu'au **31 Décembre 2021** pour le prix de revient du logement :
 - o Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient de ce logement correspondant à ses droits dans l'indivision.
 - o Lorsque le logement est la propriété d'une société à l'IR autre qu'une SCPI, le contribuable bénéficie de la RI dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits (parts sociales) sur le logement concerné.
 - o Dans les 2 cas le prix de revient du logement est pris en compte pour sa valeur d'achat dans la limite de 300.000 €, même si le prix est supérieur.
 - o Le prix de revient du bien majoré du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation au titre d'un local affecté à un autre usage que l'habitation et transformé en logement, ou si le logement fait l'objet de travaux de réhabilitation
 - o Les dépendances telles que stationnement, garage si bail commun avec le logement

Mise en place d'un double plafonnement :

- Plafond annuel dans la limite de **300.000 €**.
- Dans la limite de **2 logements par an, maxi**, par foyer fiscal.
- Un **plafond de prix par m2** de surface habitable, fixé pour 2020 à **5.500 € le m2**.
- Ce plafond ne s'applique pas aux parts de SCPI.

Taux de la RI applicables aux investissements réalisés à compter du 01/09/2014 :

- **12 %** (23 % si outre-mer) du prix de revient du logement, **si engagement initial sur 6 ans** (Soit 2 % du PA sur 6 ans, avec une RI maxi/an de 6.000 €).
- **18 %** (29 % si outre-mer) du prix de revient du logement, **si engagement initial sur 9 ans**. (Soit 2 % du PA sur 9 ans, avec une RI maxi/an de 6.000 €).

En cas de prorogation :

- Pour l'**engagement initial sur 6 ans** :
 - o **6 %** pour la **première période** triennale. (Soit 2 % par an). Total : 18 %.
 - o **3%** pour la **seconde période** triennale. (Soit 1 % par an). Total : 21 %.
- Pour l'**engagement initial sur 9 ans** :
 - o **3%** pour la **seule et unique période** triennale. (Soit 1 % par an). Total : 21 %.

Dans tous les cas, la **réduction d'impôt s'applique** au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition, si elle est postérieure.

À noter :

- La réduction d'impôt PINEL est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €. (8.000 € supplémentaires en cas de PINEL outre-mer ultramarin).

Logements bénéficiant de la réduction d'impôt :

- Acquisition d'un logement réalisée du **1^{er} Septembre 2014 au 31 Décembre 2021**.
- Le logement doit être situé dans une commune (Métropolitaine ou DOM) se caractérisant par un **déséquilibre important entre l'offre et la demande**.
- La **commune** doit être classée en **zones : A – A bis, et B1 jusqu'au 31/12/2021**.
- **B2 et C : autorisées** sur agréments, (sauf si dépôt permis construire avant 2018 et acquisition avant 31.12.2018), si logement situé dans une commune dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRDS).
- **À défaut, les acquisitions en zones B2 et C, sont supprimées à partir de 2018.**
- Logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement des travaux.
- Logement que l'investisseur fait construire, dont la DAT intervient dans les 30 mois de l'obtention du permis de construire.
- **Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} Janvier 2021, le bénéfice de la réduction d'impôt est limité aux logements situés dans un habitat collectif, et donc supprimé pour les constructions d'habitat individuel et pavillonnaire.**
- Acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et que l'investisseur transforme en logements neufs entre le 01/09/14 et le 31/12/21, au sens de la TVA.
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (Art.6 de la Loi 89-462 du 06/07/89) et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, destinés à lui conférer des performances techniques proches de celles d'un neuf. (DAT au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année suivant l'acquisition).
- Acquisition d'un logement inachevé en vue de son achèvement. (Idem pour la DAT).
- La mesure ne s'applique pas aux « monuments historiques ».

Date d'achèvement du logement :

- La **DAT** doit intervenir **dans les 30 mois** de la DOC pour les logements acquis en VEFA ou du permis de construire si le contribuable fait construire un logement.
- Pour l'acquisition d'un local : inachevé - transformé à usage d'habitation - ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation, la réduction est acquise si la **DAT** intervient au plus tard le **31/12 de la 2^{ème} année** suivant celle de l'acquisition du local destiné à être transformé. (Soit au plus tard au 31/12/2023) et uniquement si le logement n'a pas été occupé depuis l'achèvement des travaux. (Sauf cas de force majeure).

Caractéristiques techniques et performances énergétiques :

- La réduction d'impôt n'est accordée qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes au décret et qui :
 - Respectent la réglementation thermique 2012 (RT 2012) en vigueur au 01/01/13.
 - Bénéficient du label « BBC 2005 », pour les logements non soumis à la RT 2012.
 - Respectent un certain niveau de performance énergétique pour les logements rénovés : Label « HPE Rénovation 2009 » ou le label « BBC rénovation 2009 ».
 - Pour les logements anciens n'ayant pas les Labels HPE ou BBC 2009, il faut respecter au moins 2 des 4 catégories suivantes : isolation des toitures ou des murs extérieurs - Fenêtres - Chauffage - Production d'eau chaude sanitaire.

Étalement de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt est étalée en parts égale sur **6 ans**, à raison d'**1/6°** par an, ou **9 ans**, à raison d'**1/9° par an**. (Soit 2 % du Prix d'Achat par an pendant 6 ans ou 9 ans).
- Elle s'applique pour la 1^{ère} fois au titre de l'année de l'acquisition ou de la DAT. (Si acquisition + travaux : au titre de la DAT).

Non respect des conditions ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- Reprise de la réduction d'impôt dans les cas suivants :
 - Rupture de l'engagement de détention et de location (du bien ou des parts).
 - Non-respect des conditions de mise en location (dépassement des plafonds de loyer ou de ressources du locataire, absence de location, ou hors délai, ...).
 - Démembrement du bien ou des parts. (Sauf en cas du décès du conjoint et reprise par le survivant usufruitier des engagements de location et de détention).
- Reprise en totalité, l'année au titre de laquelle interviendra la remise en cause.
- À l'exception d'une invalidité en catégorie 2 ou 3, d'un licenciement ou décès.

Engagement de location :

- Le propriétaire doit s'engager, dès la première 2044, à louer le logement nu pendant une durée mini de 6 ou 9 ans, à usage d'habitation principale du locataire (**2044 EB**).
- En cas de société de personnes, chaque associé doit s'engager à détenir ses titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement pris par la société.
- L'**engagement** doit être effectué **dans les 12 mois** suivant la DAT ou l'acquisition.
- L'engagement doit prévoir :
 - Que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant, pour les investissements réalisés avant 2015, autorisé au-delà, si détaché du foyer fiscal.
 - Que les conditions de loyers et les ressources du locataire soient respectées.
- Mêmes conditions, si l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'IS.
- La location peut être consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à un locataire (autre qu'un membre du foyer fiscal), à condition qu'il n'y ait aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Plafonds de loyers :

- Le loyer mensuel au m², charges non comprises, ne doit pas dépasser un plafond fixé selon la situation géographique du bien, en fonction des **zones** fixées par décret.
- Les plafonds peuvent être réduits par le représentant de l'État dans la Région, après avis du Comité régional de l'habitat, pour répondre au marché locatif local.
- La surface à prendre en compte comprend la surface habitable + la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m². (caves, sous-sols, remises, balcons, ...).
- La surface des emplacements de stationnement et des **garages** n'est **pas prise en compte** pour la détermination du loyer plafond, car non locaux à usage d'habitation.

Plafonds des Loyers en PINEL, pour les baux conclus en 2020 :

Zones pour 2020	A Bis	01/10/14	A	01/10/14	B1	B2
	17,43 €	14,21 €	12,95 €	11,17 €	10,44 €	9,07 €

Plafonds corrigés en fonction de la surface :

- Aux plafonds indiqués, mise en place d'un coefficient multiplicateur de : $0,7 + 19/S$. S étant la surface du logement.
- Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2^{ème} décimale et ne peut excéder 1,2.
- Lorsque le logement est d'une surface maxi de 38 m², le coefficient sera de 1,2.
- Au-delà, le **plafond corrigé sera déterminé de la façon suivante pour 2020 :**

	Surface	Coefficient multiplicateur	Nouveau plafond en €
Zone A	25 m ²	$0,7 + 19/25 = 1,46$	$12,95 \times 1,2 = 15,54 \text{ €}$
	35 m ²	$0,7 + 19/35 = 1,24$	$12,95 \times 1,2 = 15,54 \text{ €}$
	38 m ²	$0,7 + 19/38 = 1,2$	$12,95 \times 1,2 = 15,54 \text{ €}$
	45 m ²	$0,7 + 19/45 = 1,12$	$12,95 \times 1,12 = 14,50 \text{ €}$

Soit un coefficient en fonction de la surface de :

Surface	20 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
Coef.	1,20	1,20	1,18	1,08	1,02	0,97	0,94	0,91

Soit les plafonds suivants par zone et par surface habitable pour 2020 :

Zone	20 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
A Bis	418 €	627 €	823 €	941 €	1.067 €	1.184 €	1.311 €	1.428 €
A	311 €	466 €	611 €	699 €	793 €	879 €	974 €	1.061 €
B1	251 €	376 €	493 €	564 €	639 €	709 €	785 €	855 €
B2	218 €	327 €	428 €	490 €	555 €	616 €	682 €	743 €

Conditions de ressources du locataire :

- Le **revenu fiscal de référence** du locataire à la signature du bail ne doit pas dépasser les mêmes plafonds que ceux appliqués aux **prêts locatifs intermédiaires**.
- Le RFR à prendre en compte, est de l'avertissement fiscal de **N-2** précédent celle de la signature du bail. (Revenus de 2018 pour les baux conclus en 2020, par exemple).
- Ces plafonds de ressources sont fixés par référence à la situation des couples, qu'ils soient mariés, « pacés » ou concubins.
- En cas de sous-location, la condition de ressources s'apprécie en tenant compte des ressources du sous-locataire, avec son avertissement fiscal de n-2.

Ressources du locataire pour les baux PINEL conclus en 2020 :

Foyer fiscal du locataire : 2020	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38.465 €	38.465 €	31.352 €	28.217 €
Couple	57.489 €	57.489 €	41.868 €	37.681 €
Avec une personne à charge	75.361 €	69.105 €	50.349 €	45.314 €
Avec 2 personnes à charge	89.976 €	82.776 €	60.783 €	54.705 €
Avec 3 personnes à charge.	107.053 €	97.991 €	71.504 €	64.354 €
Avec 4 personnes à charge	120.463 €	110.271 €	80.584 €	72.526 €
Par personne à partir de la 5 ^{ème}	+ 13.421 €	+ 12.286 €	+ 8.990 €	+ 8.089 €

Le zonage des communes éligibles au dispositif PINEL est retouché en 2019 :

- Le classement des communes qui sert à déterminer les conditions d'application du dispositif PINEL et d'autres aides fiscales à l'investissement immobilier est modifié, pour les communes d'Angers et de Poitiers qui passent de la zone B2 à la zone B1 depuis le 04/07/19.
- La réduction d'IR PINEL, pour les investissements réalisés depuis 2018, il s'agit concerne les communes classées en zones A bis, A et B1, la zone B2, ainsi que le reste du territoire (zone C), étant exclus du dispositif, sous réserve d'une mesure transitoire.
- Le classement géographique détermine également les plafonds de loyer et de ressources applicables au locataire.
- Cette mesure s'applique aux investissements réalisés à compter du 6 juillet 2019.

À noter :

- Ce changement de zonage a des incidences sur d'autres mesures fiscales, telles que le dispositif COSSE, ou l'application des taux réduits de TVA à certaines opérations intervenant dans le secteur locatif social ou intermédiaire.

Rappel du classement du zonage A/B/C :

- **La zone A bis** comprend Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.
- La zone A comprend l'agglomération de Paris (dont zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés.
- **La zone B1** comprend certaines grandes agglomérations où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer.
- **La zone B2** comprend les villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1.
- **La zone C** cible le reste du territoire.

Acquisition de parts de « SCPI PINEL » :

- La SCPI doit financer des investissements pour lesquels les conditions d'application de la réduction sont réunies. (Logements - Zones - Engagement).
- L'option irrévocable (engagement par écrit de conserver les parts pendant 6 ou 9 ans) pour bénéficier de la réduction d'IR doit être exercée lors de la 1^{ère} 2044 S de la souscription des parts, avec le document **CERFA n° 2044 EB**. (La SCPI s'engage sous les mêmes conditions).
- La souscription est **impossible** si les **titres** sont **démembrés** (sauf pour le conjoint survivant).
- La réduction d'impôt est calculée au taux de 12 % ou 18 % sur **100 %** du montant **de la souscription** des parts en numéraires, effectivement versée au 31 Décembre, dans la limite de 300.000 € par année.
- Le montant de la souscription annuelle des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'IR ainsi qu'un investissement immobilier à titre individuel ne peuvent pas excéder 300.000 €.

À noter :

- Possibilité d'opter pour le Micro-Foncier avec le régime PINEL, mais faible intérêt si investissement avec un prêt.

PINEL EN ZONES B2 ET C INVESTISSEMENT AU 31/12/2018 MAXI

Extinction progressive de l'éligibilité PINEL aux zones B2 et C, permettant aux investisseurs de bénéficier encore de la réduction d'impôt PINEL dès lors que :

- La demande de permis de construire de l'immeuble a été déposée avant le 31/12/2017
- L'acquisition de l'immeuble par acte authentique est signée chez le notaire avant le 31/12/2018.
- La LDF 2019 propose d'assouplir cette date du 31/12/2018, pour les contrats de réservation en **VEFA**, enregistrés ou déposés au rang des minutes d'un notaire au plus tard le 31/12/2018 et **réalisée au plus tard le 15/03/2019**.
- La réduction s'applique, pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2017, aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation des sites de défense (CRSD). Mais la plupart des contrats en CRSD ont expiré entre 2012 et 2014, ce qui rend le dispositif inopérant.
- La LDF 2019 précise que la réduction d'impôt Pinel est applicable aux logements dans des communes dont le territoire est couvert par un CRSD ou l'a été dans un délai de 8 ans précédant l'investissement.

CONTRIBUABLES QUI TRANSFÈRENT LEUR DOMICILE FISCAL HORS DE FRANCE :

- Les contribuables, qui effectuent entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 alors qu'ils sont domiciliés en France, un investissement éligible à la réduction d'impôt Pinel peuvent continuer à bénéficier de cet avantage fiscal au titre des années au cours desquelles leur résidence fiscale ne se situe plus en France.

Cette mesure s'applique :

- Lorsque l'immeuble est acquis directement par le contribuable.
- Lorsque l'immeuble est acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI et que l'associé de cette société est domicilié en France à la date d'acquisition du logement.
- Lorsque le contribuable souscrit des parts d'une SCPI alors qu'il est domicilié en France.

Encadrement des frais et commissions :

- Le montant des frais et commissions payés au titre de l'acquisition d'un logement (acquis neuf ou en EFA) ouvrant droit à la réduction d'impôt Pinel ne peut excéder un pourcentage du prix de revient du logement :
 - o Les frais et commissions visés sont ceux versés par le promoteur, le vendeur ou intermédiaires (les personnes physiques ou morales exerçant une activité de conseil ou de gestion, un acte de démarchage ou une activité d'intermédiation...).
 - o Une estimation du montant de ces frais et commissions ainsi que leur part dans le prix de revient doivent être communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat préliminaire.
 - o Leur montant définitif doit figurer dans l'acte authentique d'acquisition du logement.
- Tout dépassement du plafond est passible d'une amende due par le vendeur.
- Son montant ne peut excéder 10 fois les frais excédant le plafond.

LOI COSSE ANCIEN - « LOUER ABORDABLE »

La Loi COSSE supprime et remplace les lois BORLOO Ancien et BESSON Ancien.

Les propriétaires donnant en location un logement ancien dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH entre le 1^{er} janvier 2017 et le **31 Décembre 2022**, bénéficient d'une déduction spécifique de 15 à 85 % de leurs revenus fonciers bruts, selon que le bien sera loué en secteur intermédiaire, social ou très social.

Bénéficiaires :

- Propriétaires personnes physiques ou associés de sociétés à l'IR (SCI - SCPI) à titre privé.

Biens concernés :

- Logements neufs ou anciens, à titre de résidence principale du locataire, ne faisant pas partie du foyer fiscal du propriétaire ou associé, ni à un ascendant ou descendant.
- Possibilité d'opter pour le Cosse ancien, avec le même locataire déjà en place, uniquement lors du renouvellement du bail.
- Engagement de le louer et de détenir le bien ou les parts pendant toute la durée de la convention ANAH (6 ans ou 9 ans).
- Location possible à un organisme public ou privé, sans prestation hôtelière ou para hôtelière pour la résidence principale du locataire.
- Possibilité d'intermédiation locative avec un mandat de gestion à une agence à vocation sociale, qui le sous-louera, gratuitement ou non, en meublé ou non, à des personnes en difficulté.
- Les logements doivent se situer dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs, à l'exclusion de la Zone C pour l'intermédiation locative, sauf si mise en place de travaux d'amélioration depuis 2019.

Conditions à respecter :

- Loyer et conditions de ressources du locataire à la signature du bail, en fonction du lieu et de la nature de la convention signée avec l'ANAH, avec engagement de durée.
- Pour les **conventions conclues avec l'ANAH à partir de Juillet 2020**, le bailleur doit justifier du **respect d'un niveau de performance énergétique** globale du logement, fixé par arrêté.

Durée de la convention :

- **6 ans.**
- **9 ans** si travaux subventionnés par l'ANAH.
- **Renouvellement** par période triennale.
- **Le non-respect de l'engagement** de location et de détention durant la période, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal, sauf si invalidité catégorie 2 ou 3, licenciement ou décès d'un des époux ou pacsés.

Avantage fiscal :

Déduction spécifique des revenus fonciers, en fonction du lieu et le type de conventionnement signé avec l'ANAH, si respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement à partir du 01/07/2020 :

ZONES A - ABis - B1 (Zones très tendues) :

- 30 % : Dans le secteur intermédiaire.
- 70 % : Secteur social ou très social.

ZONE B2 (Zones tendues) :

- 15 % : Dans le secteur intermédiaire. (« Cosse intermédiaire »)
- 50 % : Secteur social ou très social. (« Cosse social » ou « très social »).

ZONE C : 50 % : Secteur Intermédiaire -Social ou Très social - Si travaux amélioration**Quelque soit la ZONE :**

- 85 % : Secteur intermédiaire - Social ou très social, loués à un organisme public ou privé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées. Et ce, quelque soit la zone géographique, si les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'extrême pauvreté.

LOI COSSE ANCIEN - « LOUER ABORDABLE » : 2020						
ZONES	Abtt Loyers intermédiaires	Plafonds Intermédiaires 2020	Loyer social et très social	Plafonds Social 2020	Plafonds Très social 2020	Abtt Personnes défavorisées Intermédia-tion locative
A- ABis	30 %	A : 12,95 € - ABis : 17,43 €	70 %	A : 9,38 € - ABis : 12,19 €	A : 7,30 € ABis : 9,49 €	85 %
B1		10,44 €		8,08 €	6,29 €	
B2	15 %	9,07 €	50 %	7,76 €	6,02 €	
C	50 % (2020) Si travaux	9,07 €	50 % 2019 si Travaux	7,20 €	5,59 €	

Plafonds de ressources Cosse ancien :

- Secteur intermédiaires (Abtt de 15 % - 30 % - 50 % - 85 %) : **Idem PINEL.**
- Secteur social et très social : (Abtt de 50 % - 70 % - 85 %) : **Idem Borloo Ancien.**

À noter :

- Contrairement aux dispositifs BESSON Ancien et BORLOO ancien, la loi COSSE ancien ne s'appliquera que pour les logements situés dans les communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.
- Les zones rurales, non caractérisée par une tension locative ne pourront plus prétendre à ce dispositif fiscal de faveur (sauf en cas de signature d'un mandat de gestion avec une association pour loger des personnes d'une extrême fragilité).

LA LOI ÉLAN AMÉNAGE LE DISPOSITIF COSSE ANCIEN

La loi ÉLAN étend le dispositif du Cosse ancien aux logements situés en zone C, y compris hors intermédiation locative, sur 2 points :

- L'avantage fiscal est étendu à la **zone C** hors intermédiation locative.
- Pour les conventions signées entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022, la loi évolution du logement et aménagement numérique (ou loi ÉLAN) étend le bénéfice de la déduction Cosse ancien aux locations de logements situés en zone C lorsque les logements conventionnés avec travaux d'amélioration sont donnés en location dans le secteur social ou très social.
- La **durée de la convention** qui lie le bailleur avec l'**ANAH est alors de 9 ans**.
- Le **taux de la déduction** est fixé à **50 %**.
- Le dispositif existant d'incitation fiscale, y compris sans travaux d'amélioration, pour les opérations d'intermédiation locative demeure quant à lui inchangé, permettant de bénéficier de 85 % de déduction quelle que soit la localisation du logement.

Hausse du plafond de déficit imputable :

- À compter de l'imposition des **revenus de 2019**, la limite de 10.700 € est portée à **15.300 €** lorsque le déficit foncier est constaté sur un logement pour lequel le contribuable pratique la déduction Cosse.
- La **limite de 15.300 € est commune** au déficit constaté dans le cadre de l'amortissement Périissol et dans le cadre de la déduction Cosse.

À noter :

- Pour les **conventions conclues avec l'ANAH à partir de Juillet 2020**, le bailleur doit justifier du **respect d'un niveau de performance énergétique** globale du logement, fixé par arrêté.

**DENORMANDIE : INVESTISSEMENT LOCATIF DANS L'ANCIEN :
Investissements réalisés du 01/01/2019 au 31/12/2022**

- Élargir les dispositions de la loi PINEL à l'investissement dans l'ancien avec travaux, en améliorant la performance énergétique du logement.
- L'investisseur immobilier locatif de ce nouveau dispositif fiscal DENORMANDIE peut bénéficier d'une **réduction d'impôt** maximum de 21% du prix de revient de l'immeuble (Prix d'acquisition de l'immeuble + Frais de notaire + Travaux) à raison de :
 - o 2% par année pendant les 9 premières années.
 - o 1% par année pendant les années 10, 11 et 12.
- Cette réduction d'impôt peut bénéficier aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement qui font rénover le bien, comme à ceux qui achètent le logement à un promoteur qui a déjà fait rénover le bâtiment.

Trois conditions (sans compter les **plafonds de ressources** du locataire et plafonnement de loyer identiques à ceux de la loi **PINEL** dans l'immobilier neuf) :

- **Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE** et représenter au moins **25% du coût global** de l'immeuble, plafonné à **300.000 € (33% du prix d'achat de l'immeuble avant travaux)**, dans une ville moyenne ayant fait l'objet d'une ORT.
- **L'acquisition** doit intervenir **entre le 01/01/2019 et 31/12/2022**.
- Le bien doit être situé dans une **ville labellisée « Cœur de ville »**.
 - o Ce dispositif est accordé aux propriétaires de logements (Maison ou appartement) situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou dans les communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (**ORT**).
- Il s'agit d'une des 222 villes moyennes en souffrance, (« Cités en souffrance »), dont les centres villes sont désertés de leurs habitants et de leurs commerces.
- Certains quartiers de très grandes villes (Marseille, Lille, Bordeaux...) peuvent aussi devenir éligibles à condition de manifester leur volonté de s'engager dans une ORT.
- Pour les acquisitions (Logements/Parts de SCPI) réalisées à compter du **01/01/2020**, les logements peuvent être situés **en tout lieu du territoire des communes éligibles, avec travaux d'amélioration**, idem au PTZ ancien, (et non plus rénovation), avec l'**ajout** éventuel de création de **surface habitables nouvelles**.

En contrepartie, les travaux ne sont pas déductibles des revenus fonciers :

- Impossibilité de cumuler déficit foncier et Réduction d'impôt du De Normandie.
- Les travaux réalisés peuvent bénéficier du taux réduit de TVA à 10% (Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien) et même 5.50% (Travaux de **rénovation ou d'amélioration énergétique** et les travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique).
- Entre l'importance des travaux envisagés et la TMI du contribuable, ce nouveau dispositif DENORMANDIE peut être préféré au mécanisme du déficit foncier.
- Le contribuable pourra avoir intérêt à bénéficier de la réduction d'impôt plutôt que de la déduction des travaux, s'ils représentent entre 25 % et 40 % du coût global d'achat et si la TMI ne dépasse pas 30 %.

Décret d'application du 26/03/2019 :

- Le décret définit la nature des travaux éligibles, le niveau de performance énergétique exigé des logements et les obligations déclaratives spécifiques des contribuables pour avoir droit à l'avantage fiscal, et fixe la liste des communes où l'investissement peut ouvrir droit à la réduction d'impôt pour l'achat de logements anciens situés en centre-ville dans 222 communes signataires des conventions « Cœur de ville » ou engagées dans des opérations de revitalisation de leurs territoires, où le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention de revitalisation. Le centre-ville s'entend, dans la limite du territoire de ces communes, des zones de bâti continu de la commune.
- Il s'agit de tous travaux ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des combles accessibles et/ou des garages en habitat individuel, ou transformation de bureaux en logements.

À noter :

- Pour les **acquisitions** (Logements/Parts de SCPI) **réalisées** à compter du **01/01/2020**, les logements peuvent être situés **en tout lieu du territoire des communes éligibles, avec travaux d'amélioration**, idem au PTZ ancien, (et non plus rénovation), avec l'**ajout** éventuel de création de **surface habitables nouvelles**.

Performance énergétique requise :

- Pour être éligibles au dispositif, non seulement les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (**33% du prix d'achat du logement seul**), mais ils doivent aussi avoir un impact sur la performance énergétique du bien.
- La rénovation engagée doit ainsi conduire à une diminution de la consommation énergétique du logement rénové d'au moins 30% par rapport à sa consommation en énergie primaire avant les travaux pour une maison, (ou d'au moins 20%, si le logement se trouve dans un bâtiment d'habitation collectif - copropriété).
- Le logement, une fois rénové, devant avoir une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an (s'agissant du chauffage, de l'eau chaude sanitaire et du refroidissement).
- À défaut d'atteindre le niveau de réduction de consommation énergétique de 20% ou 30%, le logement rénové peut aussi être éligible à l'avantage fiscal, si après travaux, il respecte les exigences de performances énergétiques pour au moins 2 des 5 catégories suivantes (bouquet de travaux d'amélioration à réaliser) :
 - o Isolation de la toiture. - Isolation des murs extérieurs. - Isolation des fenêtres. - Système de chauffage. - Système de production d'eau chaude sanitaire (ces actions d'amélioration de la performance énergétique doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an).
- Le propriétaire doit réaliser 2 diagnostics de performance énergétique (DPE) :
 - o Un DPE avant les travaux. - Puis, un second DPE une fois les travaux achevés, pour prouver, en cas de contrôle fiscal, qu'il a bien rempli toutes les exigences de la loi.
- Les **travaux de rénovation** (25 % du coût total de l'opération ou 33 % du PA), bénéficient du taux de TVA réduit à 5.50% ou 10% selon qu'ils concernent l'amélioration énergétique ou non et doivent être réalisés par un artisan ayant le label RGE.

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Objectifs :

- Démembrement temporaire du droit de propriété.
 - o La **nue-propriété** appartient à des **investisseurs privés** qui financent la construction sans prêt aidé.
 - o L'**usufruit** est acquis par un **bailleur social** qui perçoit les loyers et assure l'entretien du bien.
- La **convention d'usufruit** est établie pour une durée minimale de **15 ans**.
- **À l'échéance** de la convention des 15 ans, le **nu-propriétaire** récupère la **pleine propriété** du bien.
- L'usufruit locatif social permet donc d'investir dans un immeuble pour un montant de 50 à 60 % de sa valeur réelle, en **franchise d'IFI** sur la période de location.

Déduction des intérêts d'emprunt :

- Pour toutes les opérations d'investissement réalisées à compter du 1^{er} Janvier 2006, les intérêts d'emprunts (+ frais annexes) sont **déductibles** des **autres revenus fonciers bruts (RFB)** de l'investisseur, à condition que le bailleur social (l'usufruitier) soit un organisme d'habitations à loyer modéré, d'un organisme disposant d'un agrément spécifique, ou une société d'économie mixte.

DÉPENSES DES GROSSES RÉPARATIONS Á LA CHARGE DES NUS-PROPRIÉTAIRES Á COMPTER DE 2017

Principes :

- Le nu-propiétaire est responsable des travaux importants qui ont trait à la structure et à la solidité générale de l'immeuble (Fondations - Murs - Voûtes - Poutres - Toiture - Cave - ...).
- L'usufruitier assume l'entretien courant du bien : Mise en conformité de l'installation électrique - Changement du système de chauffage - Etc.
- La taxe foncière incombe à l'usufruitier, sauf volonté contraire et écrite des parties.
- Pour l'IFI, l'usufruitier le déclare pour la valeur du bien en pleine propriété, sauf si c'est l'usufruit légal du conjoint survivant, où la valeur du bien est prise en compte dans les patrimoines respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire, à hauteur de leurs droits.

Immeuble donné en location :

- Lorsque l'usufruitier met l'immeuble en location et qu'il déclare les loyers dans la catégorie fiscale des Revenus Fonciers (RF), le **nu-propiétaire** peut déduire le montant des travaux qu'il a supportés de ses propres revenus fonciers, même si les loyers encaissés de l'immeuble objet des travaux sont imposables par l'usufruitier, et donc avoir un déficit foncier (sauf si les grosses réparations sont dues à un défaut d'entretien de l'usufruitier).
- S'il ne dispose pas de revenus fonciers, ou si ceux-ci sont insuffisants, il constatera un **déficit foncier** imputable sur son revenu global à hauteur de **10.700 €**, l'excédent étant reportable pendant 10 ans sur des revenus fonciers nets positifs à venir.

Immeuble démembré non loué :

- En revanche, à défaut de location de l'immeuble, le nu-propiétaire ne peut pas pratiquer la moindre déduction.

Á noter :

- Le régime optionnel, qui permettait au nu-propiétaire d'imputer de son Revenu Brut Global jusqu'à 25.000 € de grosses réparations (que l'immeuble soit loué ou non), est supprimé pour les dépenses engagées à partir de 2017.
- Du 01/01/2009 au 31/12/2016, ces **dépenses** étaient directement **déductibles** du Revenu Brut Global (RBG) du **nu-propiétaire**, dans une **limite annuelle de 25.000 €**, sans condition de location.
- Si la limite des 25.000 € était dépassée, la fraction de dépenses excédentaire était reportable, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes. (Report maintenue pour les années à venir).
- La **suppression de la condition relative à la location de l'immeuble** permettait aux nus-propiétaires de **déduire, les dépenses de grosses réparations** qu'ils supportent, **quelle que soit l'affectation de l'immeuble** : location, occupation par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire, mise à disposition à titre gratuit.
- Le démembrement devait résulter soit d'une succession, soit d'une donation effectuée sans charge ni condition, consentie entre parents jusqu'au 4e degré inclus.

LOCATION-ACCESSION : AIDER LES ENFANTS Á INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN DÉFISCALISANT

La location-accession, ou LOA immobilière est un dispositif juridique qui permet à un locataire d'accéder à la propriété en deux temps :

- Dans une première période, dont la durée peut être librement définie entre le propriétaire de l'immeuble et le candidat locataire en accession à la propriété, l'occupant du logement est locataire.
- Il paye tous les mois, une redevance au propriétaire de l'immeuble. Cette redevance est composée d'un loyer + un complément qui constitue une partie du paiement anticipée du prix de vente (Objectif de la location accession : Le locataire doit devenir le propriétaire occupant de la maison ou de l'appartement qu'il occupe).
- Dans une seconde période, au terme de la première période de location, l'occupant se voit proposer la possibilité de devenir propriétaire du logement qu'il occupe. Les modalités de cette option d'achat auront été fixées lors de l'entrée dans les lieux de locataire, lors de la signature du contrat de location-accession.
- Le prix de vente final à payer tiendra compte des sommes déjà versées par le locataire pendant la première période.

Dans le cadre d'une opération familiale, une location-accession pour aider ses enfants à acheter leur maison ou leur appartement se déroulera en 4 étapes :

- Les parents achètent la maison neuve (ou achètent un terrain sur lequel ils font construire la maison des enfants).
- Ensemble, parents et enfants, signent un contrat de location-accession dans lequel, le loyer, les modalités du paiement anticipé du prix de vente, la durée, et surtout le prix de vente de l'immeuble seront définis.
- Durant la durée fixée par le contrat, les parents seront propriétaires bailleurs, et les enfants, locataires, devront verser un loyer aux parents, ainsi qu'un complément de redevance qui sera en réalité un paiement anticipé du prix de vente. Enfin, ce sont les enfants qui devront payer la taxe foncière, mais également toutes les charges de propriété de l'immeuble.
- Au terme du contrat de location-accession, les enfants peuvent devenir propriétaire de leur logement dans les conditions fixées initialement dans le contrat de location accession sous déduction du paiement anticipé compris dans la redevance mensuelle.

La location-accession, n'est pas une donation rapportable :

- D'un point de vue civil, la location accession n'est pas une donation ou un avantage rapportable à la succession pour assurer l'équilibre de la transmission entre les frères et sœurs, dès lors que le contrat de location-accession est équilibré (Prix de vente fixé initialement).

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN VIAGER

Fonctionnement du viager :

- Acheter en viager consiste à acheter le bien immobilier d'une personne et à lui verser en retour un capital, appelé bouquet, et une rente jusqu'à son décès.
- L'acheteur fait un pari sur l'avenir car le prix du bien dépend de la longévité du vendeur :
 - Plus le vendeur vit longtemps, plus le prix du bien augmente.

Viager occupé :

- Jusqu'à la fin de sa vie, le vendeur continue à habiter son logement (principale ou secondaire) et reçoit une rente améliorant ses revenus.
- Au décès du vendeur, l'acheteur devient pleinement propriétaire du bien.

Viager libre :

- Le bien est vendu libre de tout occupant et est immédiatement disponible.
- L'acheteur peut le louer et ses loyers lui permettent ainsi de compenser la rente qu'il verse à l'acheteur. Il peut également décider d'habiter le bien.
- Le bouquet et la rente pour un viager libre sont plus élevés que pour un viager occupé.
- Formule adaptée aux vendeurs qui quittent leur logement pour entrer en maison de retraite par exemple et qui ont un besoin de revenu important.

Le viager sans rente pour réduire l'IFI :

- Le bien immobilier peut être cédé en échange du seul bouquet, sans versement de la rente. L'opération correspond à un achat en nue-propriété.
- Le vendeur conserve l'usufruit du bien et peut continuer d'y vivre ou le louer.
- L'acheteur acquiert la nue-propriété du bien exonéré d'IFI.
- Au décès du vendeur, l'acheteur récupère la pleine propriété du bien.

Clauses :

- Les termes du viager sont librement définis par les parties avec peu d'obligations.
- Le plus souvent, l'acheteur assume les charges importantes (grosses réparations, ravalement, etc.) et règle la taxe foncière, et le vendeur assume l'entretien, les dépenses courantes du logement et la taxe d'habitation.

Prix du viager : Calcul du bouquet et de la rente :

- La somme des rentes sur la durée de vie supposée du vendeur ajoutée au bouquet doit à peu près correspondre à la valeur du bien sur le marché à la date de signature du contrat. Plus le bouquet est important, plus la rente sera faible et inversement.
- Il est d'usage que le bouquet représente de 20 à 30% de la valeur du bien.
- Dans le cas d'un viager occupé, il faut enlever de la valeur restante le montant des loyers qui seraient normalement dus par le vendeur s'il louait ce bien.
- La rente est calculée en fonction de l'espérance de vie du vendeur, fixée par les tables de mortalité établies par l'Insee. Plus le vendeur est jeune, plus son espérance de vie est élevée et plus sa rente sera faible.

Exemple : calcul du bouquet et de la rente pour un viager occupé :

- Valeur du bien immobilier : 200.000 €.
- Valeur locative : 600 € par mois.
- Vendeur : Femme de 82 ans.
- Bouquet : 30 % du bien, soit : 60 000 €.
- Rente : 840 € par mois.
- La valeur de la rente est calculée sur la valeur restante:
 - o Valeur du bien sur le marché MOINS le bouquet MOINS le montant des loyers qui seraient normalement dus par le vendeur.
- Montant des loyers qui seraient normalement dus par le vendeur :
 - o Loyers annuels x Espérance de vie du vendeur :
 - o $(600 \text{ €} \times 12) \times 10 \text{ ans} = 72.000 \text{ €}$.
 - o Valeur restante = $200.000 \text{ €} - 60.000 \text{ €} - 72.000 \text{ €} = 68.000 \text{ €}$.
 - o La rente versée au vendeur, calculée sur la base de la valeur restante (68.000 €), est de : 840 € par mois.

Avantages pour l'acheteur :

- Pour l'acheteur, acheter un bien en viager est un placement de long terme qui convient parfaitement à la constitution d'une épargne en préparation de la retraite.
- Mais investir en viager nécessite de disposer de suffisamment de liquidités pour verser les rentes au vendeur sur toute la durée du viager.
- En cas de non-paiement de la rente, le vendeur peut annuler la vente et récupérer son bien sans verser aucune indemnité.

Les avantages pour le vendeur :

- Les avantages du viager pour le vendeur dépendent de ses besoins et de sa situation.
- Le viager présente de réels avantages pour le vendeur qui n'a pas d'héritier, ou qui ne souhaite pas transmettre son bien immobilier, ou s'il souhaite s'assurer des revenus :
 - o Il sera logé et percevra un revenu complémentaire jusqu'à la fin de sa vie.
 - o Il pourra financer le coût d'une maison de retraite en cas de dépendance.
- Pour un couple, il est également possible de prévoir qu'en cas du premier décès, le conjoint survivant puisse percevoir la rente jusqu'à son décès. Dans ce cas, la rente est moins importante puisque l'acquéreur devra payer plus longtemps.
- Il est également possible d'organiser le versement d'une rente pour un enfant handicapé.

CROWDFUNDING ET INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Des plateformes proposent de cofinancer un programme immobilier ou de réaliser un investissement locatif à plusieurs. Si les rendements sont élevés, les risques également.

Participer au financement des programmes des promoteurs :

- Formule la plus fréquente avec des rendements de 8 à 12 %, pour 500 € à 2.000 € de mise minimale, sur une durée comprise entre 12 et 36 mois. (5.000 € si aucun intérêt)
- Le budget de la promotion immobilière est composé, pour 50 %, de ventes des logements en état futur d'achèvement, 35 à 40 % d'un emprunt bancaire et, pour 10 à 15 %, d'un apport en fonds propres.

Rendement non garanti :

- Le budget initial est souvent dépassé et certains logements ne se vendent pas, d'où un allongement de la durée de l'investissement et une réduction de la rentabilité, voire, une perte en capital.
- Aussi, les plateformes proposent d'investir dans des obligations ou actions émises par une société holding ayant le statut de SAS, qui apporte les fonds à la SCCV, (Société Civile de construction Vente), en limitant le risque de perte de mise de fonds initiale.
- Les coupons d'obligations relève du PFU ou de l'option à l'IR selon la TMI, plus les prélèvements sociaux de 17,20 %.
- Les dividendes d'actions, sont soumis au PFU (sur 100 %) ou sur option, à l'IR après un abattement de 40 %, plus prélèvements sociaux sur 100 % des dividendes.
- La vente des titres à terme, relève de la fiscalité sur les plus-values sur valeurs mobilières, donc celle du PEA si les actions sont dans le PEA.

Investissement locatif devenir propriétaire :

- Des plateformes proposent financer à plusieurs l'achat d'un bien immobilier, en devenant copropriétaire pour un investissement minimal compris entre 2.000 € et 10.000 € avec des rendements avant impôts de 4 à 7 %.
- Pour chaque bien immobilier, l'acquisition s'effectue via SCI codétenue par les investisseurs et gérée par la plateforme. Une fois le bien loué, chacun perçoit sa quote-part de loyer, imposée à l'IR au titre des revenus fonciers. (+ PS).
- Les principales décisions se prennent lors de l'AGO de la SCI, à la majorité.

À noter :

- Les plateformes doivent avoir le statut de CIP, (Conseiller en Investissement Participatif), mais ne sont pas réglementées, et peuvent proposer des projets jusqu'à 2,5 Millions d'€, y compris en Minibons.

LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

CALCUL à compter du 1^{er} Septembre 2013 :

Prix de vente net encaissé

Moins :

Prix d'achat + Frais (réels ou forfait de 7,5 % (frais réels si donation/succession et si SCI /SCPI) + Frais de viabilisation des terrains à bâtir (voirie - raccordements - ...).

= S/T Plus-Value Immobilière.

Moins :

Pour tout bien (à l'exception des terrains et parts de SCI ou SCPI), détenu depuis plus de 5 ans :

- **Les travaux** d'agrandissement, de reconstruction, d'amélioration, (coûts réels des travaux et matériaux achetés et facturés exclusivement par un professionnel, **ou** évalués forfaitairement à 15 % du prix d'achat du bien immobilier en l'absence de justificatifs si le bien est détenu depuis **plus de 5 ans**, même si Micro-foncier). (*Sauf si déjà déduits des revenus fonciers antérieurs*).

= S/T Plus-Value Immobilière.

Moins :

- Un abattement de **6 % par an de la 6^{ème} année à la 21^{ème} année. (Soit 96%).**
- Un abattement de **4 % la 22^{ème} année.**
- Soit une **exonération** totale au-delà de **22 ans**.

Cet abattement s'applique par année anniversaire (date à date) sans prorata temporis.

= PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE IMPOSABLE à l'IR à taux fixe de 19 %.

Prélèvements sociaux (À l'exception des personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France - Non-résidents et Frontaliers) :

Abattement différents pour le montant soumis aux prélèvements sociaux à **17,2 % :**

- Un abattement de **1,65 % par an de la 6^{ème} année à la 21^{ème} année. (= 26,4%).**
- Un abattement de **1,60 % la 22^{ème} année. (= 28 %).**
- Un abattement de **9 % par an de la 23^{ème} année à la 30^{ème} année. (= 72 %).**
- Soit une **exonération** totale au-delà de **30 ans**.

Taxe sur les plus-values immobilières au-delà de 50.000 € :

- En sus de l'impôt à taux fixe de 19 %, les plus-values de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir subissent une **taxe supplémentaire à compter du 01/01/2013** :

Montant de la plus-value imposable :	Taux de la taxe : (PV = Plus-value)
De 50.001 à 60.000 € :	2 % PV - (60.000 € - PV) x 1/20
De 60.001 € à 100.000 € :	2 %
De 100.001 € à 110.000 € :	3 % PV - (110.000 € - PV) x 1/10
De 110.001 € à 150.000 € :	3 %
De 150.001 € à 160.000 € :	4 % PV - (160.000 € - PV) x 15/100
De 160.001 € à 200.000 € :	4 %
De 200.001 € à 210.000 € :	5 % PV - (210.000 € - PV) x 20/100
De 210.001 € à 250.000 € :	5 %
De 250.001 € à 260.000 € :	6 % PV - (260.000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 € :	6 %

C'est le notaire qui détermine la plus value immobilière nette imposable lors de la vente et qui règle, dans les 2 mois qui suivent la signature de l'acte, l'impôt, avant même le versement du prix de vente au vendeur.

- En revanche, si vente sous seing privé, c'est au vendeur d'effectuer la déclaration et le paiement de l'impôt sur la plus value, au fisc, dans le mois qui suit la vente.
- Les **moins-values** d'une cession de biens ou de droits immobiliers **ne s'imputent pas** sur les plus-values de même nature, sauf si vente en bloc d'un immeuble (ou de parts d'une même S.C.I. ou d'une même S.C.P.I., acquises par fractions successives).

LES EXONÉRATIONS POSSIBLES :

- La résidence principale effective du cédant au moment de la vente. (Sauf si le fisc assimile la plus-value à une opération dite de « marchand de biens »).
- Cette exonération en faveur des **couples mariés, pacsés ou concubins**, s'applique :
 - o Aux immeubles cédés en cours de construction et destinés à devenir la RP, si le couple était locataire durant la construction et vente résultant d'une mutation professionnelle, ou pour cause d'invalidité (de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie), ou de décès.
 - o Aux immeubles cédés qui constituaient la résidence principale lors de leur séparation (délai maximal d'un an entre la séparation et la vente).
 - o Aux immeubles qui constituaient la résidence principale d'un contribuable incarcéré, et non donnés en location après son incarcération.
- Ventes inférieures à 15.000 €, **cession par cession**, de parcelles ou de lots, adjacentes ou non, à des acheteurs différents ou non adjacentes à un même acheteur
- Vente de tout bien immobilier, dont la quote-part indivise, **par propriétaire**, est **inférieure à 15.000 €**, et ce, même en régime de communauté légale. (Soit 30.000 € pour un couple ou pacsé). Sauf parts de SCPI et parts de SCI. Et ce, bien par bien.
- Ventes immobilières réalisées par des **personnes de plus de 65 ans** retraitées, **non passibles de l'IFI**, et dont la cotisation d'IR n'est pas recouvrable avant imputation des P.V.I. (**RFR de n-2** soit celui de 2018 pour les **ventes en 2020** inférieur à 10.988 € pour la 1^{ère} part de quotient familial majoré de 2.963 € par $\frac{1}{2}$ part supplémentaire). Couple < 17.024 €
- Pour les personnes **retraitées ou invalides**, résidant en maison de retraite ou dans un établissement spécialisé, **vente** de leur résidence principale dans un **délai < à 2 ans** suivant leur entrée dans l'établissement, et non occupé (libre) jusqu'à la vente, si, pour une vente **réalisée en 2020**, le **RFR n-2** (2018) est, inférieur à : 25.839 € pour la 1^{ère} part + 6.037 € pour la 1^{ère} demi-part supplémentaire, et 4.752 € pour chaque $\frac{1}{2}$ part supplémentaire. (Et non redevable de l'IFI).
- **1^{ère} cession** d'une résidence autre que la principale, quand le cédant est **locataire** de sa résidence principale depuis **au moins 4 ans**, à condition de **réinvestir le prix de cession** dans l'acquisition ou construction de sa **résidence principale** dans un délai de **24 mois**. (Il devra mentionner dans sa 2042 cette plus-value exonérée). La fraction du prix de cession non réinvestie sera taxée en plus-value immobilière.

À noter :

- Le **prix d'acquisition à titre gratuit** (donation - succession) retenu pour le calcul de la plus-value immobilière, est celui qui a servi de base à la liquidation des droits de succession ou de donation. (Idem que pour les plus-values sur valeurs mobilières). En tenant compte des droits de mutation, des frais d'actes, de déclaration, de timbres et de publicité foncière, minorés des différents abattements possibles tel que celui de 20 % sur la RP du défunt.
- **Lorsque** la cession porte sur un bien, ou des titres de SCI, ou un droit immobilier, dont le **droit de propriété est démembre, à la suite uniquement d'une succession** intervenue avant le 1^{er} janvier 2004, le **prix d'acquisition** doit obligatoirement être déterminé en appliquant le **barème fiscal actuel en vigueur** depuis le 01/01/2004. (Article 669 du CGI).
- Ainsi, pour déterminer la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété, l'âge de l'usufruitier sera apprécié à la date de cession.
- Ce nouveau calcul du prix d'acquisition s'applique :
 - o Aux cessions à titre onéreux portant sur l'usufruit du bien, > au 01/01/2004.
 - o Aux cessions à titre onéreux portant sur la nue-propriété du bien, > au 01/01/05.
- **Abattement par années de détention** : La durée de détention commence à la date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession).
- Pour les ventes dont le **droit de propriété est démembre, le seuil des 15.000 €** s'apprécie au regard de **chaque quote-part indivise en pleine propriété**.
- **Exemple** : un bien démembre est cédé en 2020 pour 30.000 €.
 - o La nue-propriété est évaluée par le notaire à 14.500 €.
 - o La nue-propriété est détenue en indivision à 2 pour 30 % par A et 70 % pour B. A est exonéré (30.000 € x 30 %) et B est imposable (30.000 € x 70 %).
- Les **frais de voirie, réseaux et distribution**, acquittés par le cédant, peuvent être ajoutés au prix d'acquisition, sans condition particulière.
- Les **plus-values immobilières** réalisées en France par des personnes physiques qui résident dans un pays de l'Union Européenne autre que la France (**non-résidents**), **sont exonérées à hauteur de 150.000 €** (après abattements) sur la cession **d'une seule et unique résidence par contribuable**, à condition que :
 - o Le cédant était domicilié fiscalement en France, dans cette habitation, pendant au moins 2 ans, à un moment quelconque, antérieurement, même si ensuite il a été mis en location.
 - o La cession doit intervenir au plus tard le 31 Décembre de la 5^{ème} année suivant le transfert du domicile fiscal hors de France. (Ou, sans condition de délai, si le cédant a la libre disposition depuis au moins le 1^{er} janvier de l'année précédente).
- Depuis la LDF 2019, les contribuables qui quittent la France bénéficient de l'exonération au titre de la cession de leur résidence principale, s'ils cèdent leur bien dans un délai d'un an et s'il n'a pas été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre le transfert et la cession.
- **Les non-résidents**, dès la vente de leur 2^{ème} bien immobilier situé en France, subissent une taxation de **19 %**, unique pour tous, depuis le 01/01/2015, (suite à l'annulation par le Conseil Constitutionnel de la taxation à 75 %).

À noter :

- Concernant le prix d'acquisition, notamment lors d'une succession, possibilité pour la personne ne pouvant pas justifier la valeur du bien reçu de longue date, de prendre la valeur vénale à la date de la succession.
- Le paiement de la plus-value est effectué par le notaire dans un délai d'un mois, sauf en cas d'adjudication où l'ancien délai de 2 mois est maintenu.
- Pour les cessions de parts de SPI réalisées à l'étranger, obligation de passer devant notaire exerçant en France, afin de payer les droits d'enregistrement par l'acheteur ainsi que l'éventuelle taxation aux plus-values immobilières par le vendeur.
- Le régime d'abattement (hors celui des 25 %) s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport. Un propriétaire souhaitant effectuer l'apport d'un bien immobilier à une **SCI familiale** sera imposé sur la plus-value selon les dispositions de droit commun.

Définition de la résidence secondaire :

- En fiscalité, on entend par résidence secondaire **un bien immobilier qui n'est habité que temporairement. (durée n'excédant pas 8 mois par an).**
- **Selon la définition de l'Insee, « une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.**
- Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.
- Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Exonération de la plus-value en cas de cession à des bailleurs sociaux :

- Exonération de la PVI, du 01/01/2014 au 31/12/2016, pour les propriétaires cédant leur bien immobilier (bâti ou non bâti), ou les droits relatifs à ce bien, au profit :
 - o D'organismes en charge du logement social. (HLM - Sté économie mixte - ...).
 - o D'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, ou d'un établissement public foncier, en vue d'une rétrocession à l'un des organismes en charge du logement social, dans les 3 ans.
 - o D'un acquéreur prenant l'engagement de construire des logements sociaux.

Prélèvements sociaux des non-résidents :

- Les non-résidents relevant d'un régime de SS au sein de l'Espace Economique Européen ou de la Suisse sont exonérés de CSG et CRDS à condition qu'elles ne soient pas assujetties à un régime obligatoire de sécurité sociale français.
- En revanche elles restent soumises au prélèvement de solidarité de 7,5%.

CALCUL SIMPLIFIÉ DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Prix de vente	
Moins	
Prix d'achat plus frais à 7,5 % ou frais réels (obligatoires si SCI/SCPI ou Succession/donation)	
=	
S/T de Plus-value Immobilière	

Bien détenu depuis :

MOINS DE 5 ANS	
S/T de PVI	
Moins	
Travaux Réels	
=	
PVI taxable	
Impôt = PVI x 19 % + les Prélèvements Sociaux	

PLUS DE 5 ANS	
S/T de PVI	
Moins	
Travaux (réels ou 15 % du PA)	
=	
S/T de PVI.	
Moins	
Abattement de : <u>Pour l'impôt à taux fixe de 19 % :</u> 6 %/an de la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année. 4 % la 22 ^{ème} année. Exonération totale au-delà de 22 ans.	Prélèvements Sociaux 1,65 %/an de la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année. 1,60 % la 22 ^{ème} année. 9%/an de la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année. exonération > 30 ans.
PVI taxable	
Impôt = PVI x 19 % + Les Prélèvements Sociaux + Taxe sur les PVI sup. à 50.000 €	

Montant de la plus-value imposable :	Taux de la taxe : (PV = Plus-value)
De 50.001 à 60.000 € :	2 % PV - (60.000 € - PV) x 1/20
De 60.001 € à 100.000 € :	2 %
De 100.001 € à 110.000 € :	3 % PV - (110.000 € - PV) x 1/10
De 110.001 € à 150.000 € :	3 %
De 150.001 € à 160.000 € :	4 % PV - (160.000 € - PV) x 15/100
De 160.001 € à 200.000 € :	4 %
De 200.001 € à 210.000 € :	5 % PV - (210.000 € - PV) x 20/100
De 210.001 € à 250.000 € :	5 %
De 250.001 € à 260.000 € :	6 % PV - (260.000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 € :	6 %

Tableau des taux d'abattement par durée de détention :

Durée de détention de l'immeuble	IR à Taux fixe de 19%	Prélèvements sociaux à 17,2 %
Moins de 6 ans :	Pas d'Abattement	Pas d'Abattement
Entre 6 à 7 ans :	6 %	1,65 %
Entre 7 à 8 ans :	12 %	3,30 %
Entre 8 à 9 ans :	18 %	4,95 %
Entre 9 à 10 ans :	24 %	6,60 %
Entre 10 à 11 ans :	30 %	8,25 %
Entre 11 à 12 ans :	36 %	9,90 %
Entre 12 à 13 ans :	42 %	11,55 %
Entre 13 à 14 ans :	48 %	13,20 %
Entre 14 à 15 ans :	54 %	14,85 %
Entre 15 à 16 ans :	60 %	16,50 %
Entre 16 à 17 ans :	66 %	18,15 %
Entre 17 à 18 ans :	72 %	19,80 %
Entre 18 à 19 ans :	78 %	21,45 %
Entre 19 à 20 ans :	84 %	23,10 %
Entre 20 à 21 ans :	90 %	24,75 %
Entre 21 à 22 ans :	96 %	26,40 %
Entre 22 à 23 ans :	100 %	28 %
Entre 23 à 24 ans :	EXONÉRATION	37 %
Entre 24 à 25 ans :		46 %
Entre 25 à 26 ans :		55 %
Entre 26 à 27 ans :		64 %
Entre 27 à 28 ans :		73 %
Entre 28 à 29 ans :		82 %
Entre 29 à 30 ans :		91 %
Plus de 30 ans :		EXONÉRATION

Plus-values sur les biens meubles :

- Sauf exonération, les cessions à titre onéreux de biens meubles effectuées par les particuliers sont imposées à l'IR à taux fixe de **19 %**, plus prélèvements sociaux.
- Pour les ventes réalisées à compter du 01/01/2014, la plus-value brute est **diminuée de 5 %** par année de détention, au-delà de la 2^{ème} année, d'où une **exonération** d'impôt au-delà de **22 ans**, (contre 12 ans jusqu'au 31/12/2013, avec abattement de 10 %/an).
- Pour les **cessions de métaux précieux**, bijoux, objets d'art, d'antiquité ou collection, la **taxe forfaitaire** est de **11 % à partir de 2018** (7,5 % en 2013) pour les métaux précieux et de **6 %** (4,5 % en 2013) + 0,5 % de CRDS sur les autres. Mais, ces cessions peuvent sur option (CERFA n° 2092-SD) bénéficier du régime des plus-values (avec exo > à 22 ans) si facture d'achat avec date et prix d'acquisition.
- Les non-résidents en sont exonérés.

LA VENTE Á RÉMÉRÉ

La vente à réméré est une vente avec faculté de rachat éventuelle :

- Le réméré est le plus souvent utilisé comme un outil permettant de restructurer les dettes des particuliers.
- C'est une alternative au rachat de crédit par les sociétés privées.
- Elle s'adresse à des personnes propriétaires de leur bien immobilier, en situation d'endettement ou ayant des difficultés importantes de trésorerie, et souvent fichées en Banque de France.
- Elle permet d'éviter une saisie judiciaire du bien et sa vente aux enchères.

Le principe du réméré :

- Le réméré est un contrat de vente, établi devant notaire, garantissant au vendeur la possibilité de racheter son bien ultérieurement.
- Mise en place d'un contrat d'occupation des lieux avec l'acquéreur en payant des indemnités d'occupation.
- Dans un contrat de réméré, il n'y a pas de bail ni de loyer, mais un contrat d'occupation des lieux (ou de convention d'occupation précaire) avec indemnités d'occupation.
- La vente à réméré comporte **3 phases** :
 - o Recherche d'un investisseur et vente du bien à cet investisseur.
 - o Occupation du bien et apurement de la situation financière.
 - o Rachat effectif du bien.
- S'il est mené à bien, le réméré aura permis à un débiteur de protéger son patrimoine et son niveau de vie, tout en restant discret, vis-à-vis de ses proches et de son voisinage, sur sa situation personnelle.

Le rachat du bien vendu en réméré :

- Lorsque la situation du vendeur est assainie, qu'il a remboursé ses dettes et qu'il n'est plus fiché BdF, il a la possibilité de contracter de nouveau un crédit pour racheter son ancien bien immobilier.
- S'il n'exerce pas son droit de rachat dans les délais fixés par le contrat, le nouveau propriétaire devient le propriétaire définitif et peut donner congé au vendeur.

Préparer la vente à réméré :

- Le débiteur peut organiser lui-même une vente à réméré en faisant appel à son notaire et à un investisseur, ou par une société spécialisée qui évaluera la situation financière du débiteur et vérifiera si la vente à réméré est adaptée.
- Puis, la société présente au débiteur une proposition chiffrée comprenant la durée du réméré (de 6 mois à 5 ans maximum), le montant mensuel de l'indemnité d'occupation (loyer), le prix fixé pour l'achat du bien (généralement de 50 à 70% de la valeur expertisée). La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant **5 années**. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme.
- Toutes les conditions pour la vente et le rachat futur sont fixées à l'avance. Le taux retenu pour calculer la marge de l'investisseur est fixé sur le TMM.
- Préparation des actes notariés, puis signature de l'acte authentique par les parties et règlement des créances par le notaire. Le vendeur devient donc locataire de son bien et s'acquitte d'une indemnité d'occupation (en général de l'ordre de 1 % du prix d'achat, mensuellement).
- Avec cette vente, une somme d'argent sera conservée par le notaire au titre de séquestre ou de dépôt de garantie, en vue de garantir le rachat. Cette somme sera utilisée comme apport personnel pour le financement du rachat.

Exemple :

- Un client possède sa résidence principale estimée à 150.000 €. Il a 50.000 € de dettes, avec des difficultés à honorer ses échéances et est fiché Bdf.
- Ne pouvant avoir droit à une restructuration de ses crédits à cause de son fichage, il ne peut rembourser ses prêts et la justice pourrait effectuer une saisie immobilière. D'où la mise en place d'une vente à réméré.
- L'investisseur applique une décote sur la valeur du bien dans son prix d'achat, pour s'assurer une sécurité, car se retrouvant propriétaire d'un bien sans l'assurance de pouvoir le revendre au prix de revient, dans l'éventualité où le client serait pas en mesure d'acquérir à nouveau le bien.
- Ainsi ce bien est acheté à 92.000 €, plus 8.000 € de frais d'acte et d'emprunt, soit un montant total net de 100.000 €.
- Le client touchera le solde de l'opération. C'est à dire le montant de la vente à 92.000 € sur lequel, il faudra déduire :
 - o 50.000 € pour le remboursement de ses dettes.
 - o 25.000 € pour constituer le dépôt de garantie qui sera utilisé plus tard pour le rachat de son bien. Plus La rémunération de la société spécialisée.
- La période de réméré est fixée à 2 ans. Un contrat d'occupation des lieux est établi prévoyant une indemnité d'occupation de 1.000 € par mois. Le client devient « simple occupant ». Ce n'est pas un contrat de bail.
- Les dettes sont remboursées, la saisie arrêtée et les fichages supprimés.

LES RENTES VIAGÈRES (RV)

La rente viagère est une prestation due par l'assureur jusqu'au décès du crédirentier.

L'engagement de l'assureur est de verser des capitaux, selon une périodicité préétablie : année - semestre - trimestre - mois.

Plusieurs rentes viagères existent, et la vigilance est de mise lors de la déclaration 2042.

Les rentes viagères constituées à titre gratuit sont à inscrire dans la catégorie fiscale des pensions et retraites, alors que les rentes viagères constituées à titre onéreux sont à inscrire dans la catégorie fiscale des rentes viagères (lignes AW à DW de la 2042).

Certaines rentes viagères ayant le caractère de libéralité, échappent au champ d'application de l'impôt sur le revenu.

Les rentes temporaires :

- Selon l'administration fiscale, elles ne constituent pas des rentes viagères. Cependant, 2 types de rentes temporaires existent, et pour la déclaration 2042 il est nécessaire de bien les différencier :
 - Les rentes temporaires versées dans le cadre de régimes de prévoyance à caractère obligatoire, sont soumises à l'IR dans la catégorie fiscale des pensions et retraites, puisque les primes ou les cotisations versées aux régimes concernés ont été admises en déduction du revenu brut global.
 - Les rentes temporaires versées en exécution de garanties de prévoyance souscrites à titre personnel et facultatif, sont exclues du champ d'application de l'IR, puisque les cotisations correspondantes ne sont pas déductibles du revenu brut global.
- Les rentes éducation, versées aux enfants du souscripteur du contrat initial, entrent dans le champ d'application des rentes temporaires.

Les rentes constituées à titre gratuit :

- Ce type de rente est à déclarer dans la **catégorie fiscale des pensions et retraites** et bénéficie donc de l'abattement des 10 %, selon les mêmes limites.
- Elles sont imposables, car les arrérages sont versés à titre obligatoire en vertu du contrat. Par exemple, rente viagère constituée en dot par un père à sa fille.

Les rentes à annuités certaines :

- Les annuités certaines constituent une option de règlement dans le contrat.
- Elles sont fiscalement assimilées à un fractionnement de capital garanti.
- Elles ne sont donc pas soumises à l'IR, ni au paiement des droits de successions.

Les rentes viagères à titre onéreux :

- Une rente est constituée à titre onéreux, lorsque l'obligation contractée par le débirentier a pour contrepartie soit le versement, échelonné ou non, d'un capital, soit l'aliénation d'un bien meuble ou immeuble. (Par exemples, rente perçue en contrepartie de la vente d'un immeuble ou de sa seule nue-propiété - de la vente d'un fonds de commerce - de la cession de parts d'une société - ...).
- Les rentes viagères constituées à titre onéreux résultent donc d'un contrat librement consenti, par lequel le crédientier s'est dessaisi d'un bien en contrepartie d'un revenu.
- Il est indifférent que la rente soit constituée par le souscripteur à son profit ou au profit d'une tierce personne.
- Ainsi, une rente viagère à titre onéreux peut être perçue successivement par plusieurs personnes (le décès d'un crédientier entraîne l'entrée en jouissance d'un nouveau crédientier), ou même constituées sur plusieurs têtes.

Fiscalité :

- Dans toute rente viagère, une partie des arrérages représente le remboursement du capital (donc non assujetti à l'IR) et l'autre partie s'analyse comme des intérêts sur le capital considéré.
- Cette partie des intérêts est assujettie à l'IR ainsi qu'aux prélèvements sociaux. Elle est déterminée forfaitairement et définitivement en fonction de l'âge du crédientier lors de l'entrée en jouissance de la rente :

IMPOSITION DE LA RENTE :	
ÂGE DU CRÉDIENTIER :	FRACTION IMPOSÉE À LA RENTE :
Moins de 50 ans :	70 %
De 50 à 59 ans :	50 %
De 60 à 69 ans :	40 %
Plus de 69 ans :	30 %

À noter :

- Lorsque la rente viagère a été constituée au profit des 2 époux, avec réversion au conjoint survivant, l'âge à prendre en compte sera celui du plus âgé des 2 lors de l'entrée en jouissance. En cas décès de l'un des 2 époux, le conjoint survivant pourra choisir la solution la plus avantageuse pour lui, entre conserver la solution précédente au décès, ou utiliser la fraction de pourcentage correspondant à son âge.
- En raison de la spécificité même d'imposition des rentes viagères, elles ne bénéficient pas en contrepartie, ni de l'abattement de 10 %, ni de la possibilité d'opter éventuellement pour le prélèvement forfaitaire libératoire.
- En revanche, la fraction imposable de la rente est soumise aux prélèvements sociaux.

REVENUS DE CAPITAUX ET VALEURS MOBILIÈRES (RCVM)

Les revenus des placements financiers imposables dans la catégorie des revenus de capitaux et valeurs mobilières comprennent :

Les Capitaux Mobiliers :

Ce sont les produits d'épargne « traditionnels », représentés par :

- Les livrets (de banque, les A et B, le bleu du Crédit Mutuel,...).
- Les Livrets de Développement Durable (ex Codévi).
- Le Livret d'épargne populaire. - Le Livret jeune. - Le Livret d'épargne entreprise.
- Le Plan d'épargne logement. - Le Compte épargne logement.
- Les Plans d'épargne construction et d'épargne crédits,...
- Les Bons bancaires et ceux du trésor. - Les Bons de caisse.
- Les Comptes à terme et les Dépôts à terme.
- Les Comptes courants d'associés.
- ...

Les Valeurs Mobilières :

Ce sont des produits d'épargne à revenu fixe ou variables représentés par :

- Les actions et les parts sociales.
- Les obligations, et les emprunts d'Etat.
- Les valeurs mobilières de source étrangère.
- Les SICAV et les FCP.
- ...

Les produits de ces placements offrent, selon le cas, des revenus fixes, d'autres des revenus variables, certains sont exonérés d'impôt, d'autres bénéficient d'abattements.

Revenus de source étrangère :

- L'impôt retenu à la source **12,8 % à compter de 2018**, sera imputé sur l'imposition forfaitaire, dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit, dans les conditions prévues par les conventions internationales avec la France.
- Le **caractère libératoire** est **maintenu** pour les revenus payés dans un État ou territoire non coopératif (Avec un PFL à 75 %).

Les non-résidents exonérés de CSG et de CRDS :

- À compter de l'imposition des **revenus de 2018**, sont **exonérées de CSG et CRDS** les personnes relevant à titre obligatoire de la législation d'un autre État de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse en matière d'assurance maladie, **sous réserve** qu'elles ne soient pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

À noter :

- Le régime fiscal de l'**anonymat** est **supprimé** à compter des revenus de **2018**.

Les revenus de placements exonérés :

Ils sont représentés principalement par :

- Les livrets A et le bleu du Crédit Mutuel. - Le Livret Jeune. - Le LDD - Le LEP.
- Le PEL de moins de 12 ans et le CEL, ouverts jusqu'au 31/12/2017.
- Les Plans d'épargne construction et d'épargne crédits,...

Les premiers cités sont exonérés d'IR et de prélèvements sociaux, en revanche le PEL, le CEL, les Plans d'épargne construction et d'épargne crédits, sont soumis aux prélèvements sociaux.

Les revenus de placement « à revenu fixe » imposables:

Ce sont principalement les intérêts des produits de placements suivants :

- Les Bons bancaires et ceux du trésor. - Les Bons de caisse - Les CAT et les DAT.
- Le Livret d'épargne entreprise imposable depuis 2014.
- Les bons de capitalisation - Les Comptes courants d'associés.
- Les obligations, et les emprunts d'Etat. - Les SICAV et les FCP, (partie d'intérêts).
- Les Plans d'Épargne Logement (PEL) de plus de 12 ans, à compter de 2006.
- Les PEL et CEL ouverts à compter du 01/01/2018.
- Les dividendes d'actions. / ...

À compter des revenus de 2018, l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values sur valeurs mobilières, (à l'exception de ceux exonérés ci-dessus), est soumis de fait à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 12,8 %, plus les prélèvements sociaux à 17,2 %, d'où une taxation globale de 30 %.

Possibilité d'opter pour l'IR/TMI, et donc renoncer au PFU, soit :

- Avant le 30 Novembre de chaque année, pour les revenus à percevoir en N+1.
- Ou Lors de la déclaration de la 2042 en Mai N+1 (Case 2 OP de la 2042) pour les revenus perçus l'année N avec récupération en **crédit d'impôt** du PFU prélevé en N.

À noter :

- **Le PFU ou l'option pour l'IR selon la TMI est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année.**
- Le PFU s'applique **obligatoirement, sans caractère libératoire**, sur les revenus.
- Les contribuables dont le foyer fiscal a un **Revenu Fiscal de Référence (RFR) inférieur à 25.000 €** en n-2, **ou 50.000 €** si couple, (50.000€ et 75.000 €, pour les dividendes), peuvent demander à être **dispensés du PFU**, par simple attestation sur l'honneur à remettre à l'établissement payeur, avant le 30 Novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus. (**Fortement à conseiller si TMI à 0 % !**).
- Pour les produits d'épargne solidaire, maintien d'un **prélèvement de 5 % obligatoire** (sans option pour l'IR).

LES PLANS D'ÉPARGNE LOGEMENT (PEL) :**Pour rappel :**

- Les PEL ont une durée contractuelle de **10 ans**. **Au-delà**, Ils sont prorogeables, mais il n'est **plus possible d'y effectuer de versements**, et seuls les intérêts du PEL (et non ceux de la prime) continuent à courir.
- Les PEL ouverts depuis le 12 décembre 2002 voient le versement de la prime d'épargne subordonné à la souscription d'un prêt immobilier.
- Versement maxi : 61.200 €. - Versement initial mini : 225 €. - Puis 540 € mini/an.
- Montant maximum du prêt : 92.000 € remboursable entre 2 à 15 ans.

Depuis **2006**, profonde modification de la fiscalité des PEL, dans le prolongement de celle qui modifie le fait générateur des prélèvements sociaux des PEL de plus de 10 ans :

- **PEL exonérés d'impôt sur le revenu** pour la fraction des intérêts acquis depuis leur ouverture ainsi que pour la prime d'épargne, jusqu'au 31/12/2017 :
 - o **Plans d'épargne logement inférieurs à 12 ans.**
 - o Plans d'épargne logement **ouverts avant le 01/04/1992**, et ce, jusqu'à leur date d'échéance, fixée sur le contrat.
 - o **PEL ouverts jusqu'au 31/12/2017.**
- **PEL soumis au PFU ou à l'IR** (sur option, en cochant la Case 2 OP de la 2042) pour la fraction des intérêts courus **à compter du 01/01/2006** :
 - o Plans d'épargne logement de **plus de 12 ans.**
 - o Plans d'épargne logement ouverts avant le 1^{er} janvier 1992, et dont la date d'échéance fixée sur le contrat est dépassée.
- **Mode d'imposition des PEL de plus de 12 ans :**
 - o Le **PFU à 12,8 %**, à compter des **revenus de 2018**, s'applique obligatoirement, **sans caractère libératoire**, et s'imputera sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante. En cas d'excédent, il sera restituable.
 - o Ou, **sur option**, à l'**IR** selon la tranche marginale d'imposition (TMI) en **case 2 OP**
- **En revanche, sont imposés comme des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'IR les intérêts annuels courus à compter :**
 - o De la date du 12^e anniversaire du plan (plan ouvert à partir du 01/04/1992).
 - o Ou de la date d'échéance du plan (plan ouvert avant le 01/04/1992).

Pour Tous les PEL ouverts à compter du 1^{er} Janvier 2018 :

- **Toujours imposables à l'impôt (PFU ou Option pour l'IR) et aux Prélèvements-Sociaux.**

Les prélèvements sociaux qui s'appliquent dès l'inscription en compte des intérêts sur **tous les plans d'épargne logement ouverts à compter du 1^{er} Mars 2011**, et non plus à compter de leur 10^{ème} anniversaire.

La prime d'épargne, exonérée d'impôt sur le revenu, mais soumis à la CSG, lors de son versement, est **supprimée pour les PEL et CEL ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018.**

LES DIVIDENDES D'ACTIONS BÉNÉFICIAIRE DU TAUX DE RÉFACTION :

- Les **dividendes bruts à 100 %** (Avant le taux de réfaction de 40 %) distribués **à compter du 1^{er} Janvier 2018** subissent un **prélèvement obligatoire non libératoire (PFU) de 12,8 %**, (mais **CSG non déductible**), qui peut s'imputer sur l'IR dû l'année suivante, à la demande du contribuable, sous la forme d'un crédit d'impôt, en cas d'option pour l'IR, lors de la déclaration des revenus en Mai N+1. (CSG Déductible) en case 2OP.
- **Si option pour l'IR**, selon la TMI, les dividendes de sources françaises ou étrangères **bénéficieront d'un taux de réfaction de 40 %**, et seuls **60 % des dividendes entreront dans le revenu brut global (RBG)** et seront imposables à l'IR selon la tranche marginale d'imposition du bénéficiaire. La **CSG devenant ainsi déductible**.
- Si le PFU, en cas d'option pour l'IR (Case 2 OP), excède l'Impôt dû, l'excédent sera restitué. Ce crédit d'impôt n'est pas retenu dans le plafond global des niches fiscales.
- Le **PFU à 12,8 % s'applique aux revenus distribués suivants** :
 - o Dividendes ou revenus distribués.
 - o Sommes mises à disposition des associés, directement ou par personnes ou sociétés interposées à titre d'avances, de prêts ou d'acomptes.
 - o Sommes ou valeurs attribuées aux porteurs de parts bénéficiaires ou de fondateur au titre du rachat de ces parts.
 - o Jetons de présence et autres rémunérations alloués aux membres du conseil d'administration ou surveillance des SA, sauf si relèvent des salaires.
 - o Fraction des rémunérations non déductibles de l'IS. (excessives ou somptuaires).
 - o Revenus ou bénéfices provenant d'actifs détenus hors de France, dans une entité soumise à un régime fiscal privilégié.
- Ce **prélèvement obligatoire ne s'applique pas** en revanche :
 - o Aux dividendes versés dans un PEA.
 - o Aux revenus ou dividendes pris en compte pour la détermination du bénéfice d'une entreprise relevant des BIC - BNC ou BA.
 - o Aux revenus exonérés distribués par les FCP à Risque, les sociétés de Capital-risque (SCR) et les sociétés unipersonnelles d'investissement à risque (SUIR).
- Toutes personnes physiques dont le foyer fiscal a un **Revenu Fiscal de Référence inférieur à 50.000 €** pour une personne seule **ou 75.000 €** pour un couple en n-2 peuvent **demande** à être **dispensées du PFU** avant le 30 Novembre de l'année précédant celle du paiement des dividendes. (**Conseil à donner si TMI à 0 % et 11 %**).
- Simple attestation sur l'honneur à remettre à l'établissement payeur.
- Les **prélèvements sociaux** sont **prélevés à la source du dividende brut** perçu, (hors taux de réfaction de 40 %), en même temps que le prélèvement obligatoire, **à l'exception** des personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France (**Non-résidents et Frontaliers**).
- Le taux de retenue à la source applicable aux revenus distribués par des sociétés Françaises à des non-résidents, passe à 12,8 % (au lieu des 21 % ou 30 % auparavant).

LE LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE (LEP) :

Livret net d'impôt et de prélèvements sociaux réservé aux ménages les plus modestes.

- Plafond de versements : 7.700 € hors intérêts capitalisés. (Versement initial : 30 €).
- Taux : Livret A majoré de 0,50 %.

Pour les ouvertures de LEP à compter du 1^{er} janvier 2014, modification de ses conditions d'accès :

- Le plafond de l'IR (769 € de l'IR 2012 pour les LEP ouverts jusqu'au 31/12/2013) est **remplacé par un plafond calculé sur le Revenu Fiscal de référence (RFR)** affecté d'un coefficient multiplicateur de 1,8, identique à celui retenu pour les exonérations de taxe d'habitation et de taxe foncière.
- Soit, pour les **LEP ouverts en 2020**, avec le **RFR de n-2 : 2018** (Avis d'imposition reçus en 2019) :

PLAFOND DES REVENUS (RFR 2018) POUR OUVERTURE D'UN LEP EN 2020 :			
	1 ^{ère} Part :	1 ^{ère} demi-part :	demi-part supplémentaire :
Métropole :	19.977 €	5.334 €	5.334 €
Martinique Guadeloupe Réunion	23.405 €	5.648 €	5.334 €
Guyane	24.713 €	6.804 €	5.334 €
Mayotte	36.671 €	10.192 €	7.990 €

À noter :

- L'avertissement fiscal de N-2 est obligatoire à l'ouverture.
- Possible également si le revenu de N-1 entre dans le plafond, dans le cas où le revenu de N-2 serait au-delà.
- Domicile fiscal uniquement en France.

LA LOI PACTE ASSOULIT LE FONCTIONNEMENT DU PEA

Les retraits partiels sont désormais autorisés dès le 5^e anniversaire du PEA sans entraîner la clôture du plan, le PEA classique est accessible aux jeunes majeurs rattachés, les plafonds de versements sont partiellement fongibles et de nouveaux titres sont éligibles au PEA-PME depuis le 24 mai 2019.

PEA classique est accessible aux majeurs rattachés :

- Possibilité d'ouvrir un PEA classique désormais à **toute personne physique majeure** ayant son domicile fiscal en France, y compris les personnes majeures fiscalement à charge (Enfants de 18 à 25 ans si études rattachés au foyer fiscal de leurs parents et personnes invalides à charge).
- Jusqu'à la fin du rattachement, les versements en numéraire sont toutefois soumis à un plafond spécifique.
- L'accès au **PEA-PME** reste réservé aux seuls contribuables (et à leur conjoint ou partenaire de Pacs), donc pas aux majeurs rattachés.

Plafonds de versements partiellement fongibles :

- Le plafond des versements du **PEA-PME** est porté de 75.000 € à **225.000 €**.
- Pour les personnes qui possèdent à la fois un **PEA classique** et un **PEA-PME**, la **somme des versements** en numéraire effectués sur ces deux plans ne peut pas excéder la limite de **225.000 €**.
- Pour les **personnes majeures fiscalement à charge**, le plafond des versements sur le PEA classique est limité à **20.000 €** jusqu'à la fin du rattachement.
- Le plafond du **PEA classique** reste à **150.000 €** (hors personnes majeures à charge).
- **L'enveloppe globale de 225.000 €** pour un même épargnant est maintenue, avec la possibilité de moduler la répartition entre les 2 PEA au profit du PEA-PME.
- L'épargnant contrevenant aux règles des plafonds sera passible d'une amende fiscale égale à 2 % du montant des versements surnuméraires.

Retraits partiels après 5 ans facilités :

- Les retraits et rachats partiels du PEA (PEA classique ou PEA-PME) après 5 ans sont possibles et **sans entraîner la clôture** du plan ni le **blocage** de nouveaux versements, dans la limite des plafonds en vigueur (150 K€ et 225 K€).
- Le plafond de versements de 150 K€, après des retraits partiels au-delà des 5 ans, concerne le cumul des versements depuis l'origine, sans tenir compte des retraits partiels effectués.
- Le **délai de 8 ans** est remplacé par le **délai de 5 ans** :
 - Si le plan se dénoue par le versement d'une rente viagère, (exonérée d'IR).
 - Pour les règles du prix d'acquisition à retenir pour le **calcul des plus-values ultérieures sur titres** et des délais de détention pour les abattements par durée de détention.

Retrait partiel avant 5 ans :

- Le **Plan** (PEA classique ou PEA-PME) n'est **pas clos** lorsque le retrait ou rachat résulte de **certain évènements exceptionnels** affectant le titulaire du plan ou son conjoint ou partenaire de Pacs. (**Création ou reprise d'une société** dans les **3 mois** - **Licenciement** - **Mise à la retraite anticipée** - **Invalidité** de 2^e ou 3^e catégorie - **Procédure de liquidation judiciaire** dont les titres figurent sur un PEA : retrait possible dès le prononcé du jugement d'ouverture de la procédure, entraîner la clôture du plan ni le blocage des versements, et aucun frais ne seront facturés au titre de ce retrait.).
- Le **gain net imposable** à l'IR est déterminé selon les mêmes modalités que pour les prélèvements sociaux, au prorata du montant retiré par rapport à la valeur liquidative totale du plan.

Titres éligibles au PEA-PME :

- Les **instruments de dette** (titres participatifs, obligations à taux fixe et minibons) commercialisés par les plateformes de **financement participatif** (crowdlending) peuvent désormais être logés dans un PEA-PME.
- En plus des obligations convertibles ou remboursables en actions négociables sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation, le PEA-PME peut détenir des obligations remboursables en actions (**ORA**) **non cotées**.
- Compte tenu du risque de sous-évaluation de la valeur d'inscription des obligations pour minorer les versements, la loi a mis en place une **mesure anti-abus** :
 - o Les **produits** des placements effectués en ORA, si ces obligations ne sont pas cotées ou sont remboursables en actions qui ne sont pas cotées ne bénéficient de l'exonération d'IR du régime fiscal de faveur du PEA que dans la limite de 10 % de la valeur d'inscription des ORA.
 - o Les **plus-values** sur des cessions des ORA ou des actions remboursées ne bénéficient de l'exonération d'IR que dans la limite du double de la valeur d'inscription des ORA.
- Pour les **titres de sociétés cotées** dans le PEA-PME, pour être éligibles, ils doivent être émis par une ETI dont la capitalisation boursière est inférieure à un milliard d'euros et dont le capital n'est pas détenu à plus de 25 % par une seule personne morale, apprécié sur 4 exercices (Une capitalisation boursière inférieure à un milliard d'euros à la clôture d'un au moins des 4 exercices précédant l'exercice de référence suffit pour que les titres émis par la société soient éligibles au PEA-PME).

À noter :

- Les moins-values d'un PEA ne sont **pas imputables** sur les plus-values réalisées hors PEA.
- En revanche, les **moins-values globales** enregistrées à la **clôture d'un PEA**, dont tous les **titres ont été cédés au préalable**, peuvent être **déduites des plus-values** hors PEA la même année et les 10 années suivantes.

L'ASSURANCE-VIE :

La fiscalité des produits de placement d'assurance et des bons de capitalisation :

Ces produits bénéficient de cadres juridiques et fiscaux spécifiques, évoluant avec les Lois.

Aussi, selon leur date de souscription, la fiscalité diffère, d'un contrat à l'autre :

- **Bons ou contrats souscrits avant le 1^{er} janvier 1983 :**
 - Les produits des bons ou contrats de capitalisation et d'assurance vie **souscrits avant le 01/01/1983, sont exonérés d'IR**, mais restent soumis aux prélèvements sociaux, pour les **primes versées avant le 10/10/2019**, pour les dénouements-rachats ou cessions à compter du 01/01/2020.
 - Pour les **primes versées au-delà du 10/10/2019**, taxation PFU (7,5 % ou 12,8 % selon l'encours) ou IR/TMI, après abattement de 4.600 ou 9.200 € par année de retrait.
- **Bons et contrats souscrits entre le 1^{er} janvier 1983 et le 26 septembre 1997 :**

En cas de retrait ou de rachat après le terme fiscal des 8 ans, la fiscalité diffère selon 3 compartiments :
- **Compartiment A :**
 - Les produits de l'épargne de toutes **primes versées avant le 26/09/97**, et les produits des primes versées entre cette date et le 31/12/97 dans la limite de 200.000 Francs par souscripteur, sont totalement exonérés d'IR.
- **Compartiment B (y compris Bons et contrats souscrits du 26/09/1997 au 26/09/2017) :**
 - Les produits de l'épargne de toutes primes versées à compter du 01/01/98 sont imposables à l'IR après un abattement par année de retrait de 4.600 € pour une personne seule et de 9.200 € pour un couple marié.
 - Au delà de cet abattement, possibilité d'opter pour un PFL spécifique de **7,5 %**.
- **Compartiment C : Primes versées à compter du 27 Septembre 2017 :**
 - **Notion d'Encours Nets** : Total des primes versées sur l'ensemble des contrats MOINS le total des rachats effectués en capital (hors produits), au 31/12 de l'année précédant le rachat, et ce, quelle que soit la date de versement des primes. (< ou > le 27/09/2017)
 - **Encours inférieur à 150.000 €** par assuré : PFU à **7,5 %** ou Option IR/TMI.
 - **Encours supérieur à 150.000 €** par assuré : PFU à **12,8 %** ou Option IR/TMI.

À noter :

- Les **produits** de ces contrats **sont soumis aux prélèvements sociaux**, et ce, quel que soit le compartiment, A - B ou C, **à l'exception** des personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France (Non-résidents et Frontaliers), depuis 26/02/2015.
- **Bons ou contrats d'assurance-vie en actions « NSK » du 01/01/05 au 31/12/13:**
 - Les produits des bons ou contrats de capitalisation et assurance-vie souscrits du 01/01/05 au 31/12/2013, composés **d'au moins 30 %** d'actions et comportant une part **d'actifs dits « risqués »** d'au moins 10 % (dont 5 % d'actifs de sociétés non cotées), étaient **exonérés d'IR** au-delà des **8 ans**.
 - Ces contrats continuent à être alimentés et bénéficient toujours de leur fiscalité.

Fiscalité des retraits anticipés, c'est à dire avant le terme fiscal : LDF 2018 :

Contrats ouverts avant le 27/09/2017 :

- En cas de rachat ou de dénouement **avant** le terme fiscal des **8 ans**, les produits sont, sauf exception, **soit** passibles de l'**IR** selon la TMI, **soit** soumis à un **PFL** selon la durée de détention du contrat ou bon :
 - o **35 %** lorsque la durée est **inférieure à 4 ans**.
 - o **15 %** lorsque la durée est comprise **entre 4 et 8 ans**.
 - o Plus prélèvements sociaux, à l'**exception** des personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France (Non-résidents et Frontaliers), depuis le 26/02/2015.

Contrats ouverts après le 27/09/2017 ou toutes primes versées après le 27/09/2017, même si ouverts avant :

- **PFU de 12,8 %** ou Option IR/TMI (Case 2 OP de la 2042), pour les rachats ou dénouement avant le terme fiscal des 8 ans. Plus prélèvements sociaux.

Exonérations des retraits anticipés par évènements exceptionnels :

- Sont exonérés d'IR, les produits des contrats ou bons, quelle que soit leur durée, dont le dénouement résulte des évènements exceptionnels suivants :
 - o Licenciement - mise à la retraite anticipée du souscripteur ou de son conjoint - invalidité - cessation d'activité non salariée, suite à une liquidation judiciaire.

Fiscalité de la sortie des contrats ou bons en rente viagère :

- Pour les PEP de plus de 8 ans, (ou inférieur au terme fiscal en cas d'évènements exceptionnels) la sortie en rente viagère est totalement exonérée d'IR.
- Pour les autres contrats ou bons, la sortie en rente viagère sera soumise à l'IR et aux prélèvements sociaux, sur une fraction de son montant, selon les règles applicables à la catégorie fiscale des rentes viagères à titre onéreux.

Contrats d'assurance-vie souscrits à l'étranger :

À compter du 31 Juillet 2011, le **bénéficiaire** d'un contrat d'assurance-vie **souscrit** initialement par un **non-résident** est soumis au **PFU à 12,8 %** sur les sommes versées (exonéré si décès du souscripteur avant le 31 Juillet 2011) si :

- Le bénéficiaire a son domicile fiscal en France au moment du décès de l'assuré et qu'il l'a également eu au moins 6 ans au cours des 10 dernières années précédant le décès.
- **Ou, si l'assuré a, au moment de son décès, son domicile fiscal en France.**

En conséquence, si aucune des 2 conditions ne sont satisfaites, les sommes versées au bénéficiaire restent exonérées du prélèvement spécial lié à l'article 990 i.

À noter : 4 critères déterminent la notion de **domicile fiscal** :

- Avoir son foyer fiscal (lieu de la résidence de la personne ou de sa famille) en France.
- Dans le cas contraire, être en séjour en France plus de 183 jours dans l'année.
- Exercer son activité professionnelle principale en France (salariée ou non). L'activité à titre accessoire en est donc exclue.
- Avoir son centre d'intérêts économiques en France.

Les contrats « Euro-croissance » :

- Composés de compartiments diversifiés investis en euros et ou en unités de compte, ils ouvrent droit à la constitution d'une provision de diversification, permettant, au terme de la durée de détention minimale des 8 ans, fixée par le contrat, d'avoir une **garantie en capital** ou en rente.
- Ils peuvent soit résulter de la transformation d'un contrat existant sans perte de l'antériorité fiscale, soit d'une première souscription.
- En cas de transformation d'un contrat d'assurance-vie ou d'un contrat de capitalisation en « Euro-croissance », 2 conditions doivent être respectées :
 - o Il ne doit pas avoir fait l'objet, dans les 6 mois précédant la transformation, de transferts entre le fonds euros et le fonds en unités de compte.
 - o La transformation doit être effectuée pour un minimum des engagements du contrat en euros ou du contrat multisupports.
- Possibilité de transformer :
 - o Un contrat d'assurance-vie monosupport en euros, partiellement ou totalement en un bon ou contrat d'assurance-vie en unités de compte (mono ou multisupports).
 - o Un contrat de groupe euro-diversifiés en un contrat multisupports « Euro-croissance », dont une part peut être affectée à l'acquisition de droits en euros.
 - o Un contrat d'assurance-vie multisupports, partiellement ou totalement, en un contrat multisupports « Euro-croissance ».
- Ils offrent une perspective de rentabilité supérieure à celle des contrats en euros.
- Les primes versées sur des fonds diversifiés sont affectées pour partie pour la provision mathématique et pour le reste à la provision technique de diversification.
- Le gain supplémentaire retiré par le bénéficiaire du contrat tient à l'investissement de la fraction des primes versées à la provision de diversification sur des actifs plus risqués et donc plus rémunérateurs.
- Le capital investi n'est garanti en euros qu'à l'échéance de la période de détention fixée par le contrat.
- Les prélèvements sociaux sont dus, au terme de la garantie, pour les engagements donnant lieu à la constitution d'une provision de diversification pour lesquels un capital ou une rente sont garantis à une échéance fixée au contrat.

Fiscalité des contrats « Euro-croissance » en cas de décès :

- En cas de décès, les articles 990 I et 757 B, s'appliquent dans les mêmes conditions.
- **Les prélèvements sociaux**, sont dus **lors de leur inscription en compte** pour la part des produits attachés aux droits exclusivement exprimés **en euros** dans les bons ou contrats « Euro-croissance », et **lors de l'atteinte de la garantie**, pour les produits des compartiments des engagements donnant lieu à la constitution d'une **provision de diversification**. (l'assiette des prélèvements est égale à la différence entre la valeur de rachat des engagements à l'atteinte de la garantie et la somme des primes nettes versées affectées à ces engagements). Puis, **lors du dénouement ou du décès** (déduction faite des produits ayant déjà supporté les prélèvements).

Transformations de contrats d'assurance-vie vers les contrats « Euro-croissance » sans perte de l'antériorité fiscale (Loi PACTE et LDF 2020) :

- La transformation doit donner lieu à une conversion d'une quote-part des engagements en euros, en engagements donnant lieu à la constitution d'une provision de diversification (contrat Euro-croissance)
- Si le contrat a fait l'objet, au cours des 6 mois précédant la transformation, d'une conversion d'engagements en euros en engagements en unités de compte, seule la fraction demeurée investie en euros peut faire l'objet de la transformation (sans montant minimal).

Les contrats « Vie-génération » en cas de décès :

- Nouveau contrat d'assurance-vie en **unités de compte**, dont au moins **33 %** des **actifs** sont **investis dans le logement social** ou intermédiaire, l'économie sociale et solidaire, le capital risque ou dans les **ETI**.
- En contrepartie, **modification du 990 i** permettant, en cas de dénouement par décès de ces contrats « Vie-génération » à **partir du 1^{er} Juillet 2014**, de bénéficier en **premier lieu d'un abattement de 20 % sur les sommes versées** aux bénéficiaires, **puis ensuite, application du 990 i** (Abattement de 152.500 € par binôme « souscripteur - bénéficiaire », et taxation au-delà) dans les conditions de droit commun.
- Souscription possible à partir de 2014, ou résulter de la **transformation totale ou partielle d'un contrat existant entre le 01/01/2014 et le 01/01/2016, sans perte de l'antériorité fiscale**.
- Unités de compte concernées dans le contrat « Vie-génération » :
 - o OPCVM - FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) ayant des actifs relevant de l'économie sociale et solidaire, et organismes de même nature établis dans un État membre de l'Union européenne ou dans un État partie à l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.
 - o SCPI et OPCI, contribuant au financement du logement social ou intermédiaire.
 - o FCPR - FCPI - FIP et SCR.
 - o ETI exerçant une activité industrielle ou commerciale, à condition que le souscripteur du contrat ne détienne pas pendant la période, (ou dans les 5 ans précédant la souscription), avec son groupe familial (conjoint, ascendants et descendants), plus de 25 % des droits dans les bénéfices sociaux.

Fiscalité des contrats d'assurance-vie en cas de décès : Article 990 i :

- Pour tous les contrats d'assurance-vie, quelle que soit la composition de leurs actifs, dénoués par décès **à compter du 1^{er} Juillet 2014**, **modification du taux du prélèvement spécial sur les capitaux décès d'un contrat d'assurance-vie**:
 - o **Uniquement** pour les contrats « **Vie-génération** », mise en place, d'un **abattement global de 20 %** (quelque soit le nombre de bénéficiaires) sur la part transmise.
 - o **Puis**, pour tous les contrats d'assurance-vie (« Euro-croissance » - « Vie-génération » et autres), application de l'**abattement global par binôme « bénéficiaire-souscripteur » de 152.500 €**.
 - o **Au-delà**, les sommes versées au bénéficiaire de tous les contrats d'assurance-vie lors du décès de l'assuré sont soumises à un **prélèvement spécial** de :
 - o **20 % jusqu'à 700.000 €** par bénéficiaire.
 - o **31,25 % au-delà des 700.000 €**, par bénéficiaire.

À noter :

C'est sur la **valeur nette de prélèvements sociaux** que s'appliquent les abattements de 20 % (« Vie-génération ») et 152.500 € par bénéficiaire.

Pour rappel, **ne sont pas soumis au prélèvement spécial du 990 i :**

- Le **bénéficiaire** du contrat **exonéré de droits de succession** (le conjoint survivant de l'assuré ou le partenaire pacsé - les frères et sœurs sous conditions).
- Les sommes versées aux **organismes exonérés** de droits de mutation à titre gratuit.
- Les contrats de **rente-survie** au profit d'enfants handicapés.
- Les contrats d'assurance de groupe **Madelin** et les **PERP** - ainsi que « **homme-clé** ».

Article 757 B :

- Les **primes versées** à partir de **70 ans** dans un contrat d'assurance-vie souscrit **depuis le 20/11/1991** sont **soumises aux droits de succession** après un **abattement unique** pour l'ensemble des bénéficiaires de **30.500 €**.
- Seules les primes versées (au-delà de l'abattement unique des 30.500 €) sont soumises aux droits de succession.
- Les intérêts ou la capitalisation étant exonérés dans tous les cas.
- Depuis la Loi TEPA, si **un des bénéficiaires** d'un contrat d'assurance-vie relevant du 757 B **est exonéré des droits de succession** (conjoint survivant - partenaire pacsé - frère/sœur sous conditions), **les autres bénéficiaires** se répartissent la **totalité de l'abattement des 30.500 €** (sans tenir compte de la part revenant au bénéficiaire exonéré de droits de succession) au prorata de la quote-part leur revenant.
- En revanche, depuis la réponse « TARDY » du 29/06/2010, pour les primes payées à partir de 70 ans supérieures à l'abattement global des 30.500 €, les droits de succession sont dus par l'usufruitier et le nu-proprétaire de la clause démembrée, au prorata de la quote-part leur revenant dans les primes versées.

Tableau de synthèse de la fiscalité des bons ou contrats :

L'ASSURANCE VIE EN CAS DE VIE EST UN PLACEMENT :

PRIMES VERSÉES	SORTIE APRÈS LE TERME FISCAL
COMPARTIMENT A Toutes primes versées avant le 25/09/97 et toutes sommes versées du 25 septembre au 31 décembre 1997 inférieures ou égales à 30.500 € (200 KF) par souscripteur :	EXONÉRATION
COMPARTIMENT B Toutes sommes versées du 25 septembre au 31 décembre 1997 supérieures à 30.500 € (200 KF) par souscripteur ET Toutes primes versées à compter du 01/01/98 OU Tout nouveau contrat depuis le 25/09/97 jusqu'au 26/09/2017 : Retrait partiel avant 8 ans : • Barème de l'IR/à la TMI • Ou option pour le PFL - o 35 % : Pour contrat de moins de 4 ans. - o 15 % : De 4 à 8 ans, sur la capi réalisée, pour la quote-part des primes versées avant le 27/09/2017.	Taxation des intérêts (capitalisation) Après un abattement de : • 4.600 € pour les personnes seules ou • 9.200 € pour les couples mariés ET par année de retrait. Soit : • A l'I.R. selon la T.M.I. • À un P.F.L. à taux réduit de 7,5 % Plus prélèvements sociaux. (y compris pour les produits du compartiment Euro des contrats multi-supports dès leur inscription en compte à compter du 01/07/2011).
COMPARTIMENT C Toutes primes versées à compter du 27/09/2017 : • Pour les contrats ouverts avant le 27/09/2017 : - o PFU à 12,8 % quelque soit la durée < à 8 ans. • Pour les contrats ouverts depuis le 27/09/2017 : - o PFU à 12,8 % quelque soit la durée < à 8 ans.	Après un abattement de 4.600 € ou 9.200 € ET par année de retrait : • Pour les contrats ouverts avant le 27/09/2017 : - o PFU à 7,5 % si l'encours net des primes versées AVANT et APRÈS le 27/09/2017 est inférieur à 150.000 €/assuré. - o PFU à 12,8 % si l'encours net des primes versées AVANT et APRÈS le 27/09/2017 est supérieur à 150.000 €/assuré. • Pour les contrats ouverts depuis le 27/09/2017 : PFU à 7,5 % si encours net primes versées < à 150 K€ et PFU à 12,8 % si encours net > à 150 K€ (Sur la capi des encours au-delà 150 K€).

Notion d'Encours Nets :

- Total des primes versées sur l'ensemble des contrats MOINS le total des rachats effectués en capital (hors produits), au 31/12 de l'année précédant le rachat, et ce, quel que soit la date de versement des primes.

Tableau de synthèse de l'assurance vie en cas de décès :

PRIMES VERSÉES	CAPITAUX DÉCÈS VERSÉS AU BÉNÉFICIAIRE DU CONTRAT
COMPARTIMENT A Primes versées avant le 14/10/98 ET avant l'âge de 70 ans.	EXONÉRATION
COMPARTIMENT B Primes versées à partir du 14/10/98 ET avant l'âge de 70 ans. ET Pour tous les contrats souscrits avant le 20/11/91 , TOUTES les primes versées à partir du 14/10/98, quel que soit l'âge du souscripteur (même s'il a plus de 70 ans).	Sur les sommes versées au bénéficiaire : • Abattement de 20 % uniquement pour les contrats « Vie-génération ». • Puis, un abattement de 152.500 €* pour tous les contrats. (Par binôme) Et au-delà, les sommes sont taxables à : • 20 % jusqu'à 700.000 €. • 31,25 % au-delà des 700.000 €. Par binôme : Bénéficiaire - Souscripteur. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur l'intégralité des produits générés des contrats en unités de compte . Exonération pour les bénéficiaires suivants : Conjoint survivant - Partenaire pacsé survivant - Frère ou sœur survivant sous conditions**.
COMPARTIMENT C Pour tous les contrats souscrits depuis le 20/11/91 , toutes primes versées à partir de 70 ans , que ce soit avant ou après le 14/10/98.	L'article 757 B s'applique. Exonération pour les bénéficiaires suivants : Conjoint survivant - Partenaire pacsé survivant - Frère ou sœur survivant sous conditions**.

* : Les primes versées annuellement dans un contrat d'assurance décès, par le souscripteur au profit du bénéficiaire, entrent dans l'abattement de 152.500 €.

** : Chaque **frère ou sœur** sera exonéré à condition :

- D'être, au décès de son frère ou sa sœur, célibataire, divorcé ou séparé de corps.
- **Et**, être âgé de plus de 50 ans, ou atteint d'une infirmité, le mettant dans l'impossibilité de subvenir, par son travail, aux nécessités de l'existence.
- **Et**, avoir eu un domicile constant avec le défunt (son frère ou sa sœur) pendant les 5 années ayant précédé le décès.

LES PLUS-VALUES MOBILIÈRES (PVM)

Concerne la **vente de valeurs mobilières** :

- Les actions et les parts sociales. - Les titres de sociétés non cotées.
- Les obligations, et les emprunts d'Etat. - Les valeurs mobilières de source étrangère.
- Les SICAV - Les FCP - Les SPICAV (Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) - Les SCR (Sociétés de Capital Risque) - Les FCC (Fonds Communs de Créances, émis pour une durée supérieure à 5 ans) - Les FPI (Fonds de Placement Immobilier), ...

Concerne également, depuis le 01/01/2013, les **distributions de plus-values par les OPCVM**. Le porteur de ces parts peut bénéficier des exonérations d'IR suivantes :

- o Gains de cession ou de rachat, si engagement de conserver pendant minimum 5 ans à compter de leur souscription, des parts de FCPR dits « fiscaux ».
- o Plus-values liées aux cessions effectuées par les FCP si aucun porteur ne détient + de 10 % du fonds.

Détermination du calcul de la plus ou moins-value :

$\pm \text{Value} = \text{Prix de vente (minoré des frais de cession et des taxes payées)}$

Moins

Prix d'achat (majorés des frais réels justifiés ou d'un forfait de 2 % du prix d'achat pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 1987).

Modalités d'imposition :

- Á compter des **cessions réalisées en 2018**, les plus-values réalisées (somme algébrique des plus et moins-values) sont **taxées au PFU à 12,8 %, sans les abattements, ou sur Option à l'IR selon la TMI**, (pour l'ensemble des revenus de capitaux et valeurs mobilières), avec maintien des **abattements** (général - renforcé ou spécifique), par durée de détention, à **l'exception des obligations**, uniquement pour les **titres détenus avant 2018**, en cochant la **case 2 OP** dans la 2042.
- **Plus les prélèvements sociaux**. (Dont **6,8 %** de déductibles du RBG si option IR/TMI l'année du paiement dès 2018), **avant les abattements**. Les **prélèvements sociaux** sont donc **calculés sur la totalité des plus-values réalisées**.
- **Á l'exception** des personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France.

Á noter :

- **Depuis 2013**, le prix d'acquisition doit être diminué des réductions d'impôt obtenues pour souscription au capital des sociétés (**Loi Madelin**). Et la réduction est conservée.

Fiscalité des plus-values :

- Les plus-values réalisées sont soumises, à compter de 2018 au **PFU à 12,8 %**, ou si Option IR/TMI après les **abattements** de détention, mais **si titres détenus < 2018**.
- En cas de cession de plusieurs titres de même nature acquis pour des prix différents, le prix d'acquisition retenu sera la moyenne pondérée d'acquisition de ces titres.
- La cession de titres sociaux non négociables tels que des parts sociales de SARL par un particulier peut bénéficier du quotient par 4, si l'acte est exceptionnel.

Fiscalité des moins-values :

- Les moins-values réalisées sont compensables, dès le 1^{er} Euro de cession, avec des plus-values taxables à venir dans les 10 ans
- Depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 12/11/2015, les **moins-values** réalisées **s'imputent sur les plus-values** réalisées, **avant** la mise en place de l'**abattement** par années de détention (général - renforcé ou spécifique), si Option IR/TMI, à l'exception de l'abattement fixe forfaitaire de 500.000 €.
- Les moins-values d'un **PEA** ne sont pas imputables sur les plus-values réalisées hors PEA. En revanche, les moins-values globales enregistrées à la clôture d'un PEA, dont tous les **titres ont été cédés au préalable**, peuvent être déduites des plus-values hors PEA la même année et les 10 années suivantes.

Abattements général par années de détention, UNIQUEMENT si OPTION IR/TMI et si titres acquis avant 2018 :

- **3 abattements** sont proposés :
 - Un abattement **général**, pour le régime de droit commun.
 - Ou un abattement **renforcé**, pour tenir compte de la prise de risque (PME acquises à 10 ans de leur création - JEI). ET/OU départ retraite.
 - Ou un abattement **fixe de 500 K€** pour les dirigeants de PME partant à la retraite.

Abattement général : Régime de droit Commun pour cessions de titres acquis avant 2018 :				
Durée de détention :	< 2 ans	De 2 à 8 ans	Sup. à 8 ans	
Abattement :	0 %	50 %	65 %	
Imposition :	IR / TMI			
Prelts. Sociaux :	17,2 % sur la totalité de la plus-value réalisée avant abattement			
Abattement Fixe OU Renforcé si titres acquis avant 2018 et vente De 2018 au 31/12/2022 :				
Durée de détention :	< 1 an	De 1 à 4 ans	De 4 à 8 ans	Sup. à 8 ans
Ou Abtt Fixe Départ Retraite	500.000 €/ Société si départ retraite			
Abattement Renforcé :	0 %	50 %	65 %	85 %
Imposition :	IR / TMI			
Prelts. Sociaux :	17,2 % sur la totalité de la plus-value réalisée avant abattements			

- Ces **abattements** ne concernent **que l'option IR et non le PFU**. (Sauf abatt fixe en cas de départ à la retraite : (Plus-value - 500 K€) x 12,8 %. Ou option IR/TMI après Abattement des 500 K€).
- Les **prélèvements sociaux** sont eux **calculés sur la plus-value nette globale** hors abattements.

À noter :

- L'abattement s'applique aux compléments de prix perçus (imposable à l'IR) par le cédant, en exécution d'une clause « d'earn out » (variation de prix ou d'indexation).
- Les répartitions d'actifs pour les FCPR et capital-investissement, ainsi que par les plus-values distribuées par les SCR - FPI - FCPI - FIP - OPCVM (investis en parts ou actions à 75 % au moins, sauf FCPR), y compris les distributions effectuées au profit des salariés ou dirigeants de parts ou actions de « carried interest ».
- **L'abattement général ne s'applique pas pour les gains de cession d'obligations**, ni aux gains imposés à un taux fixe, **Ni sur les gains du PEA** si clôture avant les 5 ans.

Caractéristiques de l'abattement « renforcé » UNIQUEMENT si Option IR/TMI ET si titres acquis AVANT 2018 :

- **Cessions de titres de PME souscrits ou acquis dans les 10 ans de sa création :**
 - PME au sens communautaire, pouvant bénéficier de la réduction « Loi Madelin », (IR ou IS), même si à la date de cession, la société n'a plus ces critères.
 - Être créés depuis **moins de 10 ans**, et ne pas être issues d'une concentration, restructuration, extension ou reprise d'activités existantes.
 - N'accorder aucun avantage ou garantie en capital aux associés.
 - A l'exclusion des titres de sociétés dont l'activité est la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier (Sociétés civiles de portefeuille).
 - En cas de holding animatrice, toutes les conditions doivent être respectées dans chacune des sociétés de la holding, elle-même comprise.
 - L'abattement renforcé bénéficie à tous les associés (dirigeants, salariés, simples associés) quel que soit le pourcentage de participation détenu, y compris aux **JEI**, si respect des conditions ci-dessus.

Caractéristiques de l'abattement « spécifique » des dirigeants de PME partant à la retraite du 01/01/2018 au 31/12/2022 que ce soit au PFU ou à l'IR/TMI :

- Pour bénéficier de l'abattement spécifique pour départ à la retraite, (Art. 150-0 D ter) la cession doit porter sur soit :
 - o L'intégralité des parts ou actions ou droits détenus par le cédant dans la société, pendant plus de 6 ans, dont les titres sont cédés.
 - o Sur un nombre de titres conférant au cédant plus de 50 % des droits de vote.
 - o S'il détient l'usufruit, sur plus de 50 % des droits dans les bénéfices.
- La cession doit porter sur des titres ou droits de PME communautaire, passibles de l'IS ou IR, ayant exercé de manière continue au cours des 5 années précédant la cession une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier
- La société (ou holding ayant pour objet exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant l'une des activités ci-dessus) doit être une **PME** employant **moins de 250 salariés** de l'une ou l'autre des 3 dernières années précédant la cession, avec un **CA < à 50 Millions d'€** ou un **total bilan < à 43 Millions d'€** (à la clôture de l'un des 3 derniers exercices) et que le **capital soit détenu à 75 % minimum** par des **personnes physiques** de manière continue au cours du dernier exercice.
- Pendant les **5 années précédant la cession**, le **cédant doit**, sans interruption :
 - o Avoir été **dirigeant de la société**.
 - o Avoir détenu **au moins 25 % des droits de vote** ou financiers de la société, directement, ou indirectement, ou par l'intermédiaire du Groupe Familial.
- Le cédant **doit cesser toute fonction de direction** ou salariée dans la société et faire valoir ses droits à la retraite **dans les 24 mois** (avant ou après la cession).
- En cas de cession des titres à une société, le cédant ne doit pas détenir pendant les 3 années suivantes plus de 1 % des droits de vote ou bénéfices sociaux.
- Si une **profession libérale** exerce sa fonction principale pendant les 5 dernières années en : SA - SAS - SELAFA - SELAS - SARL ou SELARL, il n'est pas obligatoire qu'elle ait exercée une fonction de direction.
- **Les prélèvements sociaux sont calculés avant les abattements.**

Depuis le 01/09/2016, l'abattement spécifique de 500.000 € s'applique par société dont les parts sont cédées.

Mais, en présence de sociétés issues d'une scission intervenue dans les 2 ans précédant la cession des titres, l'abattement de 500.000 € s'appliquera sur l'ensemble des gains afférents à ces sociétés.

À noter :

- Cet abattement fixe de 500.000 € s'applique quelque soit le régime d'imposition (PFU ou IR/TMI).

Modalités de prise en compte des cessions antérieures de titres fongibles :

- **Maintien de la méthode du PMP pour le prix d'acquisition :**
 - o En cas de cession d'un ou plusieurs titres appartenant à une série de titres de même nature (titres fongibles), acquis à des prix différents, le prix d'acquisition à retenir est la valeur moyenne pondérée (PMP) d'acquisition de ces titres.
- **Maintien de la méthode du FIFO pour la durée de détention :**
 - o Pour l'application des abattements, général ou renforcé, en cas de cession de titres appartenant à une série de titres de même nature, acquis ou souscrits à des dates différentes, les titres cédés sont ceux acquis ou souscrits aux dates les plus anciennes : Règle du FIFO.

Étapes à suivre pour déterminer l'abattement, général ou renforcé en cas de cessions de titres fongibles et UNIQUEMENT si option IR/TMI dans la 2042 et pour les titres acquis avant 2018 :

- Déterminer le gain net total de cession selon la règle du PMP.
- Répartir les quantités cédées en fonction de leur année d'acquisition :
 - o Cette répartition est opérée par la méthode du FIFO, appliquée aux seules quantités annuelles.
- Répartir le gain net total de cession par les différents taux d'abattement.
 - o Le gain net total de cession est ventilé en autant de gains nets de cession que de taux d'abattement applicables à la cession concernée.
 - o Cette ventilation est opérée dans les mêmes proportions que celles retenues pour la répartition des quantités cédées.

Exemple :

- Soit les opérations suivantes sur les titres d'une même société :
- 06 Mars 1995 : Acquisition de 250 titres à 100 €.
- 16 Avril 1998 : Acquisition de 500 titres à 130 €.
- 19 Septembre 1998 : Vente de 100 titres à 150 €.
 - o Prix moyen d'achat pondéré (PMP) : $(250 \times 100 \text{ €}) + (500 \times 130 \text{ €}) / 750 = 120 \text{ €}$.
- 15 Mars 2006 : Acquisition de 300 titres à 220 €.
- 14 Août 2008 : Acquisition de 350 titres à 200 €.
- 29 Septembre 2014 : Vente de 1.100 titres à 350 €.
 - o $\text{PMP} = (650 \times 120 \text{ €}) + (300 \times 220 \text{ €}) + (350 \times 200 \text{ €}) / 1.300 = 164,20 \text{ €}$.
- Détermination de l'abattement applicable au gain net de cession le 29 Septembre :

Calcul du gain net total de cession :	1.100 titres $\times (350 \text{ €} - 164,20 \text{ €}) = 203.918 \text{ €}$
Répartition des quantités cédées en fonction de leur année d'acquisition :	Les 1.100 titres sont réputés acquis aux années les plus anciennes. Ils se répartissent comme suit : • 950 titres acquis en 1995-1998 et 2006, donc détenus depuis au moins 8 ans et représentant 86,36 % des titres cédés (950/1.100) • 150 titres sur les 350 acquis le 14/08/2008 détenus entre 4 et 8 ans et représentant 13,64 % des titres cédés (150/1.100)
Répartition du gain net total de cession par taux d'abattement applicable :	Le gain net total de cession de 203.918 € est réparti comme suit : • Gains S/titres de + de 8 ans : $203.918 \text{ €} \times 86,36 \% = 176.111 \text{ €}$. • Gains S/titres entre 4 et 8 ans : $203.918 \text{ €} \times 13,64 \% = 27.807 \text{ €}$.

POINT DE DÉPART DU DÉCOMPTÉ DE LA DURÉE DE DÉTENTION	
CESSIONS	POINT DE DÉPART Á PRENDRE EN COMPTE
Titres ou droits cédés :	Date de souscription ou d'acquisition des titres ou droits.
Titres ou droits reçus lors d'opérations ayant bénéficié d'un sursis d'imposition :	Date de souscription ou d'acquisition des titres ou droits remis à l'échange.
Titres ou droits cédés lors de la clôture ou d'un retrait d'un PEA de plus de 8 ans :	Date à laquelle le cédant a cessé de bénéficier des avantages fiscaux sur ces titres.
Titres ou droits reçus en rémunération d'un apport réalisé sous le régime du report d'imposition et rendant imposable, totalement ou partiellement, une plus-value professionnelle placée en report d'imposition ou d'un apport réalisé dans ces conditions et n'ayant donné lieu à aucune + ou - value :	Date à laquelle l'apporteur a commencé son activité commerciale - industrielle - libérale ou agricole.
Distribution d'une fraction des actifs ou des plus-values d'un FCPR, et pour les distributions de plus-values :	Date d'acquisition ou de souscription des titres du fonds, de l'entité ou de la société de capital-risque.
Cessions ou rachats de parts d'OPCVM ou FCP, constitués < 2014, ou distributions par ces sociétés :	• Date de souscription ou d'acquisition, si l'organisme respectait à l'époque, le quota d'investissement à 75 %. • Date de respect du quota d'investissement, si parts ou actions souscrites à une date antérieure.
Cessions antérieures de titres ou droits acquis pour lesquels le gain net a été calculé en appliquant au prix d'acquisition le PMP :	Dates de souscription ou d'acquisition les plus anciennes (FIFO)

FISCALITÉ DE LA VENTE D'OR :

L'or physique fait l'objet d'un régime fiscal particulier :

- La taxe forfaitaire est à **11,5 %** (11 % d'IR et 0,5 % de CRDS). Elle s'applique sur la totalité de la vente, même si moins-value.

Les plus-values sur l'or impactées par la hausse de la CSG :

- Si le vendeur peut justifier de la date et du prix d'achat de son stock de métal précieux, il peut opter pour le régime de la taxation sur la plus-value réelle à **36,2 %**.
- Dans ce cas, les éventuelles moins-values sur l'or ne sont pas taxées, à défaut d'être déductibles.
- Surtout, à partir de la troisième année, la taxation s'applique avec une décote de 5 % par an, ce qui revient à une exonération totale au bout de vingt-deux ans.

Incidences sur le Revenu Fiscal de Référence :

- On ne tient compte que de la plus-value nette globale, hors abattement, comme pour le calcul des prélèvements sociaux.
- En raison de l'imposition à l'IR des plus-values selon le barème progressif, le Revenu Fiscal de Référence sera majoré du montant :
 - o Des abattements pour durée de détention des titres, général ou renforcé.
 - o De l'abattement spécifique des dirigeants de PME qui partent à la retraite.
 - o Le contribuable doit mentionner dans sa déclaration 2042 le montant du ou des abattements dont il a bénéficié, sous peine d'une amende de 5 % des sommes non déclarées (mini : 150 € et maxi 1.500 €, ramenés à 75 € et 750 €, si aucune infraction n'a été commise au cours des 3 dernières années).
- La Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR) en sera donc impactée, puisqu'elle est calculée sur le Revenu Fiscal de Référence.

Fiscalité du sursis d'imposition :

- Les plus values réalisées à l'occasion d'un échange de titres (fusion - scission - apport de titres à une société à l'IS), dans la mesure où la soulte reçue n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange, bénéficient d'un sursis d'imposition.
- Les plus-values ne seront prises en compte que lors de l'année de la cession (ou de l'annulation) des titres reçus lors de l'échange.
- Sur le montant total de toutes les ventes effectuées dans l'année de cession, sur l'ensemble de tous les comptes titres du foyer fiscal (en comprenant ceux objet de l'échange), les plus-values réalisées (somme algébrique des plus et moins-values) seront soumises, dès le 1^{er} € de cession, à l'IR, plus les prélèvements sociaux.

Exit-Tax pour les transferts de domicile hors de France :

- Les plus-values latentes sur valeurs mobilières et droits sociaux des contribuables transférant leur domicile fiscal hors de France (Exit-Tax), sont :
 - o Imposées à l'IR pour les transferts effectués à partir du 01/01/ 2013.
 - o Ces plus-values latentes peuvent bénéficier des abattements, général ou renforcé pour durée de détention, ainsi que de l'abattement de 500.000 €, pour départ à la retraite, si titres acquis avant 2018 et uniquement si option IR/TMI.
- L'Exit-Tax est calculée par la **différence entre** :
 - o Le montant de l'IR calculé sur l'ensemble des revenus de source Française et étrangère, augmenté des plus-values et créances latentes, Moins le montant de l'IR calculé sur les seuls revenus de source Française et étrangère.

Imposition des non-résidents :

- Pour les plus-values réalisées par des non-résidents qui ont détenu, (à un moment quelconque, au cours des 5 années précédant la cession, directement ou indirectement, avec leur groupe familial), plus de 25 % des droits au bénéfices d'une société soumise à l'IS et ayant son siège social en France :
 - o **50 %** pour les cessions réalisées depuis 2017 par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un État ou territoire non coopératif, (ETNC), et ce, quelque soit le pourcentage de leurs droits dans les bénéfices de la société cédée.
 - o **75 %** lorsque le cédant réside dans un ETNC pour les gains et distributions de participations substantielles, ou en cas de distribution dans un ETNC.
 - o La **plus-value** soumise aux prélèvements ci-dessus, **bénéficie de l'abattement général si option IR et uniquement pour les titres acquis avant 2018.**
 - o Dans le cas où le prélèvement serait supérieur à l'impôt dû en cas de déclaration de ces plus-values au barème de l'IR, l'excédent sera restitué à la demande.
- Taux de taxation identiques sur les distributions réalisées par des SCR, à des non-résidents, prélevées sur des plus-values nettes de cessions de titres.
- Les **non résidents** et les **frontaliers** depuis le 26/02/2015 **ne sont plus soumis aux prélèvements sociaux** s'ils bénéficient d'une protection sociale hors de France.
- Sont considérés comme des **revenus de source Française : 12,8 %**.
 - o Les répartitions d'actifs réalisées par les FCPR et les fonds professionnels spécialisés ou de capital investissement.
 - o Les plus-values distribuées par les OPCVM et FCP, lorsque ces distributions sont prélevées sur les plus-values nettes de cession d'éléments d'actif du fonds.
- Ces distributions relèvent du régime des plus-values sur valeurs mobilières, lorsqu'elles sont effectuées au profit de personnes physiques ou morales dont le domicile ou siège social est situé à l'étranger.
- Les plus-values distribuées par les **SCR** à des personnes physiques non résidentes et prélevées sur des plus-values nettes de cessions de titres réalisées par la SCR soumis au à la retenue à la source de **12,8 %** à compter de **2018** et bénéficient de l'abattement général de droit commun, pour durée de détention, uniquement si Option IR et pour les titres acquis avant 2018.

Fiscalité des titres démembrés :

- Si l'usufruitier et le nu-propiétaire cèdent ensemble les titres et se répartissent le prix de vente, chacun est imposable.
- Si le prix de cession n'est pas réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, ce dernier est en principe seul à être imposable sur la totalité de la plus-value réalisée.
- Si les parties décident de reporter l'usufruit sur le montant du prix de cession (Le prix de vente sera donc remis à l'usufruitier, à charge pour lui de le rendre à son décès = objet même du quasi-usufruit), l'usufruitier est seul imposable.

CROWDFUNDING

Les 3 différentes formes de financement participatif :

- La **première** propose aux internautes (les « **crowdfunders** ») d'effectuer des dons, avec ou sans contrepartie, pour soutenir des projets culturels, artistiques ou associatifs.
- La **seconde** concerne des prêts avec intérêts pour financer le développement des entreprises, ou de réaliser des opérations spécifiques. C'est le « **crowdlending** ».
- La **Troisième** permet d'entrer dans le capital d'une PME non cotée en détenant des actions. C'est le « **private equity** ».

Rentabilité :

- Supérieure à l'assurance-vie, avec des taux compris entre 4 et 12 %.
- Fixé par les plates-formes, par une analyse de la société en quête de fonds, ou par système d'enchères, le taux des prêts consenti aux sociétés (start-up, TPE, PME, etc.) est plus élevé que ceux des prêts bancaires.
- Ce financement parallèle les aide à trouver des fonds que les banques leur refusent. Plus le taux annoncé est élevé, plus le risque est important.

Risque de perte de la totalité de sa mise :

- Le rendement élevé est associé à un risque élevé, car ces prêts ou prises de participation n'offrent aucune garantie sur le capital investi.
- L'investisseur peut, à terme, tout perdre ou presque, de sa mise, de fonds.
- Si une entreprise est en liquidation judiciaire, les « **crowdfunders** » n'occupent pas une place de créanciers de premier rang...
- Des plates-formes prévoient une procédure de négociation à l'amiable avec la société défaillante et peuvent faire appel à une société de recouvrement de créances.

Fiscalité :

- Les intérêts perçus suite à un remboursement de prêt relèvent du PFU à 12,8 %, plus les 17,2 % de PS, ou de l'option d'une imposition à l'IR selon la TMI.
- En « **private equity** », l'investisseur détenteur de titres financiers bénéficie d'une réduction d'IR de 18 % de l'investissement dans la limite de 50.000 €, ou 100.000 € pour les couples ou Pacsés, à condition de conserver les titres 5 ans.
- Certaines plates-formes proposent également de loger les titres dans PEA ou dans un PEA PME.

Les frais :

- Les plates-formes françaises se rémunèrent sur la société qui cherche des fonds
- Si des frais sont facturés, ils doivent être annoncés à la souscription. (AMF).

Montant à investir :

- Pour les prêts, la loi sur le « crowdfunding » de 2017, limite l'investissement d'un particulier à 2.000 € par projet avec une collecte limitée à 2,5 millions d'€ par dossier. On peut commencer à prêter à partir de 10 €.
- Pour le « private equity », il n'y a pas de limite. Les tickets d'entrée sont compris entre 2.000 et 5.000 € et il ne faut jamais investir sa mise sur un seul dossier, mais la répartir sur plusieurs, pour mutualiser le risque
- Le « crowdfunding » doit être inférieur à 10 % du patrimoine financier.

Durée de blocage de l'argent :

- La durée de blocage évolue entre 3 mois et 5 ans, d'où une liquidité faible.
- Le contrat passé entre le prêteur et l'emprunteur peut prévoir un droit de rétractation ou une possibilité de remboursement anticipé.
- Si l'entreprise ne peut pas faire face à ses responsabilités financières le jour du remboursement, l'investisseur ne dispose d'aucune marge de manœuvre.

Légalité des plates-formes :

- Les plates-formes doivent, pour exercer, être dotées de labels officiels garants de leur bonne conduite et de la transparence de leur fonctionnement.
- Les sites de « private equity » doivent avoir le statut de conseiller en investissement participatif (CIP).
- Le statut de prestataire de services d'investissement (PSI), par l'ACPR, permet de collecter plus de 2,5 millions d'€ et d'exercer hors de France.
- Les sites de prêts doivent disposer du statut d'intermédiaire en financement participatif (IFP).
- Une fois ces permis d'exercer obtenus, les plates-formes font figurer sur leur site un macaron avec une Marianne, mais, ces agréments ne sont que des garde-fous et ne sont en aucun cas, des gages de sécurité de l'investissement.

Plate-forme de « private equity » plus risquée qu'un FCPI :

- Le « private equity » via le financement participatif permet de ne miser que sur une société et c'est à l'investisseur de faire lui-même l'effort de diversifier ses participations pour mutualiser le risque, alors que le FCPI offre dès la souscription un portefeuille déjà constitué de participations dans 15 à 20 sociétés. La défaillance ou la moindre réussite de l'une d'elles peut être compensée par la bonne tenue des autres, mais sans garantie.

CROWDLENDING : LE RÉGIME DES PERTES SUR « MINIBONS » ALIGNÉ SUR CELUI DES PRÊTS PARTICIPATIFS

La perte en capital subie en cas de non-remboursement d'un minibon consenti dans le cadre d'un financement participatif est imputable sur les intérêts générés par des minibons ou des prêts participatifs perçus la même année ou des 5 années suivantes.

Ce régime s'applique aux prêts consentis depuis le 1^{er} janvier 2016 :

Sont visés les prêts consentis dans le cadre d'un financement participatif de projets déterminés, qu'il s'agisse de prêts avec intérêts ou de prêts sans intérêts.

L'imputation n'est admise que pour l'IR et elle est sans effet sur le calcul des prélèvements sociaux qui restent dus sur le montant brut des intérêts perçus par ailleurs.

- Depuis Octobre 2016, les plateformes de crowdfunding peuvent proposer un nouvel instrument de financement participatif, le minibon.
- Il s'agit d'un bon de caisse conçu spécifiquement pour le financement participatif des PME qui ne peut être proposé que par les plateformes de crowdfunding disposant du statut de conseiller en investissements participatifs (CIP) ou de prestataires de services d'investissement (PSI).
- Les minibons peuvent être souscrits par des particuliers mais également par des institutions et des entreprises.
- Seules les SA, SAS et SARL de plus de trois ans d'existence et au capital libéré peuvent y avoir recours pour se financer.
- Titre nominatif délivré en reconnaissance d'une dette, le minibon a une échéance maximale de cinq ans.
- Le taux d'intérêt applicable doit être fixe et inférieur au taux de l'usure.
- Le plafond par émission est de 2,5 millions d'euros sur une période de 12 mois.

À noter :

- Contrairement aux prêts participatifs émis via les intermédiaires en financement participatif (IFP) qui ne peuvent excéder, par prêteur et par projet, 2.000 € pour les prêts rémunérés et 5.000 € pour les prêts non rémunérés, les montants pouvant être investis par les prêteurs dans le cadre des minibons ne sont pas plafonnés.
- Les pertes ne sont admises en déduction que dans la limite d'un plafond annuel global fixé à 8.000 €.
- Ce plafond est commun aux deux catégories de pertes (prêts et minibons).
- Ce régime d'imputation des pertes (sur prêts ou sur minibons) est réservé aux personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

FISCALITÉ DES BITCOINS

Les opérations effectuées sur le Bitcoin sont imposables :

- Un nouveau cadre est entré en vigueur en Janvier 2019, en distinguant les cessions occasionnelles et les opérations à caractère professionnel.

Cessions occasionnelles :

- Les transactions réalisées par les particuliers dans un cadre non professionnel dépendent désormais d'une loi encadrant les plus-values issues d'actifs numériques (jetons, cryptomonnaies...).
 - Les plus-values sont exonérées si le total annuel des cessions est ≤ 305 €, ou lorsque l'actif numérique détenu est échangé sans soulte contre un autre actif numérique (échange de cryptomonnaies par exemple).
 - **Au-delà, c'est le PFU (12,8% + 17,2%) qui s'applique.**
- La plus-value se calcule par la différence entre le prix de cession et le prix total d'acquisition de l'ensemble du portefeuille d'actifs numériques par le quotient du prix de cession sur la valeur globale de ce portefeuille, avec une règle de prorata.

Exemple :

- Achat de Bitcoins pour 1.000 €. 6 mois après, leur valeur passe à 5.000 € et le contribuable en cède pour 3.000 €.
- La plus-value est égale à $3.000 \text{ €} - (1.000 \text{ €} \times 3.000 \text{ €} / 5.000 \text{ €})$, soit 2.400 €.
- Le contribuable vend 60% de son portefeuille, soit un prix de revient de 60% de l'acquisition initiale.
- Cette plus-value taxable est à indiquer dans la 2042 en joignant l'annexe détaillant les plus ou moins-values réalisées.
- Les moins-values sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées la même année.

Opérations professionnelles et minage :

- Pour les opérations considérées comme professionnelles et les cessions d'actifs obtenus par minage, la LDF 2014 précise pour les cessions non occasionnelles que les cessions réalisées à titre professionnel dépendent du cadre des BIC et celles qui font suite à un minage du régime des BNC.
- Les plus-values sont soumises au barème de l'IR/TMI, selon le régime réel ou micro, plus les prélèvements sociaux et le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 ou 4%.

La cession « professionnelle » peut relever :

- Des **BNC**, lorsque le Bitcoin cédé (même à l'occasion d'une cession unique) a constitué la contrepartie de la participation du contribuable à la création ou au fonctionnement du système d'unité de compte virtuelle : ce cas vise les Bitcoins générés par minage.
- Des **BIC**, en cas de profits tirés de l'exercice habituel d'une activité de cession d'unités de bitcoin acquises en vue de leur revente, y compris lorsque la cession prend la forme d'un échange contre un autre bien meuble (ce qui revient à confirmer la doctrine administrative sur ce point).

La qualification des gains de cession de Bitcoins en régime des plus-values de cession des biens meubles implique aux cédants des obligations précises :

- Le cédant, pour déterminer la plus-value imposable, doit indiquer le prix de cession et le prix d'acquisition des Bitcoins cédés, ainsi que, s'il souhaite bénéficier de l'abattement pour durée de détention, la date d'acquisition des Bitcoins cédés.
- Il est tenu également de déposer aux impôts une déclaration spécifique (2048-M) dans le mois qui suit la cession, accompagné du paiement de l'impôt correspondant. (À défaut, amende de 125 € si omission ou inexactitude, 750 € par compte non déclaré dans la limite de 10.000 € par déclaration).

LA FISCALITÉ DES ACTIONS GRATUITES

Avant de pouvoir disposer librement de ses actions gratuites, le salarié doit respecter une période d'acquisition et une période de conservation :

- **La période d'acquisition :**
 - o Le salarié ne devient réellement propriétaire de ses actions qu'après la période dite d'acquisition.
 - o Elle démarre à la date d'attribution des actions gratuites et dure minimum 1 an.
- **La période de conservation :**
 - o C'est au terme de la période de conservation que le salarié pourra disposer de ses actions.
 - o La durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation est $\geq$ à 2 ans.

FISCALITÉ DES ACTIONS GRATUITES :

- Pour un salarié qui bénéficie d'actions gratuites, la taxation s'effectue à 2 niveaux, au moment de la cession des actions. Il sera taxé sur :
 - o Le gain d'acquisition.
 - o La plus-value de cession.

GAIN D'ACQUISITION :

- Le gain d'acquisition correspond à la valeur des actions au moment de leur acquisition par le salarié.
- Il constitue un revenu imposable au titre de l'année de cession des actions.
- La fiscalité du gain d'acquisition dépend de la date d'attribution des actions.

Exemple :

- **Pour la partie des gains d'acquisition inférieure à 300.000 € :** Le gain est soumis aux PS à 17,2%. Après un abattement de 50%, il est soumis à l'IR.
- **Pour la partie des gains d'acquisition supérieure à 300 000 € :** Le gain est taxé à l'IR, aux PS à 9,7% et à une « contribution salariale » de 10%.
- Si les actions sont cédées par un dirigeant partant la retraite, celui-ci bénéficie d'un abattement fixe de 500.000 € et pour le surplus, de l'abattement de 50%. La fraction du gain excédant 300.000 € est imposable en traitements et salaires.

LA PLUS-VALUE DE CESSION :

- La plus-value de cession correspond à la différence entre la valeur des actions au moment de leur revente et la valeur au moment de leur acquisition par le salarié.
- Pour les actions acquises à partir de janvier 2018, le contribuable a le choix entre :
 - o La flat tax à 30% ou
 - o L'IR (sans abattement) et les prélèvements sociaux à 17,2%.

À NOTER :

- À l'issue de la période d'acquisition, le salarié peut verser ses actions gratuites sur son PEE.
- Elles deviennent indisponibles pendant 5 ans, mais le salarié est (sous certaines conditions) exonéré d'impôts (mais pas de prélèvements sociaux).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'IMPOSITION DES PLACEMENTS EN 2019

Revenus	Perçus en 2019 sans dispense de PFU < le 30/11/N-1	Déclaration (2042) en 2020
Placements à Revenus fixes	12,8 %	Si Option IR/TMI, imputation du PFU sur l'IR/TMI et restitution du PFU en cas d'excédent
Obligations négociables et titres participatifs	12,8 %	
FCC ou Titrisation de plus de + de 5 ans et boni liquidation	12,8 %	
Titres de créances négociables non susceptibles d'être cotés	12,8 %	
Bons du trésor : Anonymes et Non Anonymes	12,8 %	
Créances - Dépôts et cautionnements - Comptes courants - CCA bloqués ou non	12,8 %	
PEL de moins de 12 ans ouverts avant 2018	exonération	exonération
CEL ouverts avant 2018	exonération	exonération
PEL ouverts à compter de 2018	12,8 %	Option IR : Imputation du PFU sur l'IR/TMI et restitution excédent
PEL de plus de 12 ans	12,8 %	
Épargne Solidaire	PFL à 5 %	Pas d'option IR
ASSURANCE-VIE - BONS ET CONTRATS DE CAPITALISATION		
Contrats ouverts et primes versées avant le 27/09/2017	• Retraits avant 4 ans : • Retraits de 4 et 8 ans • Retraits sup. à 8 ans Après un abattement de 4.600 € ou 9.200 €.	• 35 % ou IR/TMI • 15 % ou IR/TMI • 7,5 % ou IR/TMI - Si cumul des primes versées < à 150 K€ par assuré, même > 27/09/17 • 12,8 % si primes versées > 27/09/17 Et > à 150.000 € ou Option IR/TMI
Contrats ouverts depuis le 27/09/2017	Retraits de 4 à 8 ans : PFU : 12,8 % ou Option IR/TMI. Au-delà des 8 ans, Après l'abattement des 4.600 € ou 9.200 € : • PFU à 7,5 % si encours nets des primes versées est < à 150 K€ • Et PFU 12,8 % quelque soit la durée de détention (même > à 8 ans, si encours nets des primes versées est > à 150 K€) ou Option IR/TMI, après l'abattement.	
IMPÔT Á TAUX FIXE HORS PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX		
Plus-values :	• Immobilières :	19 %
Plus-values Mobilières sur un PEA en cas de: Clôture -Retrait - Rachat	• < à 2 ans :	12,8 %
	• De 2 à < 5ans :	12,8 %
	• Sup. à 5ans :	0 %

+ Prélèvements sociaux.

- À compter des revenus de 2018, mise en place d'un PFU de 12,8 % pour les produits de placement à revenus fixes et pour les dividendes.
- Ce prélèvement est **non libératoire** et représente un **acompte sur l'impôt dû en cas d'option à l'IR dans la 2042 en Mai N+1**. (Case 2 OP). Si le PFU excède l'IR dû, (en cas d'option pour l'IR), l'excédent sera **restitué en crédit d'impôt (Ligne 2 CK de la 2042)**.
- Les personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France (Non-résidents et Frontaliers), ne sont plus assujettis aux prélèvements sociaux depuis le 26 /02/2015.

LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Sont assujetties aux prélèvements sociaux, les personnes physiques considérées comme fiscalement domiciliées en France, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Les personnes bénéficiant d'une **protection sociale hors de France** (Non-résidents et Frontaliers), **ne sont plus assujettis aux prélèvements sociaux**, pour leurs revenus et plus-values du patrimoine, depuis le 26 Février 2015.

Ils s'appliquent sur les revenus du patrimoine et assimilés, et comprennent :

- La contribution sociale généralisée : **CSG**. Taux : (9,9 % jusqu'en 2018) : **9,2 %**.
- La contribution au remboursement de la dette sociale : **CRDS**. Taux : **0,5 %**.
- Le **prélèvement de solidarité**, depuis 2019 : **7,5 %**.

Soit un **total de 17,2 % à compter du 01/01/18**, sur les revenus du patrimoine.

Revenus du patrimoine et assimilés, exonérés de prélèvements sociaux :

- Livret A. - Livret jeune. - Livret d'épargne Entreprise. - L.D.D. - L.E.P.

Déductibilité :

- La CRDS, le prélèvement social, la contribution additionnelle et le prélèvement de solidarité, ne sont pas déductibles.
- En revanche, **6,8 % de la CSG sont déductibles** en 2019, (Contre 5,1 % en 2017), soit le même taux de déductibilité que celui des revenus d'activité, sous conditions, **du RBG de l'année suivante celle de son paiement**.
- Sauf pour les non-résidents.
- Pour être **déductibles**, les revenus du patrimoine et assimilés doivent être **déclarés dans la 2042 et soumis au barème progressif de l'IR**. (Et donc, **renoncer au PFU**).

La CSG est déductible à hauteur de 6,8 %, à compter de 2018, contre 5,1 % de 2013 à fin 2017 :

- Sur les revenus distribués, (Dividendes), les produits de placement à revenu fixe, ainsi qu'aux plus-values sur valeurs mobilières, **si le contribuable renonce expressément au PFU, pour l'ensemble** de ces revenus cités, et non au cas par cas.

À noter :

- Les prélèvements sociaux ne sont pas recouvrables si leur montant global est inférieur à **61 €**. (Ce seuil est bien distinct de celui de la franchise d'impôt).
- **Les prélèvements sociaux s'appliquent sur les dividendes bruts** perçus, avant le taux de réfaction de 40 %. (Base identique pour le PFU).
- Il en est de même pour les produits d'assurance-vie et assimilés (bons et contrats de capitalisation) au delà des 8 ans : avant l'abattement des 4.600 € ou 9.200 €.

En revanche, non déductibilité de la CSG à hauteur de 6,8 %, à compter de 2018, pour les revenus du patrimoine et assimilés suivants :

- Les plus-values immobilières (PVI). Car soumis à un impôt à taux fixe (19 %).
- Les placements à revenu fixe imposés au PFU de 30 % (12,8 % + 17,2 %), et donc non soumis au barème progressif de l'IR.
- Le plan d'épargne logement (PEL) de moins de 12 ans, ouvert jusqu'au 31/12/2017 - le Compte épargne logement (CEL) ouverts < 2018 - le plan d'épargne populaire (PEP) - le plan d'épargne en action (PEA) - ... car non soumis à l'impôt.
- L'épargne solidaire, imposée au taux forfaitaire et obligatoire à 5 %.
- Bons - contrats de capitalisation et produits d'assurance-vie, car non soumis à l'impôt : tant IR que PFL, durant leur phase d'épargne. Et pour ceux, en cas de retrait, étant soumis au PFU.
- Les revenus payés dans un État ou territoire non coopératif (PFL à 75 %).

À noter :

- La CSG afférente à l'avantage résultant de plans d'option et d'attribution gratuite d'actions imposé comme une rémunération, sera déductible à hauteur de 6,8 % dès 2018, du revenu imposable de l'année de son paiement, et non pas du montant brut des sommes payées, comme la CSG sur les rémunérations.
- **Les résident fiscaux français travaillant dans un autre état membre de l'UE**, expatriés ou frontaliers, et assujettis à un régime de sécurité sociale dans l'Etat de leur lieu d'activité (y compris la Suisse, la Norvège, l'Islande et le Liechtenstein), **ne doivent plus les prélèvements sociaux français**, tant sur leurs rémunérations que sur leurs produits de placements, depuis le 26 Février 2015.
- **Les non-résidents exonérés de CSG et de CRDS :**
 - o À compter de l'imposition des **revenus de 2018**, sont **exonérées de CSG et CRDS** les personnes relevant à titre obligatoire de la législation d'un autre État de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse en matière d'assurance maladie, **sous réserve** qu'elles ne soient pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.
 - o Contrairement aux résidents fiscaux Français, les non-résidents ne sont pas autorisés à déduire la CSG acquittée au titre de leurs revenus fonciers de source française pour le calcul de leur revenu imposable en France.
- Taux de la **retenue à la source** sur les revenus distribués à des **non-résidents** :
 - o Droit commun : 12,8 %. - Dividendes : 12,8 %.

DÉDUCTION DE LA CSG SUR LES REVENUS DU PATRIMOINE ET PLACEMENT :

Fraction de CSG déductible du revenu imposable de l'année de son paiement :

- Sous réserve que ces revenus soient imposés à l'IR/TMI, une fraction de la CSG (6,8 %) acquittée au titre de certains revenus du patrimoine et de placement est déductible du revenu imposable de l'année de son paiement.
- Pour l'imposition des revenus de 2020, il s'agit de la fraction de CSG payée en 2020 au taux de 9,2 % et afférente aux revenus du patrimoine de 2019, d'une part, et aux revenus de placement de 2020, d'autre part.
- La CSG sur les revenus du patrimoine concerne, notamment, les revenus fonciers, les plus-values mobilières des particuliers, ainsi que les revenus des BIC, BNC ou BA lorsqu'ils ne sont pas imposés aux prélèvements sociaux sur les revenus d'activité.
- La CSG sur les revenus de placement concerne, notamment, les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes), les plus-values immobilières (Taux 19 %) et sur biens meubles pour lesquelles la CSG n'est pas déductible (imposition au PFU).
- La **CSG** sur des revenus imposés à un **taux fixe**, PFL ou PFU, n'est **jamais déductible**.

À noter :

- La déduction de la CSG ne peut jamais créer un déficit reportable sur le revenu des années antérieures.

Application aux plus-values mobilières des particuliers :

- L'année au titre de laquelle la CSG est déductible du RBG est l'année qui suit celle où la plus-value est imposée à l'IR/TMI (année de réalisation de la plus-value).
- Pour ces plus-values, il faut donc distinguer :
 - Les plus-values réalisées en 2019 imposées à l'IR/TMI. La CSG acquittée à ce titre en 2020 est déductible, pour 6,8 %, du revenu imposable de 2020.
 - Les plus-values réalisées en 2020 sont imposées au PFU de 12,8 %. En cas d'option globale pour l'IR/TMI, la CSG payée en 2021 au titre de la plus-value réalisée en 2020 est déductible, pour 6,8 %, RBG de 2021. Idem pour les années suivantes.
- **Cas de la CSG acquittée** au titre de l'année d'expiration du **report d'imposition** d'une plus-value placée sous le régime du report d'imposition obligatoire :

Expiration d'une plus-value en report d'imposition obligatoire :		
Date de réalisation de la plus-value :	Taux de CSG	Fraction de CSG déductible
Du 14/11/2012 au 31/12/2012 :	8,2 %	Néant
Du 01/01/2013 au 31/12/2016 :	8,2 %	5,1 points
Du 1 ^{er} janvier au 31/12/2017 :	9,9 %	6,8 points
À compter du 1 ^{er} janvier 2018 :	9,2 %	6,8 points

IMPACT DE LA MISE EN PLACE DU PRÉLÈVEMENT Á LA SOURCE :

- Pour les revenus du patrimoine soumis, à compter de Janvier 2019, aux acomptes de prélèvements sociaux à la source (revenus fonciers, revenus relevant des BIC, BNC ou BA et non imposés aux prélèvements sociaux sur les revenus d'activité...), la fraction de CSG afférente aux acomptes d'une année N est déductible du revenu imposable de la même année (N).
- La fraction de CSG liée au solde de régularisation payé, au plus tard en décembre de l'année suivante (N + 1) est déductible du RBG de cette même année (N + 1).

Tableau des principales situations des revenus soumis aux prélèvements sociaux :

CALENDRIER DE DÉDUCTION DE LA CSG		
Nature des revenus :	CSG payée en :	Fraction de CSG déductible du RBG en :
Revenus fonciers déclarés au titre de :		
• 2017 :	2018	2018
• 2018 :	2019 (CIMR)	2019
• Pour 2019 :		
o Acomptes mensuels / trimestriels de PAS :	2019	2019
o Et Solde (entre Septembre et Décembre):	2020	2020
Revenus de capitaux mobiliers perçus en :		
• 2017 :	2017	2017 (Sauf option pour impôt fixe à 24 %).
• 2018 :	2018	Si PFU : Néant car CSG non déductible. 2018 (Si option globale pour l'IR/TMI).
• 2019 :	2019	Si PFU : Néant car CSG non déductible. 2019 (Si option globale pour l'IR/TMI).
Plus-values mobilières réalisées en :		
• 2017 :	2018	2018
• 2018 :	2019	Si PFU : Néant car CSG non déductible. 2019 (Si option globale pour l'IR/TMI).
• 2019 :	2020	Si PFU : Néant car CSG non déductible. 2020 (Si option globale pour l'IR/TMI).

POUR LES PLANS D'ÉPARGNE LOGEMENT (PEL) :

- **La LDF 2006** a modifié l'imposition aux **prélèvements sociaux des PEL** :
 - o Pour les **PEL de plus de 10 ans au 01/01/06**, les prélèvements sociaux sont dus. chaque année sur les intérêts acquis et inscrits en compte au 31/12 pour l'année.
 - o Pour les **PEL < à 10 ans du 01/04/1992 au 28/02/11**, 2 situations en place :
 - o Soit le PEL se dénoue **avant son 10^{ème} anniversaire** : ils seront dus à la clôture
 - o Soit le PEL se dénoue **après son 10^{ème} anniversaire** : les prélèvements sociaux seront dus à la date du 10^{ème} anniversaire pour les intérêts acquis au 31/12/N-1 ainsi que ceux liés aux intérêts acquis du 1^{er} janvier à la date d'anniversaire. Et, en fin d'année civile, de la date d'anniversaire au 31/12/N.
 - o Les **prélèvements sociaux s'appliquent dès l'inscription en compte** des intérêts sur tous les **plans d'épargne logement ouverts à compter du 01/03/11**, et non plus à compter de leur 10^{ème} anniversaire.
 - o La prime d'épargne est soumise aux prélèvements sociaux, dès son versement.

Tableau de synthèse pour les prélèvements sociaux des PEL :

PEL ouverts	Application des prélèvements sociaux sur les intérêts
Avant le 01/04/92 :	• Soit lors du dénouement du PEL, si < à sa date d'échéance • Soit le 31/12 de l'année d'échéance et le 31/12 de chaque année suivant celle de sa date d'échéance.
Du 01/04/1992 au 28/02/2011 :	• Soit lors du dénouement du PEL, si moins de 10 ans. • Si + de 10 ans, au 31 Décembre de chaque année, y compris l'année du 10^{ème} anniversaire.
Depuis le 01/03/2011 :	Le 31/12 de chaque année, y compris l'année de souscription.

À noter :

- **La prime d'épargne des PEL** est soumise aux **prélèvements sociaux**, à la date de son versement qui intervient : (**Supprimée pour les PEL et CEL ouverts dès 2018**).
 - o Soit lors du dénouement du plan (retrait des fonds), pour les PEL ouverts avant le 12 Décembre 2002.
 - o Soit à la date du premier déblocage des fonds du prêt d'épargne logement, pour les plans ouverts à partir du 12 Décembre 2002.
- **La durée maximale de 10 ans** ne concerne **que les PEL ouverts à partir du 01/04/ 1992**. La date d'échéance des PEL ouverts avant cette date, qui est prévue dans le contrat initial ou dans un avenant conclu au plus tard le 1^{er} Avril 1992, peut être supérieure à 10 ans. Passé ce terme contractuel, le titulaire du plan ne peut plus effectuer de nouveaux versements sur son plan.
- Pour les **PEL ouverts à compter du 01/03/2011**, et **transformés en CEL** (ou clôturés avant leur 2^{ème} anniversaire) mise en place d'une régularisation permettant de **recalculer les prélèvements sociaux** pris au 31/12 de chaque année sur le taux des intérêts acquis du PEL, au nouveau taux du CEL en vigueur au 31/12 de chaque année. Le différentiel étant reversé au bénéficiaire du PEL transformé en CEL.

Pour les prélèvements sociaux sur les contrats d'assurance-vie :

Mono-support en Euros ou en devises :

- Les prélèvements sociaux s'effectuent dès l'inscription en compte des intérêts annuels.

Multi-supports et bons de capitalisation :

- Ces contrats comportent un fonds ou un compartiment en Euros ou en devises, ainsi que des compartiments en unités de compte (Valeurs mobilières - Parts d'OPCVM et autres).
 - Jusqu'aux **intérêts** ou produits **inscrits en compte avant le 30 Juin 2011**, aux bons de capitalisation ou aux contrats d'assurance-vie multi-supports, les prélèvements sociaux ne s'appliquent :
 - Qu'à l'échéance.
 - Que lors du dénouement du contrat.
 - Que lors du rachat.
 - Qu'au décès de l'assuré d'un contrat, depuis le 01/01/2010.
- Assujettissement aux **prélèvements sociaux sur les intérêts** ou produits (ou participation aux bénéfices - intérêts techniques ou autres) **du seul fonds ou du seul compartiment en Euros** ou en devises, inscrits aux bons ou aux contrats **à compter du 1^{er} Juillet 2011**, et ce, quelle que soit leur date de souscription. Les produits versés, seront donc désormais inscrits en compte pour leur valeur nette, après déduction des prélèvements sociaux.
- Pour les **produits éventuels** des **compartiments en unités de compte**, dont le montant n'est pas garanti, une **régularisation** sera effectuée **au dénouement** ou lors du rachat, (ou du décès de l'assuré) du contrat ou du bon :
 - Si les prélèvements sociaux prélevés sur la partie en Euros sont supérieurs à ceux dus sur l'ensemble des produits du contrat ou bon, l'excédent sera reversé au contrat.
 - Dans le cas contraire, les prélèvements sociaux s'appliqueront sur les produits réalisés sur les compartiments en unités de compte.
 - Lors d'un **rachat partiel**, la régularisation des prélèvements sociaux (en +/-) est proportionnelle au rapport existant entre les primes comprises dans ce rachat et le montant total des primes versées (moins les primes ayant déjà été données lors d'un rachat partiel antérieur).

À noter :

- Ne sont pas concernés, les produits des contrats d'Épargne-handicap et de Rente-survie, ainsi que les contrats d'assurance décès et les contrats d'assurance groupe.

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À CARACTÈRE FAMILIAL

Les **RÉDUCTIONS D'IMPÔT** sont principalement caractérisées par :

- Les dons aux œuvres.
- Frais de scolarisation des enfants à charge.
- Intérêts de paiement différé des agriculteurs.
- Les contrats de rente survie et d'épargne handicap.
- La prestation compensatoire.
- Les frais d'hospitalisation ou de cure.
- Les frais de tenue de comptabilité.
- Travaux de conservation ou de restauration d'objets classés.

Quant aux **CRÉDITS D'IMPÔT**, ils sont principalement caractérisés par :

- Les frais de garde des jeunes enfants à l'extérieur du domicile.
- L'emploi d'un salarié à domicile.
- Les cotisations syndicales.
- Les intérêts des prêts étudiants.
- Les intérêts d'emprunt pour la résidence principale.
- Le déménagement pour reprise d'une activité salariée.
- Les dépenses dans l'habitation principale.

LES DONN AUX ŒUVRES

Les dons aux œuvres de type « Restos du cœur et Croix-Rouge » :

- Les versements au profit d'organismes sans but lucratif qui assurent gratuitement la nourriture, l'hébergement et les soins à des personnes en difficulté, ou qui contribuent à favoriser leur logement, ouvrent droit à :
 - Une **réduction d'impôt de 75 %**. - Dans la limite de **552 € pour 2020**. (546 € en 2019).
- La LDF 2020 étend la réduction de 75 % jusqu'au 31/12/2021, aux organismes sans but lucratif exerçant des actions en faveur des victimes de violence domestique en proposant un accompagnement ou contribuant à favoriser leur relogement.

Dons pour la conservation et la restauration de Notre-Dame : Réduction d'impôt au taux de 75 %

- Dans la **limite de 1.000 €** les dons effectués entre le 16/04 et le 31/12/2019 dans le cadre de la restauration de la cathédrale Notre-Dame ouvrent droit à **réduction d'impôt au taux de 75 %**.
- Les dons et versements, y compris l'abandon exprès de revenus ou produits, effectués dans ce cadre par les particuliers entre le 16/04/2019 et le 31/12/2019 ouvrent droit à réduction d'impôt sur le revenu au taux de 75 % (au lieu des 66 %).
- Il n'est pas tenu compte de la limite de 20 % du revenu imposable.
- Les versements supérieurs à 1.000 € bénéficient de la réduction d'impôt dans les conditions de droit commun, au taux de 66 % et dans la limite de 20 % du RNCI.
- Ce montant n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.
- Cette réduction de 75 % est indépendante à celle liée aux personnes en difficulté.

Les dons aux œuvres d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique:

- Les versements au profit d'associations et des organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique, aux organismes agréés versant des aides aux entreprises en création, ainsi qu'aux associations de financement électoral et aux partis et groupements politiques, ouvrent droit à :
 - Une **réduction d'impôt de 66 %**. - Dans la limite de **20 % du revenu net imposable**.
 - En cas de dépassement du plafond, l'excédent sera **reportable pendant 5 ans** et ouvrira droit à une réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

À noter :

- Pour les sommes versées aux dons aux œuvres « Resto du cœur » au-delà des 552 € (2020), la réduction d'impôt passe à 66 % sur la partie excédentaire.
- Le montant des dons consentis par une personne physique ne peut excéder :
 - 15.000 €/an et par foyer fiscal, pour le financement de la vie politique (Dons et cotisations aux partis politiques).
 - 4.600 € pour le financement de la campagne de candidats à une même élection.
- Les dons peuvent être effectués par chèque, virement, prélèvement automatique ou par carte bancaire, et ce, quel que soit leur montant.
- La réduction de **66 %** est étendue :
 - Aux dons versés, directement ou non, pour la **Fondation du Patrimoine**.
 - Aux dons versés aux autres associations agréées, ayant pour objet de subventionner des travaux de conservation ou de restauration sur des immeubles classés ou inscrits au titre des **monuments historiques**, à la seule condition que les souscripteurs ne soient **pas propriétaires** en propre ou en **SCI de l'immeuble** concerné, ainsi que leur groupe familial.
 - Aux dons versés, aux organismes publics ou privés ayant pour activité principale (dont la gestion est désintéressée) la présentation au public d'œuvres dramatiques, lyriques, musicales, chorégraphiques, cinématographiques, cirque et exposition d'art contemporain.

LES COTISATIONS SYNDICALES

Les cotisations versées aux organisations syndicales par les salariés et les fonctionnaires, sont **déductibles** si le salarié opte pour les frais réels.

Dans le cas contraire (forfait des 10%), elles ouvrent droit à un **crédit d'impôt** de :

- **66 %** des sommes versées, dans la **limite de 1 %** de sa **rémunération** salariale.

Ce crédit d'impôt s'applique également aux cotisations syndicales versées par les retraités dans la limite de 1 % des pensions et retraites.

FRAIS DE SCOLARISATION DES ENFANTS À CHARGE

Les contribuables ayant des enfants à charge poursuivant des études secondaires ou supérieures bénéficient d'une **réduction d'impôt** dont le montant est fixé à :

- **61 €** par enfant au collège.
- **153 €** par enfant au lycée (général - technologique - professionnel).
- **183 €** par enfant en études supérieures.

LES CONTRATS DE RENTE SURVIE ET D'ÉPARGNE HANDICAP

Pour ces 2 types de contrats :

- Taux de la **réduction d'impôt** : **25 %**
- Plafond commun des primes versées ouvrant droit à la réduction :
 - o **1.525 €** (rente survie plus épargne handicap = plafond unique).
 - o **Plus 300 €** par enfant à charge (ou 150 € en cas de garde alternée).

Contrats de rente survie :

- Particulièrement adapté pour des parents ayant un enfant handicapé, c'est un contrat d'assurance par lequel l'assureur s'engage, en cas de décès de l'assuré, à verser au bénéficiaire (généralement un enfant ou un parent jusqu'au 3^{ème} degré) désigné à l'origine une rente, à condition que le bénéficiaire survive à l'assuré...
- Le handicap du bénéficiaire doit être de nature à l'empêcher de se constituer un revenu et de subvenir à ses besoins sans l'aide de sa famille.
- La prime est soit unique, soit périodique.
- La tarification s'effectue en fonction de l'âge de l'assuré et du bénéficiaire.

Contrats d'épargne handicap :

- C'est un contrat d'assurance garantissant le versement d'un capital ou d'une rente viagère à l'assuré atteint, lors de la conclusion du contrat, d'une infirmité l'empêchant de se livrer, dans des conditions normales de rentabilité, à une activité professionnelle.
- Il offre les mêmes garanties et caractéristiques que le contrat de rente survie.

LES FRAIS DE GARDE DES JEUNES ENFANTS Á L'EXTÉRIEUR DU DOMICILE

Ce crédit d'impôt est soumis au plafonnement de niches fiscales à 10.000 €.

Objectif :

- Bénéficier d'un **crédit d'impôt** en cas de frais occasionnés pour la garde, à l'extérieur du domicile, des enfants fiscalement à charge, à la garderie ou une halte-garderie, à la crèche, au centre de loisirs, à un syndicat interscolaire, ou à une assistante maternelle agréée (charges sociales comprises). Á l'exception des frais de nourriture.

Bénéficiaires :

- Enfant de **moins de 6 ans au 1^{er} Janvier** de l'année d'imposition.

Conditions à respecter :

- Être fiscalement domicilié en France et sans condition de revenus à respecter.

Taux du crédit d'impôt :

- **50 %** des sommes réellement versées dans l'année.

Plafonds d'investissement annuel ouvrant droit au crédit d'impôt :

- **2.300 €** par enfant à charge. Soit une **économie** maxi de **1.150 €** par enfant.
- **1.150 €** en cas de garde alternée.

Á noter :

- Les frais couverts par la CAF, par l'employeur ou tout autre organisme (CE), n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt, car non supportés par le contribuable.
- Les sommes payées pour couvrir les frais de nourriture, d'entretien et les activités extérieures, n'ouvrent pas droit, également, au crédit d'impôt.
- Un même contribuable peut obtenir, la même année :
 - o Le crédit d'impôt pour frais de garde à l'extérieur du domicile.
 - o L'aide fiscale (RI ou CI) pour l'emploi d'un salarié à domicile.
 - o Chacun de ces avantages est calculé sur les dépenses qui lui sont propres.
- Certaines activités directement liées à la garde des enfants et facturées aux parents (achats de jeux, matériels d'éveil, eau, EDF, chauffage, ...) ouvrent droit au crédit d'impôt de 2,65 € par journée d'accueil.
- Un **acompte de 60 %** du crédit d'impôt est versé le 15 Janvier (ou avant le 1^{er} Mars) de l'année de la liquidation de l'IR afférent aux revenus de l'année précédente.

LA PRESTATION COMPENSATOIRE

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** si versement en numéraire de la totalité de la prestation compensatoire en capital dans les 12 mois du jugement de divorce.

Conditions à respecter :

- La Loi du 30 juin 2000 a modifié les modalités de versements et de garantie du capital.
- La prestation compensatoire sous forme de capital peut être versée en une seule fois, ou échelonnée sous forme de versements mensuels ou annuels, dans la limite de 8 ans.
- Lorsque le capital est payé (en une ou plusieurs fois) dans un délai maxi de 12 mois à compter du jugement de divorce, le débiteur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le point de départ étant le jour à compter duquel le jugement de divorce est devenu définitif.

Taux de la réduction d'impôt :

- **25 %**, du montant des versements.

Plafonds des versements ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- **30.500 €** pour une période de 12 mois.
- Soit un montant maximum de réduction d'impôt : **7.625 €**.

À noter :

- Lorsque les versements en capital sur 12 mois maxi s'effectuent à cheval sur 2 années civiles, le plafond des 30.500 € est réparti au prorata des versements effectués au titre de chacune des 2 années.
- Si les versements s'effectuent sur une période supérieure à 12 mois, le débiteur ne bénéficiera pas de la réduction d'impôt de 25 %, mais pourra en revanche déduire les sommes versées de son revenu brut global (RBG) et donc obtenir une économie d'impôt en fonction de sa tranche marginale d'imposition (TMI).

L'EMPLOI D'UN SALARIÉ Á DOMICILE

Objectif :

- Bénéficier d'un **crédit d'impôt** représentant globalement les charges sociales payées pour rémunérer un employé de maison salarié (résidence principale ou secondaire - résidences services - établissement de long séjour).

Conditions à respecter :

- Être fiscalement domicilié en France, et avoir la qualité d'employeur. Le salarié doit être employé par le contribuable, dans le cas contraire, les services seront rendus par une association ou une entreprise agréées, ou par un organisme conventionné à but non lucratif d'action sociale et d'aide à domicile, ou par les « régies de quartier ».
- Délivrer un contrat de travail d'employé de maison.
- Principales activités retenues :
 - o Femme de ménage - garde d'enfants - garde malade à l'exclusion des soins - assistante de vie - assistance aux personnes âgées - cuisinier - jardinier (selon le régime des salariés agricoles) - chauffeur - soutien scolaire à domicile - ...
- Délivrer une attestation de l'URSSAF dans la 2042.
- Activités exclues : Les filles au pair - les paysagistes - les dépanneurs - ...

Plafonds d'investissements annuels (salaires + Charges sociales versées par année) :

- **12.000 €**, soit une économie maximale de 6.000 €. (15.000 € pour la 1^{ère} année).
- Plus **1.500 €** par enfant à charge, avec un **maximum de 15.000 €** de dépenses.
- **20.000 €**, soit un gain maximum de 10.000 €, pour les titulaires de carte d'invalidité à 80 % obligés d'avoir recours à une assistance à domicile en raison d'un grave handicap, ainsi que pour les enfants handicapés à charge.
- Chaque plafond est **majoré de 3.000 €**, pour les **dépenses** engagées lors de la **première embauche en direct d'un salarié à domicile**.

Taux du crédit d'impôt :

- **50 %** des salaires + charges sociales versées dans l'année, plafonnés.

À noter : Le crédit d'impôt est soumis au plafonnement « des niches fiscales ».

- Présence de **sous-plafonds**, pour les services particuliers suivants :
 - o Petits travaux de jardinage : 5.000 €, (taille des haies et débroussaillage, ...).
 - o Dépannage informatique ou internet : 3.000 €.
 - o Petit bricolage effectué par un organisme agréé ou non et maxi 2 heures : 500 €.
- Un **acompte de 60 %** du crédit d'impôt est versé 15 Janvier (ou avant le 1^{er} Mars) de l'année de la liquidation de l'IR afférent aux revenus de l'année précédente.

LES FRAIS D'HOSPITALISATION OU DE CURE

Objectif :

- Bénéficiaire, quel que soit son âge, d'une **réduction d'impôt** sur les **frais de dépendance** : prestation d'aide et de surveillance nécessaires à l'accomplissement des actes essentiels de la vie, non liées à des soins. Ainsi que sur les **frais d'hébergement** (nourriture - logement - entretien et animation de la vie sociale).

Bénéficiaires :

- Personnes contraintes à des dépenses d'hospitalisation de longue durée dans des sections de soins d'un établissement de santé, ou dans un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD), ou dans certains établissements conventionnés ou non et assurant des soins médicaux adaptés de longues durées, qu'ils soient situés en France ou dans un État membre de la Communauté Européenne.
- En revanche, les dépenses de soins n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

Taux de la réduction d'impôt :

- **25 %** des dépenses plafonnées.

Plafonds d'investissements annuels :

- **10.000 €** pour chaque membre du foyer fiscal.
- Soit une **économie d'impôt maximale** de :
 - o **2.500 €** par personne seule.
 - o et **5.000 €** pour un couple.

À noter :

- N'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt :
 - o Les frais payés à une maison de retraite qui n'est pas classée en EHPAD
 - o Les frais payés pour une cure thermique.
 - o Les frais payés à un établissement non situé dans un État membre de l'Union Européenne.
- Les sommes investies doivent être minorées des montants reçus de l'APA ou des aides sociales pour calculer le montant de la réduction d'impôt.

INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Du 06 Mai 2007 au 31 décembre 2010.

Dispositif fiscal supprimé pour les opérations :

- Si l'offre de prêt (ou au moins l'une des offres, en cas de plusieurs prêts) est émise à compter du 1^{er} janvier 2011.
- Ou si l'offre ou toutes les offres de prêt sont émises avant cette date, lorsque l'acquisition du bien (logement achevé ou en l'état futur d'achèvement) ou la DOC si le contribuable fait construire, intervient après le 30 Septembre 2011.

Bénéficiaires :

- Pour la résidence principale de toute personne fiscalement domiciliée en France.
- Que le bien soit détenu directement ou indirectement (SCI à l'IR par exemple, dont le contribuable est associé et que la société met gratuitement à sa disposition tout ou partie de l'immeuble lui appartenant).
- Le bien ou les parts de la société à l'IR peut soit appartenir au contribuable, soit constituer un bien propre de ses enfants à charge (ou rattachés), ou de personnes invalides à la charge de son foyer fiscal.

Conditions à respecter :

- Ouvrent droit au crédit d'impôt, les intérêts des prêts, contractés uniquement auprès des établissements financiers, pour financer :
 - o L'acquisition d'un logement (neuf ou ancien) affecté à la résidence principale.
 - o L'acquisition du terrain et les dépenses de construction du logement, avec engagement de l'affecter à titre de résidence principale dès la DAT, au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de la conclusion du prêt.
- Le logement doit répondre aux **normes minimales de surface et d'habitabilité** conformes à celles du prêt à taux zéro. (Mais pas de notion de primo-accédant).
- Pour les **logements neufs**, le **CI est réservé** aux logements respectant les **caractéristiques thermiques** et la **performance énergétique**, fixées par Décret.

Montant du crédit d'impôt (limites doublées en cas de handicap) :

Taux du Crédit d'impôt :

- Crédit d'impôt sur les **intérêts uniquement (hors frais d'emprunt et ADI) :**
 - o **40 %** la 1^{ère} année (12 mois), puis **20 %** pour les **4 autres années**. < au 31/12/08.
 - o Pour les **biens acquis neufs ou en VEFA** (D.O.C > au 01/01/09), à compter du 01/01/2009, réalisant un **niveau de performance énergétique globale** supérieur à celui imposé par la réglementation thermique en vigueur (Label « **BBC** » ou « **BEPOS** », et à insérer dans la 2042), la **durée du crédit d'impôt** est portée à **7 ans** et son **taux reste constant à 40 %** durant les 7 années. Ceci afin de compenser une partie du surcoût lié au niveau de performance énergétique).

À compter du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010, pour les logements neufs :

Logements neufs ne répondant pas aux critères des bâtiments « BBC » :

- Logements acquis neufs ou en VEFA à compter du 01/01/2010 au 31/12/2010.
- Logement construit avec D.O.C à compter du 01/01/2010 au 31/12/2010.
- Locaux non affectés à usage d'habitation et transformés en logement avec D.O.C. à compter du 01/01/2010 au 31/12/2010.

Réduction des taux du crédit d'impôt en 2010 pour le neuf non « BBC » :

- En 2010 : 30 % pendant 12 mois - Puis 15 % pendant 48 mois.

Logements neufs répondant aux critères des bâtiments « B.B.C. ou B.E.P.O.S » :

- Crédit d'impôt de 40 % pendant 7 ans (84 mois).
- Afin de compenser une partie du surcoût lié au niveau de performance énergétique).

Logements anciens, ou logements rendus habitables ou logements acquis en l'état futur de rénovation à compter du 1^{er} Janvier 2010 :

- Crédit d'impôt de 40 % la 1^{ère} année (12 mois), puis 20 % pour les 4 autres années.

Montant maxi des intérêts uniquement (hors frais d'emprunt et ADI), ouvrant droit au crédit d'impôt :

- 3.750 € d'intérêts pour les personnes seules (Célibataires - Veufs - Divorcés).
- 7.500 € d'intérêts pour les couples mariés ou pacsés. (Crédit d'impôt maxi:1.500 €).
 - o Majoré de 500 € par personne à charge. - **Limites doublées en cas de handicap.**

À noter :

- Le crédit d'Impôt est soumis au « plafonnement des niches fiscales ».
- Impossibilité de bénéficier du crédit d'impôt, pour l'acquisition via une SCI, d'un bien qu'on détenait déjà directement ou indirectement. (« vente à soi même »).
- Mutation professionnelle possible, si locataire d'une nouvelle résidence principale et s'il ne loue pas son ancienne résidence principale objet du crédit d'impôt.
- Possibilité d'opter pour différer l'avantage du crédit d'impôt majoré à la date de la DAT ou de la livraison du bien, et non sur les intérêts intercalaires (début travaux).

Tableau de synthèse du Crédit d'Impôt pour la Résidence Principale :

Logements acquis ou construits	Ne répondant pas aux normes BBC 2005		Répondant aux normes BBC 2005	Logements anciens	
	12 mois	48 mois	84 mois	12 mois	48 mois
En 2009	40 %	20 %	40 %	40 %	20 %
En 2010	30 %	15 %	40 %	40 %	20 %
En 2011	supprimé				

LES FRAIS DE TENUE DE COMPTABILITÉ

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** représentant globalement les frais de tenue d'une comptabilité pour les professionnels dont le chiffre d'affaires n'excède pas les limites du Micro-BA ou du Micro BIC et BNC.

Conditions à respecter :

- Être fiscalement domicilié en France.
- Avoir un **chiffre d'affaires inférieur** à :
 - o **176.200 € H.T.** pour les agriculteurs (moyenne triennale) et les artisans commerçants ayant une activité de négoce - alimentaire - transformation ou d'hôtellerie.
 - o **72.600 € H.T.** pour les artisans commerçants ayant une activité de prestations de services (coiffeur - taxis - ...), et les professions libérales.
- Opter pour un **régime réel** d'imposition et non pour le micro ou le forfait.
- **Adhérer à un centre de gestion agréé (CGA)** ou à une association de gestion agréée (AGA).

Montant maxi de la réduction d'impôt :

- **915 €.**

Plafonds d'investissements annuels :

- La réduction d'impôt est égale au montant des dépenses de comptabilité et des frais d'adhésion au centre ou à l'association de gestion agréé, dans la limite d'un plafond annuel de 915 €.

À noter :

- **Suppression de la réduction lors de la Loi de Finances 2015, puis reconduite lors de la Loi de Finances rectificative pour 2015...**

DÉPENSES POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITÉ) PRIME TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - « MAPRIMERÉNOV' »

Aménagement du crédit d'impôt pour la transition énergétique

- Le crédit d'impôt sur le revenu afférent aux dépenses en faveur de la transition énergétique réalisées dans l'habitation principale, ou « CITÉ » est supprimé pour les ménages les plus modestes, dont les revenus se situent en dessous des seuils ouvrant droit au CITÉ.
- Pour les dépenses payées à compter du 01/01/2020, dès la réalisation des travaux, le dispositif est remplacé pour ces ménages par une **prime de transition énergétique** versée par l'ANAH, appelée « Maprimerénov' ».
- À la différence des autres dépenses, les dépenses d'acquisition de systèmes de charge pour véhicules électriques continuent à ouvrir droit au CITÉ en 2020 quel que soit le niveau de revenu des contribuables.

Bénéficiaires :

- Le CITÉ est prolongé jusqu'au 31/12/2020 pour les ménages propriétaires de leur habitation principale dont les revenus sont au moins égaux aux seuils suivants, applicables en métropole et en outre-mer (revenus dits « intermédiaires »), en fonction du **RFR de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense** ou, lorsque ce revenu est inférieur à ces seuils, le RFR de la dernière année précédant celle du paiement.
- Les **locataires et les occupants à titre gratuit** de leur habitation principale sont **désormais exclus du CITÉ**.

Nombre de personnes composant le Foyer	Île-de-France	Autres régions
1	25.068 €	19.074 €
2	36.792 €	27.896 €
3	44.188 €	33.547 €
4	51.597 €	39.192 €
5	59.026 €	44.860 €
Par personne supplémentaire	+ 7.422 €	+ 5.651 €

- Les ménages dont les revenus dépassent un plafond fixé à 27.706 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8.209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6.157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième (majorations divisées par deux pour les quarts de part) ne peuvent plus bénéficier du CITÉ à compter du 01/01/2020, sauf pour les dépenses de systèmes de charge pour véhicules électriques ou de matériaux d'isolation thermique des parois opaques.
- Les modalités de calcul de l'avantage fiscal sont simplifiées et forfaitisées.
- Pour chaque équipement éligible, un montant forfaitaire de crédit d'impôt est instauré, pose incluse (les 3 taux de crédit d'impôt applicables jusque-là sont supprimés).
- Le montant du **crédit d'impôt ne peut toutefois excéder 75 % de la dépense éligible effectivement supportée** par le contribuable.

Le champ d'application du CITÉ est élargi :

- Aux équipements de ventilation mécanique contrôlée (VMC) à double flux.
- Aux dépenses de rénovation globale pour les propriétaires de maisons individuelles aux revenus intermédiaires.
- Ces dépenses s'entendent d'un **bouquet de travaux** et doivent faire passer la **consommation énergétique primaire** d'un niveau supérieur à 331 kWh/m² avant travaux à un niveau **après travaux inférieur ou égal à 150 kWh/m²** (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement).
- Le forfait de crédit d'impôt « rénovation globale » est exclusif de tout autre forfait de crédit d'impôt au titre du CITÉ.
- Les équipements non listés ci-après qui bénéficiaient du CITÉ avant 2020 (chaudières à très haute performance énergétique ou à micro-cogénération gaz, matériaux de calorifugeage d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, etc.) ne sont plus éligibles au CITÉ à compter du 1^{er} janvier 2020.

Tableau de synthèse du CITÉ par équipement, selon les ménages et les logements :

Nature de la dépense (pose incluse) :	Logement individuel		Parties communes des immeubles collectifs (q = quote-part correspondant au logement considéré)	
	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs
Matériaux isolation thermique des parois vitrées	40 € / équipement	-	-	-
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	15 €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de comble aménagés et aménageables	10 €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de comble aménagés et aménageables	15xq €/m ² pour isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, rampants de toiture et plafonds de comble aménagés et aménageables	10xq €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de comble aménagés et aménageables
	50 €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	25 €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	50xq €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	25xq €/m ² pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses ou énergie solaire thermique	4.000 € pour les chaudières à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses	-	1.000 € par logement pour les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses	-
	3.000 € pour systèmes solaires combinés	-		

Nature de la dépense (pose incluse) :	Logement individuel		Parties communes des immeubles collectifs (q = quote-part correspondant au logement considéré)	
	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs
	3.000 € pour les chaudières à alimentation manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses	-		
	2.000 € pour les chauffe-eaux solaires individuels	-		
	1.500 € pour poêles à granulés et cuisinières à granulés	-		
	1.000 € pour les poêles à bûches et les cuisinières à bûches	-	350 € par logement pour les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire seule fonctionnant à l'énergie solaire thermique	-
	1.000 € pour les équipements de chauffage ou production d'eau chaude fonctionnant avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide	-		
Pompes à chaleur autres que air/air	4.000 € pour pompes à chaleur géothermiques	-	1.000 € par logement pour les pompes à chaleur géothermiques et les pompes à chaleur air/eau	-
	2.000 € pour pompes à chaleur air/eau	-		
	400 € pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	-	150 € par logement pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	-
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid et droits ou frais de raccordement	400 €	-	150 € par logement	-
Systèmes de charge véhicule électrique	300 €	300 €	300 €	300 €

Nature de la dépense (pose incluse) :	Logement individuel		Parties communes des immeubles collectifs (q = quote-part correspondant au logement considéré)	
	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus intermédiaires :	Ménages aux revenus supérieurs
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires	15 €/m ²	-	15xq €/m ²	-
Audit énergétique	300 €	-	150 € par logement	-
Dépose cuve à fioul	400 €	-	150 € par logement	-
Équipements de ventilation mécanique à double flux	2.000 €	-	1.000 € par logement	-
Bouquet de travaux pour une maison individuelle	150 €/m ² de surface habitable	-	-	-

Plafonds des dépenses :

- Le **plafond de dépenses** pris en compte jusque-là pour le calcul du CITE est remplacé à compter du 01/01/2020 par un plafond de crédit d'impôt.
- Au titre de la période de **5 années consécutives** comprises du **01/01/2006 au 31/12/2020**, le montant du crédit d'impôt, toutes dépenses éligibles confondues, ne peut excéder la somme de **2.400 € pour une personne célibataire**, veuve ou divorcée, et **4.800 € pour un couple** soumis à imposition commune. **Majorée de 120 € par personne à charge** (60 € si enfant réputé à charge égale de l'un ou l'autre de ses parents).
- Les contribuables ayant **bénéficié au titre des dépenses réalisées entre 2016 et 2019 d'un montant de CITE supérieur à ces plafonds** en application des dispositions antérieures de **ne pourront pas bénéficier du dispositif en 2020** mais ne feront pas l'objet d'une reprise au titre de 2016 à 2019.
- Les dépenses éligibles au CITE ou ouvrant droit à la prime de transition énergétique sont celles payées à compter du 01/01/2020. Les dispositions des dépenses payées en 2019 peuvent s'appliquer aux dépenses payées en 2020 sur demande du contribuable si celui-ci justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019. - Dans ce cas, le contribuable ne peut bénéficier pour ces mêmes dépenses à la fois du CITE et de la prime.
- La prime de transition énergétique et le CITE étant exclusifs l'un de l'autre, il est prévu une amende spécifique pour les contribuables qui auraient bénéficié des deux pour une même dépense. - Cette **amende** est égale à **50 % de l'avantage fiscal** indûment obtenu, **sans pouvoir être inférieure à 1.500 €**.

CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'AIDE AUX PERSONNES

- 2 catégories de dépenses :
 - o Installation ou remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées, handicapées, ou fragiles. (Immeuble < ou > à 2 ans).
 - o Travaux de protection contre les risques technologiques. (Neuf ou non)

Base du crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes :

- Elle s'applique au prix d'acquisition TTC des équipements, des matériaux **et des frais divers de main-d'œuvre correspondant à la réalisation des travaux**, tels qu'ils résultent de la facture délivrée par l'entreprise ayant également réalisé les travaux.
- Sauf pour les **ascenseurs électriques** : Est exclue du crédit d'impôt, la m.o liée à la pose des équipements, et des matériaux et fournitures destinés au raccordement.

Plafonds des dépenses pour l'aide aux personnes dans la nouvelle période :

- **5.000 €** pour une personne seule. (10.000 € si SEVESO).
- **10.000 €** pour un couple. (**20.000 € si SEVESO** (PPRT)).
- Plus : 400 € par enfant et personne à charge.
- Le **plafond des dépenses** s'apprécie sur une « **plage glissante** » de **5 années consécutives** comprises entre le 01/01/2005 et le **31/12/2020**.
- La date de paiement de la dépense est enregistrée à la date du règlement définitif de la facture. En conséquence, un acompte ne constitue pas un paiement pour l'application du crédit d'impôt.

Taux du crédit d'impôt :

- **40 %**, pour les travaux contre les risques technologiques (ex : SEVESO - PPRT), payés par le propriétaire occupant ou le louant à titre de résidence principale du locataire (avec engagement de louer pendant 5 ans)
- **25 %** de la base pour les équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées.
- **15 %** du montant des dépenses d'acquisition d'ascenseurs dans un immeuble collectif.

À noter :

- En cas de changement de résidence principale durant la période 2005 - 2020, possibilité de bénéficier à nouveau intégralement du crédit d'impôt pour cette nouvelle résidence principale. Même si le contribuable en a déjà bénéficié pour son ancienne résidence principale durant la période 2005- 2020
- Idem, en cas de changement de situation matrimoniale (mariage - PACS - divorce - décès), et ce, peu importe qu'il y ait eu déménagement ou non.

Tableau de synthèse pour les dépenses d'aide à l'équipement des personnes :

DÉPENSES D'AIDE À L'ÉQUIPEMENT DES PERSONNES							
Nature de La dépense	Pour l'habitation principale :			Base du Crédit d'impôt		Taux réduit de TVA	Taux du Crédit Impôt
	Neuf	< 2ans	> 2ans	Équipements et travaux	Main-d'œuvre		
Installation ou remplacement d'équipements pour personnes âgées ou handicapées	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	25 %
Travaux de protection contre les risques technologiques	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	40 %
PLAFONDS POUR LA PÉRIODE 2005 - 2020							
Personne seule : 5.000 € et 10.000 € si dépenses « SEVESO »							
Couple et PACS : 10.000 € et 20.000 € si dépenses « SEVESO »							
Majorations : 400 € par personne à charge							

TRAVAUX DE CONSERVATION OU DE RESTAURATION D'OBJETS CLASSÉS

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** au titre des **dépenses de travaux de conservation** ou de **restauration** de biens **mobiliers** classés au titre des **monuments historiques**, supportées par les propriétaires privés.

Conditions à respecter :

- Être fiscalement domicilié en France.
- Le bien mobilier doit, dès l'achèvement des travaux, être **exposé** au **public** pendant au moins **5 ans**.
- Les travaux de conservation et de restauration des objets classés au titre des monuments historiques ne peuvent être effectués qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative chargée des monuments historiques, selon le Code du patrimoine, avec un cahier des charges scientifique et technique.
- **Dépenses payées** à compter du **1^{er} Janvier 2008**.

Opérations concernées :

- Les **travaux de conservation** concernent ceux permettant d'augmenter l'espérance de vie d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine, à l'exclusion des dépenses indirectes de stockage, ventilation, ...
 - o Travaux de **conservation curative** pour arrêter ou limiter l'altération du bien (consolidation, désinfection, ...).
 - o Travaux de **conservation préventive** pour assurer la préservation du bien, et de retarder sa détérioration ou de prévenir les risques d'altération.
- Les **travaux de restauration** concernent ceux qui permettent de rétablir l'intégrité esthétique, historique et physique d'un bien culturel endommagé ou détérioré. Ils n'interviennent qu'après les travaux de conservation.

Montant de la réduction d'impôt :

- Réduction d'impôt de **18 %**, du montant des sommes versées et restant à la charge du propriétaire, dans la limite de 20.000 € par an.
- Soit une réduction annuelle maxi de **3.600 €**.

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À CARACTÈRE PATRIMONIAL AVEC UNE SENSIBILITÉ IMMOBILIÈRE

Elles sont principalement caractérisées par :

- Les demeures historiques.
- La Loi MALRAUX.

LES INVESTISSEMENTS DANS LES DEMEURES HISTORIQUES

Non soumis au « plafonnement des niches fiscales ».

Objet :

- Acquisition ou détention de biens **classés monuments historiques**, inscrits à l'**inventaire supplémentaire** des monuments historiques (ISMH), aux biens bénéficiant du **label** délivré par la « **Fondation du patrimoine** » sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine, ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou de la Direction des impôts avant le 01/01/2014. (Suppression du régime pour les agréments donnés à compter du 01/01/2014).

Acquisition :

- Immeuble en pleine propriété.
- **Parts de société agréée** par le Ministre de la Culture et constituée à l'initiative de Collectivités Publiques ou de société d'économie mixte **depuis le 01/01/2009**, afin de bénéficier du régime des monuments historiques (déficit sans limite) au titre des charges supportées par la société au cours des années antérieures, à condition que :
 - o Les **charges foncières** aient été supportées par la société entre la date de la D.O.C. et celle de l'acquisition de leurs parts par les bénéficiaires.
 - o Les **parts sociales** soient acquises au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année suivant celle de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.
 - o Les **charges** aient été intégralement **remboursées** à la société agréée, à proportion de leurs parts, par les associés personnes physiques.
 - o Ainsi, **l'associé peut déduire les charges de l'année** d'acquisition des parts, mais également celles supportées au titre des **2 années précédentes**.
- **S.C.I.** non IS, **possible uniquement** :
 - o pour toute acquisition avant 2009.
 - o Pour les SCI dites « Familiales » (Associés Parents en ligne directe - Entre Frères et Sœurs et leurs conjoints, le cas échéant leurs descendants).
 - o Si l'acquisition ne porte que sur un droit de propriété démembré.
- Dans tous les autres cas, à compter de 2009, les acquisitions par une SCI sont exclues du régime de faveur.

Avantages :

- **Déduction du revenu brut global sans limitation**, sous conditions.
- Exonération des droits de succession et de donation, dans la mesure où les héritiers souscrivent une convention avec les ministres de la Culture et des Finances.
- Concernant l'IFI, le fisc a pour consigne « d'apprécier avec bienveillance » la valeur des biens...

Obligation :

À condition de **s'engager à conserver le bien pendant 15 ans**, 3 options possibles :

- L'immeuble ne procure aucune recette (pas de visite payante) et le propriétaire occupe l'immeuble :
 - o Il déduit les charges (réparations, entretien et amélioration, les frais de gérance et les intérêts d'emprunt) de son R.B.G. sans limite si le public est admis à visiter le bien, et dans la limite de 50 % de leur montant dans le cas contraire.
- L'immeuble procure des recettes et il n'est pas occupé par le propriétaire (soit entièrement loué, soit visites payantes) :
 - o Les charges foncières déjà citées et celles liées au droit de visite (rémunération du personnel) sont déductibles sans limite des revenus fonciers. Le revenu est constitué du loyer, plus les droits de visite, plus les subventions reçues.
 - o Des revenus issus du droit de visite, le propriétaire déduit forfaitairement une somme de 1.525 € ou 2.290 € si le bien possède un parc accessible au public.
- L'immeuble procure des recettes, mais une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire à titre de résidence principale ou secondaire :
 - o Pour la partie visitée, les charges supportées sont déductibles intégralement des revenus, sans limite, et la déduction forfaitaire est maintenue.
 - o En cas de déficit, il vient s'imputer sans limitation sur le revenu foncier.
 - o Pour la partie non visitée, les charges foncières liées à l'occupation par le propriétaire sont imputables en totalité sur le Revenu Brut Global.
 - o Les autres charges, liées notamment au droit de visite ou à l'occupation partielle, ne sont prises en compte pour la détermination du revenu foncier net que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux visités.
 - o Le fisc admet que le propriétaire puisse **déduire sans autre justification les 3/4** des charges supportées de ses revenus fonciers.
- **Conditions d'ouverture au public pour bénéficier de l'exonération des droits de succession :**
 - o La durée minimale d'ouverture au public est désormais de :
 - o 90 jours de mai à septembre, dont les dimanches et jours fériés.
 - o 60 jours du 15 juin au 30 septembre, dont dimanches et fériés.
 - o Des aménagements sont toutefois possibles en cas d'accident de la vie, c'est-à-dire un événement grave empêchant la participation personnelle de l'héritier à l'accueil des visiteurs et/ou au déroulement des visites.

À noter :

- Certains immeubles ne pouvant ni être classés, ni inscrits à l'ISMH, peuvent bénéficier sensiblement des mêmes avantages fiscaux, s'ils ont reçu le **label de la « Fondation du Patrimoine »**. (Ils font donc partie du patrimoine national, mais il n'est pas exigé qu'il soit ouvert au public).
- Les charges admises en déduction sont celles qui se rapportent aux travaux de réparation et d'entretien afférents aux murs, aux façades et aux toitures.
- Pour les travaux intérieurs indissociables de l'intérêt historique, artistique ou culturel que présente le bien, peuvent être admis en déduction à condition que le propriétaire s'engage à ouvrir l'immeuble au public.
- Si le bien ne procure aucune recette, le propriétaire peut déduire 50 % du montant des travaux éligibles. Si les travaux sont subventionnés au minimum à 20 %, la totalité du coût des travaux est déductible.
- Si l'immeuble est donné intégralement en location, le propriétaire peut imputer la totalité des charges foncières qu'il supporte sur les loyers perçus. Le déficit éventuel peut être imputé sur le RBG sans limitation.
- Si une partie seulement de l'immeuble procure des revenus, il faut ventiler les charges d'entretien et de réparation déductibles entre le RFN et le RBG. Ce prorata s'établit en fonction de la surface des locaux.
- Les immeubles par nature (constructions, parcs et jardins) ou par destination (glaces, statues) qui sont classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, **sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit** (succession - donation), si les héritiers ou donataires souscrivent une convention avec les ministres de la Culture et des Finances, prévoyant notamment, le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés, les modalités d'accès au public et les conditions d'entretien des biens exonérés. En revanche, ils **sont imposables à l'IFI**, à l'exception des objets d'art, de collection et d'antiquités de plus de 100 ans.

LA LOI MALRAUX (Jusqu'au 31/12/2022)

Loi du 04/08/1962, modifiée par les LDF 2009 - 2017 et 2020. - **Hors Plafonnement des niches**

- Á compter des investissements réalisés en 2009, la déduction sans limitation de montant du RBG s'est transformée en **réduction d'impôt**.
- Dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} Janvier 2017.
- Dispositif de défiscalisation immobilière, ouvrant droit à réduction d'impôt, visant les dépenses de restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain.
- Le dispositif s'applique pour les dépenses supportées **jusqu'au 31/12/2022**. (LDF 2020).

Objet :

- Opération de **restauration complète d'un immeuble bâti** situé soit :
 - o Dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable (SPR)**, (ex : Secteurs sauvegardés, et Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.)), **couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé. RI à 30 %**
 - o Dans le périmètre d'un SPR **couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé. - RI à 22 %.**
 - o Dans le périmètre d'un SPR à condition que l'opération de restauration de l'immeuble ait été déclarée d'utilité publique. - **RI à 22 %.**
 - o Dans un **quartier ancien dégradé**. Liste de ces quartiers dans lesquels est institué un programme de requalification nationale est fixée par décret. - **RI 30 %.**
- La restauration complète doit être déclarée d'utilité publique, sauf si le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est approuvé.
- Les travaux doivent porter sur la restauration complète de l'immeuble. Les **restaurations partielles** en sont donc **exclues**, sauf si certaines parties de l'immeuble ne nécessitent aucune intervention.
- Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration et aménagement de l'habitat, y compris par démolition, (imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire), d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes (risque incendie), de modernisation ou de démolition ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques - Associés (personnes physiques) de SCI/SCPI à l'IR en % des parts.
- Les contribuables qui détiennent le bien en indivision peuvent bénéficier de la réduction d'IR, calculée sur la fraction de dépenses éligibles correspondant à ses droits dans l'indivision.
- Biens détenus en pleine propriété uniquement, à l'exception du démembrement lié au décès d'un conjoint soumis à imposition commune.

Obligation :

- **Engagement de location nue pendant 9 ans**, soit à titre de résidence principale du locataire, soit affecté à un autre usage (bail commercial pour le rez-de-chaussée).
- La **location** doit prendre effet **dans les 12 mois** suivant la date d'achèvement des travaux de restauration.
- Le locataire ne peut pas être une personne du foyer fiscal, ni un ascendant ou descendant du propriétaire du local ou des parts de la société.
- La restauration doit être entreprise à l'initiative du propriétaire ou d'un intermédiaire immobilier.
- Les travaux de démolition doivent être imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire.
- Chaque propriétaire peut mener seul sa propre restauration, mais celle-ci doit concerner un immeuble bâti tout entier, et non seulement un ou plusieurs logements.

Dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt :

- Dépenses portant sur des immeubles pour lesquels **une demande de permis de construire** ou une **déclaration de travaux** déposée à compter du **1^{er} Janvier 2017** et **avec l'accord** de l'architecte des Bâtiments de France, en conformité avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :
 - **les dépenses de démolition** (intérieures ou extérieures), prévues par le permis de construire.
 - **Les travaux de reconstitution** de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants au début de l'opération, à condition que cette reconstruction fasse suite aux démolitions prévues dans le permis de construire.
 - **Les travaux de transformation** en logement habitable de parties d'immeuble, tels que combles, greniers, parties communes, etc.
 - **Certaines charges foncières classiques** telles que les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. - Les primes d'assurances - Les frais de gestion - La taxe foncière - Les frais d'adhésion à l'association foncière urbaine de restauration (AFU).
 - Les dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique.
 - Des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux pour protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés,
- **La réduction d'impôt s'applique aux :**
 - Aux immeubles affectés à l'habitation, avant et après la réalisation des travaux.
 - Aux immeubles affectés à un usage autre que l'habitation, n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation. (Par exemple, des locaux professionnels au rez-de-chaussée avec un bail commercial).
- La réduction d'impôt ne s'applique pas à la transformation d'immeubles à usage d'habitation en locaux professionnels, mais l'inverse.
- **Sont exclus les intérêts d'emprunt**, mais les charges foncières de droit commun non éligibles à la réduction d'impôt **restent déductibles des revenus fonciers**.

Fiscalité :

- Catégorie fiscale des **revenus fonciers**.
- **Réduction d'impôt** de :
 - o **22 %**, dans un SPR couvert par un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé**. – Ou restauration déclarée d'utilité publique.
 - o **30 %**, dans un **site patrimonial remarquable (SPR)**, (ex : Secteurs sauvegardés, et Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.), **couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé**.
 - o Sur les **dépenses réalisées** (sous déductions des aides ou subventions obtenues) de la date de dépôt de la demande du permis de construire au 31 Décembre de la 3^{ème} année. (Sauf cas de force majeure ou de découvertes fortuites).
 - o Dans un QAD, pour les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard.
 - o Dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle (dépenses jusqu'au 31/12/2022 au plus tard).
- Plafond : **400.000 €** de dépenses réalisées **sur 4 ans** (Propriétaire, Co-indivisaire ou associé)
- La fraction des dépenses excédant le plafond de 400.000 € est perdue.
- En contrepartie, **les charges prises en compte** au titre de la RI ne sont **plus déductibles de revenus fonciers**, et les **déficits fonciers** sont plafonnés à **10.700 €**.

Fait générateur de la réduction d'impôt :

- Il s'agit de la **date de paiement des dépenses** éligibles par le propriétaire (ou son mandataire) à l'entreprise qui a réalisé les travaux de restauration.

Période d'éligibilité des dépenses de restauration :

- Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les dépenses doivent être supportées par les contribuables à compter soit de la **date de délivrance du permis de construire**, soit de celle d'expiration du **délai d'opposition à la déclaration préalable**, et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant, selon le cas, l'une ou l'autre de ces deux dates.
- L'investisseur peut **bénéficier d'un avantage fiscal** pendant **4 années** d'imposition maximum.

À noter :

- Le **prix d'acquisition** de l'immeuble n'ouvre **pas droit à la réduction d'impôt**.
- **Non cumul** avec d'autres réductions d'impôt (Investissement locatif de tourisme – Résidence hôtelière à vocation sociale – DOM-TOM) pour un même bien immobilier ou parts.
- Les **dépenses retenues pour la réduction d'impôt** ne peuvent **pas être déduites des revenus fonciers**.
- La réduction d'impôt Malraux **n'est pas soumise au plafonnement** global des niches fiscales.
- La **réduction d'impôt** est **remise en cause** en cas de **rupture de l'engagement** de location ou de conservation des parts dans le délai des 9 ans, (sauf en cas de décès, licenciement, ou invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie), ou en cas de **démembrement du droit de propriété** (sauf si le démembrement résulte d'un décès et si le conjoint survivant s'engage à reprendre les engagements.).
- Si la **réduction d'impôt** est **supérieure à l'impôt dû**, la **fraction excédentaire** sera **reportable** sur l'impôt dû des **3 années suivantes**.

Base de calcul de la réduction d'impôt :

- Montant des dépenses éligibles, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement.
- En cas de demande de permis de construire ou de déclaration préalable déposée au plus tard le 31 décembre 2016, les dépenses éligibles étaient retenues dans la limite annuelle de 100.000 € pendant quatre années consécutives.
- En cas de demande de permis de construire ou de déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2017, les dépenses éligibles sont retenues dans la limite de 400.000 € sur une période globale de quatre années consécutives.
- Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt, au titre de l'année de leur versement, les sommes effectivement acquittées par le contribuable au titre des travaux éligibles et dont il justifie qu'elles ont bien été affectées au paiement des dépenses correspondantes.

À noter :

- Pour les investisseurs ayant déposé une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux **au plus tard le 31/12/2008**, les opérations Malraux étaient **déductibles sans limitation** du revenu brut global (sauf les intérêts d'emprunt liés aux travaux).
- La loi de finances **2016** limite ce régime d'imputation du déficit aux seules dépenses éligibles dans les 9 ans suivant la dernière déclaration de travaux ou permis de construire.
- Les **dépenses payées depuis 2018** ne peuvent plus bénéficier du régime d'imputation du RBG.
- Les dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un **quartier ancien dégradé** sont **prorogées jusqu'au 31/12/22**.
- Si la **réduction d'impôt est supérieure à l'impôt dû**, la **fraction excédentaire** sera **reportable** sur l'impôt dû des **3 années suivantes**.

Synthèse des modifications à compter de Janvier 2017 :

Opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée :		
	Avant 2017	À compter de 2017
Locaux concernés	Locaux d'habitation Locaux affectés d'origine à l'habitation et réaffectés à cet usage. Locaux professionnels.	Locaux d'habitation. Locaux destinés à l'habitation après travaux. Locaux professionnels.
Plafonnement de la base de la réduction d'impôt	Plafond annuel de dépenses éligibles : 100.000 €.	Plafond pluriannuel de dépenses éligibles de 400.000 € sur 4 ans
Imputation de la réduction d'impôt	Fraction de la réduction d'impôt non imputée, non reportable.	Fraction de la réduction d'impôt non imputée, reportable sur l'IR au titre des 3 années suivantes.
Remise en cause de la réduction d'impôt	Non respect de l'engagement de location ou de conservation. Démembrement, sauf si décès et reprise des engagements par le conjoint survivant.	Non respect de l'engagement de location ou de conservation, sauf si Invalidité - Licenciement - Décès. Démembrement, sauf si décès et reprise des engagements par le conjoint survivant.

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À CARACTÈRE PATRIMONIAL AUTRES QU'IMMOBILIER

Elles sont principalement caractérisées par :

- Souscription au capital de SOFICA.
- Souscription au capital d'une PME.
- Mécénat des entreprises.
- Parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI).
- Parts de fonds d'investissement de proximité (FIP).

SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE SOFICA

Soumise au plafonnement des niches fiscales.

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** en cas de souscription au capital de SOFICA (Exonération des plus-values au-delà de 5 ans), du 01/01/2006 au 31 décembre 2020.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Plafonds d'investissements annuels :

- Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt sur les sommes effectivement versées pour la souscription en numéraire des titres de SOFICA, **on ne peut excéder 25 % du revenu net global, dans la limite de 18.000 €** (soit un RNGI supérieur à 72.000 €).
- Si le montant de la souscription est supérieur aux limites fiscales, l'excédent ne pourra pas être reporté sur les réductions d'impôt des revenus à venir.
- La limite de 18.000 € est appréciée annuellement.

Conditions à respecter :

- Conservation des titres pendant **5 ans** par souscription.

Taux de la réduction d'impôt :

- **36 %**, du montant de la souscription plafonnée.
 - o Soit : **5.400 €**.
- **48 %**, du montant de la souscription plafonnée, soit : **8.640 €**, si la SOFICA s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements avant le 31/12, dans le capital de sociétés de réalisation et à consacrer, dans le délai d'un an à partir de la création :
 - o Au moins 10 % de ses investissements à des dépenses de développement d'œuvres audiovisuelles de fiction, de documentaire et d'animation sous forme de séries.
 - o Ou à défaut, au moins 10 % de ses investissements à des versements en numéraire réalisés par contrats d'association à la production en contrepartie de l'acquisition de droits portant exclusivement sur les recettes d'exploitation des œuvres cinématographiques ou audiovisuelles à l'étranger.

Moins-values sur titres de SOFICA :

- Si la Sofica souscrite se trouve en difficulté, possibilité d'imputer les pertes constatées sur des plus-values de même nature, dans la limite du prix d'acquisition des titres ou de leur valeur retenue pour les droits de mutation s'il les a reçus à titre gratuit. Pour le calcul de la moins-value, la perte constatée serait minorée des sommes ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ci-dessus.

Évènements exceptionnels :

- Exonération avant les 5 ans, en cas de décès, d'invalidité, ou de licenciement du souscripteur ou de son conjoint ou de son partenaire d'un PACS.

SOUSCRIPTION AU CAPITAL D'UNE PME

Soumise au plafonnement des niches fiscales.

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** en cas de souscription en numéraire au capital initial ou pour l'augmentation au capital de sociétés non cotées et soumises à l'IS.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Conditions à respecter :

- Détenir les titres pendant **plus de 5ans (si titres cédés) ou 7 ans, si titres remboursés**. Sinon, reprise de la réduction d'IR, sauf si liquidation judiciaire.
- Possibilité de donner les titres, si le donataire s'engage à respecter la durée initiale.
- Ne **pas mettre** les titres **dans un PEA** - ni dans un PERCO ou assimilé.

Pour les souscriptions :

- Pour la société, y compris les sociétés holdings :
 - Relever de l'IS, non cotée et détenue à + de 50 % par des personnes physiques.
 - Avoir son siège social dans un État membre de la Communauté Européenne.
 - L'entreprise doit avoir une **activité « opérationnelle »**, et non détenue, directement ou non, à + de 25 % par une sté excédant les chiffres ci-dessous.
 - La société doit être créée depuis **moins de 5 ans**, être **en phase d'amorçage** (pas encore constituée), de démarrage, d'expansion, et ne pas être en difficulté.
 - Avoir de **2** (1 salarié si artisanat) à moins de **250** salariés à la clôture de l'exercice suivant la souscription et réaliser un chiffre d'affaires inférieur à 50 M€ (ou ayant un total bilan inférieur à 43 Millions d'euros).
 - Pour les holdings : 50 associés. - Mandataires sociaux : Que personnes physiques. Constituées depuis au moins 12 mois et contrôlant une filiale depuis ce même délai.
 - L'augmentation en capital ne doit donner aucune garantie en capital à ses associés, ni donner lieu à des contreparties (tarifaires - ou produits ou services rendus).

Taux de la réduction d'impôt :

- **25 %**, du montant de l'investissement plafonné **pour 2020**. (Si accord Europe - Sinon : **18 %**).

Plafonds d'investissements annuels :

- **50.000 €** pour les personnes seules.
- **100.000 €** pour les couples mariés, ou liés par un PACS.

Report possible en cas de souscriptions supérieures aux plafonds :

- La fraction des investissements **excédant** la limite annuelle, ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des **4 années suivantes**.

Report des fractions excédentaires dues au plafonnement des niches fiscales :

- Pour les versements effectués à compter de 2013, la fraction de la réduction d'impôt qui ne peut pas être imputée en raison de l'application du plafonnement globale des niches fiscales à 10.000 € est reportée sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes. Mais ils gardent leur taux de réduction d'IR (25 % - 22 % en 2011 - 18 % dès 2012).
- Pour la détermination de cet excédent au titre d'une année, il sera tenu compte de la réduction d'impôt accordée au titre :
 - o Des versements réalisés au cours de l'année d'imposition.
 - o Des versements en report à la suite du plafonnement des niches fiscales.
 - o Des reports de réduction d'impôt constatés au titre des années antérieures liés aux fractions excédant les plafonds des 50.000 € ou 100.000 €.

Activités exclues :

- Gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.
- Immobilière (à l'exception de la promotion immobilière et des entreprises solidaires) : gestion ou location, de marchand de biens ou d'administrateur immobilier.
- Financière (prêts et crédits) - Bancaire et d'assurance (courtiers - agents).
- Secteurs de la construction navale, de l'industrie houillère ou de la sidérurgie.
- Activité unique d'exportation.
- Les activités de production d'électricité éolienne ou photovoltaïque, ainsi que les activités procurant des revenus garantis, en raison de l'existence d'un tarif règlementé de rachat de la production.

Pour les souscriptions, effectuées à partir de 2016, à une augmentation de capital, le souscripteur doit être en mesure de démontrer qu'il n'est ni associé ni actionnaire de la société, sauf si les versements constituent un investissement de suivi.

Reprise de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt est reprise au titre de l'année de remboursement si :
 - o Remboursement des apports en numéraire ou en nature au souscripteur, avant le 31 Décembre de la 7^{ème} année (à compter de 2015) suivant celle de la souscription, sauf si la société est en liquidation judiciaire avant le délai ci-dessus
 - o Á compter des revenus de 2013, le délai de non-remboursement des apports est **ramené à 5 ans**, pour les parts investies :
 - o Dans **entreprises solidaires**.
 - o Dans des établissements de crédit dont 80 % de l'ensemble des prêts et des investissements sont effectués en faveur d'entreprises solidaires.

Á noter :

- N'ouvre plus droit à la réduction d'IFI à compter de 2018.
- Pour le calcul des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, le gain net est diminué, le cas échéant, des réductions d'impôt effectivement obtenues à la souscription.

MÉCÉNAT DES ENTREPRISES

Soumis au plafonnement des niches fiscales.

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** en cas de versements de dons aux œuvres ou pour l'achat de biens culturels.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques exerçant leur **activité** dans une **entreprise** relevant **exclusivement de l'IR** (BIC - BNC - BA) et fiscalement domiciliées en France.
- Être une entreprise à l'IR (BIC - BNC - BA) ou à l'IS, à l'exclusion du régime du micro.
- Pas de condition à respecter quant à l'activité exercée par la société.

Limite de 20.000 € ou 5 pour mille :

- Cette limite pouvant être rapidement atteinte par les petites entreprises, pour les versements effectués au cours des exercices clos à compter du 31.12.2019, une nouvelle limite de dons de 20.000 € peut s'appliquer lorsque ce montant est plus élevé.
- La limite de 20.000 € ou 5 pour mille du chiffre d'affaires s'applique à l'ensemble des dons et versements effectués (en numéraire ou en nature). Les entreprises peuvent donc choisir d'appliquer la limite de 5 pour mille du chiffre d'affaires ou celle de 20.000 € si ce montant est plus élevé.
- La LDF 2020 réduit le taux de réduction d'IR de 60 à 40 %, (pour les exercices clos à partir du 31/12/2020), pour la partie du don dépassant 2.000.000 €. (La partie inférieure reste à 60 %), sauf si dons au profit des organismes fournissant des produits de première nécessité.

Exemple :

- Pour une entreprise dont le chiffre d'affaires est de 1.000.000 € qui fait des dons pour un montant total de 6.000 € à une œuvre d'intérêt général, en appliquant la limite de 20.000 €, elle peut bénéficier d'une réduction d'impôt de 3.600 € ($6.000 \text{ €} \times 60 \%$).
- En appliquant la limite de 5 pour mille, elle bénéficie d'une réduction d'impôt de 3.000 € :
- Base maximale de la réduction d'impôt : $(1.000.000 \text{ €} \times 5) / 1.000 = 5.000 \text{ €}$
- Montant de la réduction d'impôt : $5.000 \text{ €} \times 60 \% = 3.000 \text{ €}$.

Obligations déclaratives :

- Pour les exercices ouverts à compter de 2019, les entreprises qui effectuent au cours d'un exercice **plus de 20.000 €** de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent déclarer à l'administration fiscale :
 - o Le montant et la date de ces dons et versements. - L'identité des bénéficiaires.
 - o La valeur des biens et services reçus, directement ou indirectement, en contrepartie.
- Ces informations sont transmises lors du dépôt de la déclaration de résultats l'année où les dons et versements sont effectués.

PARTS DE FONDS COMMUNS DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION (FCPI)

Soumise au plafonnement des niches fiscales.

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** en cas de souscription de parts de FCPI, dont l'actif est constitué à plus de 70 % (15 mois pour atteindre 50 % du quota + 15 mois pour arriver à 100 %) par des titres de sociétés non cotées (ou cotées sur un marché non réglementé européen) et considérées comme innovantes.
- Exonération des plus-values au-delà de 5 ans.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Conditions à respecter :

- Engagement par écrit à joindre dans la 2042, de détenir les titres pendant plus de 5 ans. (Sinon, reprise de la réduction d'IR).
- Plus de possibilité de mettre les parts du FCPI dans un PEA, depuis le 01/01/2011.
- Ne pas détenir, pendant les 5 ans précédant la souscription, plus de 10 % des parts du fonds, ni plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds.

Taux de la réduction d'impôt :

À hauteur de la seule part du Fonds effectivement investie dans des PME éligibles.

- **25 % pour 2020**, (Si accord Europe - À défaut 18 %), du montant de la **souscription de parts** plafonnée. (à l'exception des droits et frais d'entrée). Sous réserve du décret à paraître.

Plafonds d'investissements annuels, hors frais et droits de souscription :

- **12.000 €** pour les personnes seules.
- **24.000 €** pour les couples mariés, ou liés par un PACS.

Date limite d'investissement ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- **31 décembre 2020.**

À noter :

- Aucune reprise de la réduction d'impôt, en cas de cession des titres avant les 5 ans, ne sera effectuée, en cas de décès, d'invalidité, ou de licenciement du souscripteur ou de son conjoint ou de son partenaire d'un PACS.
- L'investisseur ne bénéficie plus de la réduction d'IFI à compter de 2018.

PARTS DE FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ (FIP)

Soumise au plafonnement des niches fiscales.

Objectif :

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt** en cas de souscription de parts de FIP, dont l'actif est constitué à plus de 70 % (15 mois pour atteindre 50 % du quota et 15 mois pour arriver à 100 %) par des titres de sociétés non cotées (actions et parts de SARL) dont au moins 10 % ont moins de 8 ans et qui exercent leur activité dans la zone géographique du FIP.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Conditions à respecter :

- Engagement par écrit à joindre dans la 2042, de détenir les titres pendant plus de 5 ans. (Sinon, reprise de la réduction d'IR). Exonération des plus-values au terme.
- Ne pas détenir, pendant les 5 ans précédant la souscription, plus de 10 % des parts du fonds, ni plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds.

Taux de la réduction d'impôt :

À hauteur de la seule part du Fonds effectivement investie dans des PME éligibles.

- **25 % pour 2020**, du montant de la souscription plafonnée. Sous réserve du décret à paraître. - **À défaut : 18 %.**
- **30 % pour 2020**, si FIP spécifiques à la **Corse**.

Plafonds d'investissements annuels, hors frais et droits de souscription :

- **12.000 €** pour les personnes seules.
- **24.000 €** pour les couples mariés, ou liés par un PACS.

À noter :

- Aucune reprise de la réduction d'impôt, en cas de cession des titres avant les 5 ans, ne sera effectuée, en cas de décès, d'invalidité, ou de licenciement du souscripteur ou de son conjoint ou de son partenaire d'un PACS.
- La **souscription** devient **exclusive à l'IR** à compter du **01/01/2018**.
- L'investissement n'ouvre plus droit à la réduction d'IFI depuis 2018.

Date limite d'investissement ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- **31 décembre 2020.**

**LE PLAFONNEMENT GLOBAL
DES NICHES FISCALES**

LE PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES

Objectif :

- Mise en place d'un nouveau plafonnement pour les investissements ou dépenses réalisés à compter de **Janvier 2013**, déclarés et imposés depuis 2014.
- Pour les investissements réalisés à compter de **Janvier 2013**, **abaissement** du plafonnement global des niches fiscales à **10.000 €** par foyer fiscal (Personne seule - Couple - PACS - Avec ou sans enfants), sans **majoration** en pourcentage du revenu, à l'exception des réductions d'impôt et des reports résultant des investissements **outre-mer**, ainsi que pour les **SOFICA**, qui restent soumises au plafond partiel de **18.000 €**.
- La **réduction Malraux** est exclue du plafonnement depuis 2013.

Investissements concernés :

- Les avantages fiscaux liés aux investissements en :
 - Pinel - Duflot - Scellier - Forestier - Denormandie - Conservation/restauration objets classés.
 - DOM-TOM. Et SOFICA, dans la limite partielle du plafond de 18.000 €.
 - Résidence hôtelière à vocation sociale - LMNP (Censi-Bouvard).
 - Capital des PME et FCPI - FIP - SOFIPÊCHE.
 - Crédit d'impôt pour la résidence principale. (Intérêts d'emprunt <2012 et dépenses d'équipement en développement durable et/ou économies d'énergie).
 - Crédit d'impôt (actifs) ou réduction d'impôts (retraités) pour l'emploi d'un salarié à domicile, et pour la garde des jeunes enfants. - Télé déclaration.
 - Crédit d'impôt pour assurance risque de loyers impayés.

Dates d'entrée en vigueur du plafond depuis 2013 :

- Pour les investissements **IMMOBILIERS** réalisés à compter du **1^{er} Janvier 2020** :
 - Acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement.
 - Construction à titre individuel, date de la **déclaration d'ouverture de chantier**.
 - Acquisition de locaux pour : transformation en logements ou pour réhabilitation.
 - Souscription au capital des SCPI.
 - Pour les investissements **OUTRE-MER** réalisés à compter du **1^{er} Janvier 2020** :
 - Immeubles dont la déclaration d'ouverture de chantier est à compter du 01/01/20.
 - Travaux de réhabilitation engagés à partir du 01/01/20, à l'exception de ceux pour lesquels des acomptes > à 50% de leur prix ont été versés avant cette date.
 - Investissements dont les demandes d'agrément ou d'autorisation préalable sont parvenues à l'administration à partir du 1^{er} janvier 2020.
 - Biens meubles corporels livrés à compter du 01/01/20, à l'exception de ceux commandés avant cette date et dont des acomptes > à 50 % ont déjà été versés.

Tableau des différents plafonds de 2009 à 2020 :

- Un contribuable, en raison de ses investissements réalisés ces dernières années, peut bénéficier simultanément des 5 plafonds, au titre d'une même année d'imposition.

Avantages initiés à compter de :	Plafonnement des niches fiscales pour un même contribuable en 2014:
2009	25.000 € + 10 % du RNGI.
2010	20.000 € + 8 % du RNGI.
2011	18.000 € + 6 % du RNGI.
2012	18.000 € + 4 % du RNGI.
Depuis 2013	10.000 € pour les avantages initiés depuis 2013

Tableau des avantages fiscaux plafonnés :

AVANTAGES LIÉS Á UNE DIMINUTION DU REVENU BRUT GLOBAL (RBG) :
Revenus fonciers :
- Amortissement Robien-Borloo de 6 % puis de 4 %. - Déduction de 10 % des loyers en cas de mobilité professionnelle.
AVANTAGES LIÉS Á UNE RÉDUCTION D'IMPÔT POUR :
Télé déclaration de l'IR.
Souscription au capital des PME - FCPI - FIP - SOFICA (18.000 €) - SOFIPÊCHE
Investissements locatifs de loisirs.
Investissements dans des résidences hôtelières à vocation sociale.
Travaux de restauration ou de conservation d'objets classés.
Investissements Outre-mer. (18.000 €).
Investissements forestiers.
Investissements spécifiques en LMNP.
Investissements en « Pinel » - « Denormandie » - « Duflot » - « Scellier ».
AVANTAGES LIÉS Á UN CRÉDIT D'IMPÔT POUR :
Intérêts d'emprunt pour la Résidence Principale.
Frais de garde des jeunes enfants.
Emploi d'un salarié à domicile.
Dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur de la transition énergétique.
Primes d'assurance contre les loyers impayés.

Le contribuable est tenu d'insérer dans sa 2042 tous les éléments nécessaires à la détermination de son plafonnement global des avantages fiscaux.

À noter :

- Maintien, en 2020, du plafond de 18.000 €, pour les investissements DOM-TOM, et SOFICA.
- C'est le plafond le moins élevé qui s'applique en priorité, lors de cumul de plafonds.

Avantages fiscaux exclus du plafonnement :

- Avantages fiscaux lié à la **situation personnelle** (Pensions alimentaires - Handicap - ...).
- Poursuite d'un **objectif d'intérêt général**, sans contrepartie (Dons aux associations - Mécénat - Préservation du patrimoine historique - ...).
- Avantages **entraînant une diminution du RNGI** :
 - o Exonérations de revenus catégoriels (Salaires - Revenus fonciers - RCVM - ...).
 - o Abattements spécifiques des régimes Micro (BIC - BNC - Foncier).
 - o Avantages liés à la détermination du Quotient familial.
 - o Diminution d'impôt procurée par des déficits fonciers imputables sans limitation de montant (Gros travaux effectués par le nu-propriétaire jusqu'en 2016, ...).
 - o Diminution d'impôt procurée par des déficits imputés sans limitation de montant (frais correspondant à la maintenance des brevets, ...).
 - o Diminution d'impôt procurée par des charges déductibles du RBG (Cotisations sociales et Loi Madelin des indépendants (PER) - Pensions alimentaires - Retraite mutualiste du combattant - Charges afférentes aux monuments historiques, ...).
- Avantages **entraînant une diminution d'impôt** (Réductions et Crédits d'impôt) :
 - o **Réductions d'impôt** pour :
 - o Adhésion à un Centre (ou Association) de Gestion Agréé - Cotisation syndicales
 - o Frais de scolarisation des enfants - Prestations compensatoires.
 - o Primes d'assurances rente survie - Épargne handicap.
 - o Suite à l'application du quotient familial (personne seule).
 - o Contribuables domiciliés dans les DOM et COM.
 - o Contribuables bénéficiant de la décote (cotisation inférieure à un montant).
 - o Intérêts d'emprunt pour la reprise d'une société non cotée.
 - o Hébergement en établissement de long séjour ou en section de cure médicale.
 - o Intérêts perçus au titre du différé de paiement pour la transmission des exploitations agricoles.
 - o Dons aux œuvres effectués par les particuliers et les entreprises.
 - o Acquisition d'un trésor national.
 - o Tutorat des créateurs et repreneurs d'entreprises.
 - o Cotisations aux associations syndicales chargées du défrichement forestier.
 - o Loi MALRAUX à partir de 2013, sauf si demande de permis construire ou déclaration de travaux déposées avant le 01/01/2013.
 - o **Crédits d'impôt** pour :
 - o Acquisition d'équipements en faveur des personnes âgées ou fragiles.
 - o Dépenses de remplacement pour congés de certains exploitants agricoles.
 - o La retenue à la source (Certains revenus de capitaux mobiliers - À l'étranger ou la décote en tenant lieu, selon les conventions internationales prévues).
 - o Accordés aux entrepreneurs individuels (BIC -BNC - BA) pour : Dépenses de recherches - Accès aux nouvelles technologies - Au bénéfice des buralistes, ...

Calcul du plafonnement global depuis 2013 :

- Le montant du plafonnement s'applique sous une seule limite : **10.000 €**, par foyer fiscal (Personne seule - Couple marié - Couple PACSÉ - Avec ou sans enfants à charge).
- Et un **plafond majoré à 18.000 €** pour les investissements dans l'**outre-mer** et les **SOFICA**

Méthode de calcul du plafonnement :

Mise en place d'une double liquidation de l'impôt sur le revenu par le fisc.

- Détermination de la cotisation d'IR dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire tous revenus et tous avantages fiscaux compris.
- Détermination d'une cotisation d'IR « théorique », sans tenir compte des avantages fiscaux compris dans le champ d'application du plafonnement des niches fiscales.
- La différence entre ces 2 cotisations détermine l'économie totale d'impôt liée aux avantages fiscaux plafonnés.
- En cas de double plafonnement, (Plafond des 10.000 € et réduction d'impôt au titre des investissements outre-mer relevant du plafond des 18.000 €), la réduction globale (plafonnement) ne pourra pas dépasser 18.000 €.

Exemple 1 :

Un couple sans enfant déclare un RNGI de 55.000 €.

RI sur Dons aux œuvres : 400 €. - RI sur FIP : 2.000 € - CI Salarié à domicile : 2.600 €.

	IMPÔT DE DROIT COMMUN Avec avantages fiscaux	IMPÔT THÉORIQUE Hors avantages plafonnés
RNGI :	55.000 €	55.000 €
Impôt Brut :	5.368 €	5.368 €
Réductions d'Impôt :		
• Dons :	- 400 €	- 400 €
• FIP :	- 2.000 €	
Impôt avant CI :	2.968 €	4.968 €
Crédits d'impôt Salarié à domicile :	- 2.600 €	-
Impôt après CI :	368 €	4.968 €
Avantages fiscaux «plafonnables»	4.600 €	- 4.600 €
Plafonnement autorisé :	10.000 €	10.000 €
Impôt net à payer :	368 €	368 €

Exemple 2 :

Un couple ayant un RNGI de 500.000 €, avec les réductions d'IR suivantes :

- 28.000 € en outre-mer - 2.000 € en SCPI et 9.000 € en salarié à domicile :
- Plafond à 10.000 € pour les SCPI et salarié à domicile. Soit 1.000 € en trop.
- Total des 3 réductions d'IR : 39.000 €, mais le plafond global en raison de l'outre-mer ne sera que de : 18.000 €.

Exemple 3 :

Un Médecin divorcé et vivant seul, déclare les revenus suivants :

BNC : 140.000 €.

Pensions Alimentaires : 5.000 € (1 enfant majeur et détaché).

RI sur Dons aux œuvres : 400 €. - RI sur FIP : 2.000 € - RI sur FCPI : 2.000 € -

RI sur PME : 5.000 € - RI sur SOFICA : 6.000 € - RI sur MALRAUX : 20.000 € - CI Salarié à domicile : 6.000 €.

	IMPÔT DE DROIT COMMUN Tous avantages fiscaux compris	IMPÔT THÉORIQUE Hors avantages plafonnés
RBG :	140.000 €	140.000 €
Charges déductibles :	- 5.000 €	- 5.000 €
RNGI :	135.000 €	135.000 €
Impôt Brut :	41.992 €	41.992 €
Réductions d'Impôt :		
• Dons :	- 400 €	- 400 €
• FIP :	- 2.000 €	
• FCPI :	- 2.000 €	
• PME :	- 5.000 €	
Impôt avant CI :	32.592 €	41.592 €
Crédits d'impôt :		
• Salarié à domicile :	- 6.000 €	
Impôt après CI :	26.592 €	41.592 €
Total avantages fiscaux « plafonnables » :	20.000 € (Malraux échappe au plafonnement en 2019).	
1 ^{er} Plafonnement autorisé :	10.000 €. Soit 5.000 € en trop.	- 10.000 €
2 ^{ème} Plafonnement autorisé en raison du SOFICA : 18.000 € :	18.000 €	- 6.000 €
Impôt après les 2 plafonnements :	26.592 € + (5.000 € du Plafonnement - 6.000 € de SOFICA) = 25.592 €.	25.592 €
Impôt net après Malraux :	25.592 € - 20.000 € = 5.592 €.	5.592 €

**PRINCIPAUX AVANTAGES INCLUS DANS
LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES**

Investissements ouvrant droit à la réduction ou au crédit d'impôt :	Economie maxi d'impôt par investissement pour un couple sans enfant :
	2020 :
Emploi aide à domicile :	6.000 €
Intérêts résidence principale : (2009 et 2010)	-
FIP et FCPI :	4.320 €
Capital des PME :	18.000 €
SOFICA :	6.480 €
DOM-TOM Locatif Social :	40.000 € (ou 15 % du RNGI)
Locatif services en LMNP :	3.667 €
SCELLIER :	4.333 €
PINEL - DUFLLOT - DENORMANDIE :	6.000 €

À noter :

2 catégories d'investissement restent soumises à l'ancien plafonnement de 2012 de 18.000 € + 4 % du RNGI :

- Pour les investissements **immobiliers locatifs initiés avant le 1^{er} Janvier 2013** :
 - **LMNP** dans des résidences meublées ouvrant droit à la réduction d'impôt de 11 %.
 - Investissement locatif **Scellier** ouvrant droit à la réduction d'impôt de 6 ou 13 %.
 - **À condition** que la **promesse d'achat** ou la **promesse synallagmatique** ait été souscrite par l'acquéreur **avant le 1^{er} Janvier 2013**.
 - **Malraux**, dépenses de restauration immobilière d'immeubles bâtis pour lesquels une demande de P.C. ou une déclaration de travaux déposée avant le 01/01/13.
 - Idem, pour les constructions à titre individuel, si la date de la **déclaration d'ouverture de chantier** ou si la date du dépôt de la demande de permis de construire est < au 01/01/13, ainsi que pour les acquisitions de locaux pour transformation en logements ou pour réhabilitation, si au moins 50 % du prix ont été versés avant le 01/01/2013.
 - Souscriptions au capital de SOFICA réalisées avant le 1^{er} Janvier 2013.
- Pour les investissements **OUTRE-MER initiés avant le 1^{er} Janvier 2013** :
 - Immeubles dont la déclaration d'ouverture de chantier est < au 01/01/13.
 - Travaux de réhabilitation engagés avant le 01/01/13 et pour lesquels des acomptes > à 50% de leur prix ont été versés avant cette date.
 - Investissements dont les demandes d'agrément ou d'autorisation préalable sont parvenues à l'administration avant le 1^{er} janvier 2013.
 - Biens meubles corporels commandés < le 01/01/13 et pour lesquels des acomptes > à 50 % ont déjà été versés avant le 01/01/2013.

LA LOCATION EN MEUBLÉ

Définition :

- Location soumise au régime des BIC et régie par le Code Civil. (Activité Civile).
- Depuis la Loi ALUR d'Août 2015, mise en place d'un **bail** écrit au locataire mentionnant la location en meublée avec un inventaire comprenant au minimum 11 éléments :
 - o une penderie, un chauffage, un sommier, une literie comprenant couette ou couverture, un dispositif d'occultation des fenêtres pour la chambre à coucher, des plaques de cuisson avec un four ou micro-ondes, un réfrigérateur comportant au minimum un freezer, de la vaisselle nécessaire à la prise des repas avec des ustensiles de cuisine, une table et sièges, des étagères de rangement, des luminaires, ainsi que du matériel d'entretien ménager.

Plusieurs types de location meublée coexistent :

- Location de chambres d'hôtes et les gîtes ruraux. - Location meublées saisonnières.
- Location de chambres d'étudiants.
- Location d'appartements dans une résidence de personnes âgées dépendantes.
- Location d'appartements dans une résidence de tourisme ou hôtelière, à condition que le propriétaire bailleur n'intervienne pas dans la gestion de l'activité hôtelière. (Mise en place d'un bail et non d'un mandat).
- Prestations d'hébergement par les organismes sans but lucratif, pour les personnes défavorisées, ou pour leurs propres membres.
- Location nue à une société d'hébergement, dont le montant du loyer fixé dans le bail varie en fonction du chiffre d'affaires ou du taux d'occupation des chambres.
- Investissement en FPI et OPCI à l'IR possible, tant en meublé Pro que non Pro.

La prestation de services para-hôtelières entraîne l'exclusion du statut de loueur en meublé.

L'administration fiscale précise :

- « Les loueurs en meublés s'entendent des personnes qui louent directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être meublés. Par location, il convient d'entendre l'ensemble des conventions ayant pour objet de conférer à un tiers la jouissance des locaux meublés, moyennant rémunération, pour une certaine durée, déterminée ou non. Ne sont, en revanche, pas concernées les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien ».

Statut fiscal :

2 approches fiscales sont possibles :

- Le Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).
- Le loueur en Meublé Professionnel (LMP).

LE LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Soumis à aucune condition de recettes (moins de 23.000 € de recettes), le loueur en meublé non professionnel, pour sa déclaration, a le choix entre le micro-BIC et le réel :

- **Le Micro-BIC : Activité de Prestations de services à compter de 2009.**
 - o Seuil de recettes H.T. n'excédant pas **72.600 €** par an. (Au-delà, l'activité relève de droit du régime du réel simplifié).
 - o Les gîtes ruraux depuis 2016 entrent dans cette catégorie.
 - o Le loueur indique le montant total des loyers perçus (recettes) et le fisc procède à un **abattement forfaitaire de 50 %**. Le bénéfice imposable entrant dans le Revenu Brut Global (RBG) est donc de **50 % des loyers**.
 - o Imposition à l'IR en fonction de la TMI + les prélèvements sociaux.
 - o **Certaines activités d'hébergement** (Meublés de tourisme - Chambres d'hôtes) **demeurent soumises** au régime du micro dans la catégorie des ventes (**Recettes HT < à 176.200 €** et Abattement de 71 %).
- **La déclaration au réel :**
 - o Le loueur tient une comptabilité classique des BIC (la 2031). Le résultat est déterminé par la différence entre ses recettes (loyers) et ses charges, y compris l'amortissement sur les immeubles détenus.
- **Le déficit n'est pas déductible** du RBG, mais uniquement **imputable** pendant **10 ans** sur des **BIC non professionnels** (LMNP) à venir.
- En cas de **vente du bien immobilier**, le loueur est soumis aux règles des plus values immobilières du particulier, **exonérées au-delà de 22 ans et 30 ans** de détention.
- **À compter du 1^{er} Janvier 2009, pour les acquisitions des résidences :**
 - o Pour **personnes âgées** - Pour étudiants - De tourisme classées, ...
 - o Achat d'un logement **neuf, en VEFA ou rénové, réduction d'impôt de 11 %** du prix de revient plafonné à **300.000 €** par an.
 - o **Engagement de détenir et louer à l'exploitant** de la résidence pendant **9 ans**.

À noter : Conseil Constitutionnel de Février 2018 :

- **Affiliation au RSI**, en cas d'activité de location de locaux d'habitation meublés de courte durée procurant des **revenus locatifs annuels dépassant 23.000 €**, ou si un membre du foyer fiscal est inscrit au RCS en qualité de LMP, ainsi que AIRBNB.
- **Sauf** si bien géré par une agence professionnelle bénéficiaire d'un mandat de gestion.
- Les produits de la **location ou de la sous-location en meublé d'une partie de la résidence principale**, sont **exonérés d'IR** à condition que le prix de location soit raisonnable. Pour **2020**, cette condition est réputée remplie si le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas **190 €** en IdF et **140 €** dans les autres régions.
- Cet **avantage fiscal est maintenu jusqu'en 2023**, date à laquelle sa raison d'être sera évaluée...
- Les loyers des chambres d'hôtes sont exonérés s'ils n'excèdent pas **760 €** par an.

GÎTES TOURISTIQUES

Principe :

- Les activités de gîtes touristiques (« meublés de tourisme ») relèvent des BIC.
- Depuis 2016, ils sont classés de 1 à 5 * selon **112 critères**, par un organisme accrédités par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC).

Exonération des très petits exploitants de chambres d'hôtes :

- L'activité des chambres d'hôtes peut bénéficier de l'exonération d'IR si la location ou sous-location d'une partie de l'habitation principale n'excèdent pas 760 € TTC /an.
- Cette limite comprend les prestations annexes (téléphone, petit-déjeuner...).
- En cas de dépassement des 760 €, les loyers sont imposables en totalité.

Régime des micro-entreprises :

- Les activités des gîtes touristiques et chambres d'hôtes sont taxées dans les mêmes conditions que les activités hôtelières.
- Le **seuil** est de **176.200 €** et non celui de 72.600 € des activités de loueurs en meublé et les gîtes ruraux à compter de 2020.

Exonération de TVA, sauf offre de prestations para-hôtelières

- Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières, de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA.
- En revanche, l'activité de prestations para-hôtelières est soumise à la TVA.
- L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins 3 des prestations suivantes :
 - o Petit déjeuner - Nettoyage régulier des locaux - Fourniture de linge de maison ou réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.
- Les prestations para-hôtelières seront donc imposables en totalité au taux réduit de TVA à 10 % depuis Janvier 2014.
- Si l'exploitant ne propose pas, en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations, il ne relève pas de la TVA, et ne peut donc pas récupérer la TVA sur l'acquisition ou les travaux consécutifs à la rénovation du gîte ou de la chambre d'hôte.
- La franchise de TVA s'applique si le CA n-1 para-hôtelier réalisé est < à 23.000 €.

Exonération de CFE, sauf délibération contraire :

- La location des meublés de tourisme peut bénéficier de l'exonération de CFE et de taxe foncière (et de taxe d'habitation si ZRR), s'il s'agit de locaux loués dépendant de leur résidence personnelle (principale ou secondaire), dont les loueurs se réservent éventuellement la disposition en dehors des périodes de location.

LOCATION AIRBNB : RÈGLES A SUIVRE :

- Les logements sociaux ne peuvent pas être « sous-loués » par leur locataire.
- Les locations sans accord du propriétaire sont également non autorisées.

Des règles qui varient selon les communes :

- Si le locataire ou le propriétaire réside en copropriété, il doit s'assurer que son règlement autorise le meublé de tourisme.
- Si le locataire réside dans une résidence étudiante ou un logement social, il est interdit de sous-louer sa chambre.
- Les loueurs devront, quel que soit leur statut (Locataire ou propriétaire) s'enregistrer auprès de leur mairie pour obtenir **un numéro d'enregistrement**.
- Une pratique très peu répandue.
- Document à télécharger à : <https://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme/>
- Le locataire doit adresser **une demande d'autorisation au propriétaire**.
- Celui-ci doit ensuite retourner une réponse écrite que le locataire devra transmettre à son sous-locataire.
- Une fois que le propriétaire a donné son accord, il ne peut pas interférer dans la sous-location.
- Cette autorisation n'est pas de fait obligatoire pour les baux signés avant le 27 mars 2014. Des clauses d'interdiction peuvent néanmoins y figurer.
- Une fois toutes ses démarches réalisées, la loi n'autorise pas à **dégager des bénéfices financiers d'une sous-location**.
- Le prix du loyer ne doit pas dépasser celui payé à au propriétaire chaque mois, même via plusieurs petites locations dans un même mois.
- Impossibilité de louer sa résidence principale plus de 4 mois par an, soit 120 nuitées.
- Une limitation automatique s'applique pour tout logement situé dans l'une des 18 villes suivantes : Aix-en Provence, Annecy, Bordeaux, Levallois-Perret, Lille, Lyon, Martigues, Menton, Neuilly-sur-Seine, Nice, Nîmes, Paris, Roquebrune-Cap-Martin, Saint-Cannat, Saint-Paul-de-Vence, Sète, Versailles et Villeneuve-Loubet.
- Concernant **la taxe de séjour**, Airbnb se charge de la prélever sur le montant de la location et de la reverser.

Le cas des résidences secondaires :

- Une résidence secondaire, concerne tout logement occupé moins de 4 mois/an.
- Lors de la location de ce type de biens sur Airbnb, des villes ont mis en place des règles supplémentaires afin d'éviter de soustraire ces logements aux habitants souhaitant louer un appartement à l'année.
- Pour louer une résidence secondaire, obligation de déclarer l'activité de location à la municipalité. Certaines grandes villes peuvent en plus exiger d'effectuer un changement d'usage préalable assorti d'une demande de compensation. Par exemple, transformer en habitation autant de m2 de local type bureau ou commerce.

RÉDUCTION D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL : « CENSI-BOUVARD »

Objectif :

- Mise en place d'une **réduction d'impôt** pour l'acquisition de logements dans des résidences avec services ou dans des structures spécialisées et **loués en meublé non professionnel pendant 9 ans** au minimum à l'exploitant de la résidence.

Acquisitions réalisées du 01/01/09 au 31/12/21 pour :

- Les logements neufs situés dans des résidences de tourisme non classées, dont la déclaration d'ouverture de chantier est antérieure au 01/01/09. (Fin 31/12/2016).
- Les logements situés dans une résidence de tourisme, classée ou non classée, achevés depuis plus de 15 ans au 01/01/09 et ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, dont la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux, au titre de cette résidence de tourisme, a été déposée entre le 01/01/06 et le 31/12/08 et à condition qu'au moins un des logements a été acquis ou réservé dans cette période. (Fin du dispositif à fin 2016).
- Les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sous réserve que les travaux permettent, après leur réalisation, de satisfaire à un ensemble des performances techniques définies par décret.

À noter :

- L'investissement est réputé réalisé à la date de la signature de l'acte authentique d'achat.
- Aucune condition d'achèvement du logement n'est exigée.

Bénéficiaires :

- Personnes physiques effectuant l'opération en pleine propriété ou en indivision.
- Le démembrement est impossible (sauf démembrement en cas du décès du conjoint).
- Domiciliées en France et déclarant ces revenus dans la catégorie des BIC Non Prof.

Biens locatifs concernés :

- Résidence-services pour étudiants. - (**Fin au 31/12.2016** pour les **Résidence de tourisme** classée faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière).
- Établissement de soins ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée, avec hébergement pour des personnes sans autonomie et nécessitant une surveillance médicale constante, avec traitements d'entretien.
- Établissement d'accueil des personnes les plus fragiles (Établissements de services sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés apportant une assistance et des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale).
- Structure affectée à l'accueil familial salarié et gérée par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale GCSMS (Accueil des personnes âgées - adultes handicapés des territoires ruraux dépourvus d'hébergement collectif en maintenant ces personnes près de chez eux en offrant des conditions d'habitat adaptées).
- Logements situés dans une résidence de services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » au titre des activités de services à la personne, proposant par exemple l'accompagnement dans les actes essentiels de la vie (aide à la mobilisation, aux déplacements, activités domestiques ou de loisirs, etc.) et qui ne constituent pas des établissements médico-sociaux.

Fiscalité :

Engagement de l'investisseur à louer au moins 9 ans à l'exploitant de la résidence.

- La location doit **débuter dans le mois** qui suit la date :
 - o Pour les logements acquis neufs ou en VEFA : à la date d'acquisition ou la DAT.
 - o Pour les logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation : à la date d'acquisition.
 - o Pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation : à la date d'achèvement des travaux.

Montant de l'investissement ouvrant droit à la Réduction d'impôt :

- **Plafond annuel** global d'investissements inférieur à **300.000 €**.
- Ce plafond s'applique pour :
 - o Le prix de revient du logement (Prix d'acquisition + Travaux de réhabilitation éventuels + Frais de notaire, des droits d'enregistrement, de publicité foncière).
 - o La quote-part du prix de revient correspondant aux droits de chaque indivisaire.

Taux de la réduction d'impôt :

- **11 %** de 2012 à 2021.

À noter :

- Le taux est apprécié à la date de la signature de l'acte authentique.
- Un logement acquis en 2011, et achevé en 2013 ouvrira droit à la réduction de 18 %.
- Un logement acquis en 2013 mais achevé en 2014, ouvrira droit à la réduction de 11 %.

Étalement de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt est étalée en parts égales sur **9 ans**, à raison d'**1/9°** par an.
- Elle est applicable au titre de l'année de l'acquisition ou de la DAT.
- Si acquisition + travaux, au titre de la DAT.
- Aucune condition de date d'achèvement du logement n'est exigée.
- Si la **réduction d'impôt**, une année, est **supérieure à l'impôt dû**, le solde peut être **reportable** pendant **6 ans** sur un IR positif à venir.

À noter :

- La **réduction d'impôt** débute l'**année de l'acquisition du bien**, ou à la **D.A.T.**
- Non-cumul possible avec la réduction d'impôt liée au DOM-TOM.
- En cas de non-respect de l'engagement de location, reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année de rupture de l'engagement. Sauf en cas d'invalidité - de licenciement - de décès du propriétaire ou de son conjoint.

Amortissements :

- Les amortissements de l'immeuble bénéficiant de la réduction d'impôt ne sont admis en déduction qu'à hauteur des amortissements calculés sur la fraction du prix de revient du logement excédant le plafond des 300.000 €. (Et que ce qui dépasse). Même si ensuite le propriétaire devient Loueur en meublé professionnel (LMP).
- Exemples :
 - **Acquisition d'un logement en 2020 de 350.000 € :**
 - Réduction d'impôt : $300.000 \text{ €} \times 11 \% = 33.000 \text{ €}$, soit 3.667 € par an.
 - Base amortissable : 50.000 € (ce qui excède 300.000 € uniquement).
 - **Acquisition d'un logement en 2020 de 200.000 € :**
 - Réduction d'impôt : $200.000 \text{ €} \times 11 \% = 22.000 \text{ €}$, soit 2.444 € par an.
 - Base amortissable : 0 € (car bien acquis inférieur à 300.000 €).
- La perte d'amortissement reste applicable dans le cas où le propriétaire devient Loueur en Meublé Professionnel, tant que le bien restera inscrit à l'actif.

Tableau de synthèse de la Réduction d'Impôt en CENSI-BOUVARD LMNP :

Date et modalités d'engagement	Date Acte authentique d'achat	Taux de la RI
Acquisition en VEFA		
Contrat de réservation enregistré chez un notaire ou aux services des impôts jusqu'au 31/12/2011 :	Acte authentique d'achat du 01/01/12 au 31/03/12 :	18 %
	Acte authentique d'achat du 01/04/12 au 31/12/21 :	11 %
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique achat en 2012	11 %
Autre Acquisitions		
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat jusqu'au 31/12/2011 :	Acte authentique d'achat en 2012 :	18 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à partir du 01/01/2012 - 31/12/2021 :	Acte authentique d'achat de 2012 au 31/12/2021 :	11 %

À noter :

- **Conseil Constitutionnel du 08/02/2018 :**
 - **Affiliation au RSI**, en cas d'activité de location de locaux d'habitation meublés de courte durée procurant des **revenus locatifs** annuels **dépassant 23.000 €**, ou si un membre du foyer fiscal est inscrit au RCS en qualité de LMP, ainsi que AIRBNB.
 - **Sauf** si bien géré par une agence professionnelle bénéficiaire d'un mandat de gestion.
- **LDF 2020** : Sont également concernés par la réduction d'impôt, les investissements réalisés dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, ayant obtenu l'autorisation pour leur **service d'aide et d'accompagnement à domicile**.
- Cette mesure s'applique à compter de l'IR dû au titre de 2019, pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019.

LE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP)

À compter des **revenus de 2009**, pour bénéficier du statut fiscal de loueur en meublé professionnel (LMP), le propriétaire (Foyer fiscal compris) doit remplir cumulativement 2 **conditions** :

- **Percevoir de cette activité par le foyer fiscal, des recettes annuelles supérieures à 23.000 € HT.**
 - Si l'activité est réalisée au sein d'une société à l'IR (EURL - SARL - SNC), la limite des 23.000 € est appréciée par associé, en fonction de sa quote-part des droits sociaux détenus dans les bénéfices sociaux de la société.
- **Les recettes de loueur en meublé doivent excéder l'intégralité des revenus nets professionnels du foyer fiscal.**
 - Les **recettes** tirées de l'activité de la **location en meublé** sont comparées au total des revenus nets professionnels (avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs) et, le cas échéant, les revenus taxables à un taux proportionnel.
 - Les **revenus professionnels** sont : Les traitements et salaires - Pensions et rentes viagères (Article 79 du CGI) - Les BIC - BNC et BA - Et les revenus des gérants et associés (Article 62 du CGI).
 - Le seuil de recettes s'apprécie en retenant le total des **recettes réalisées** par les **membres d'un même foyer fiscal**.

À noter :

- Pour être **exonéré d'IFI.**, les 2 **conditions** doivent **être également remplies**.
- Cette réforme du statut du LMP concerne toutes les opérations de LMP en cours.
- Cependant, des mesures transitoires sont prévues.
- Si l'activité est exercée par une société de personnes à l'IR (SNC - EURL - SARL), les associés doivent respecter les 2 conditions.

En cas de création, d'acquisition en cours d'année, ou acquisition en VEFA :

- Le seuil des 100 % et la limite de 23.000 € HT, sont ajustés en proportion du nombre de mois d'exercice de l'activité au cours de l'année, depuis l'acquisition du bien.
- Cet ajustement au prorata temporis s'effectue distinctement pour chaque immeuble loué.
- La **location est réputée débiter** à la **date d'acquisition** ou d'achèvement du bien, et non à partir de sa mise en location effective.

Exemple :

- Acquisition d'un immeuble le **1^{er} Avril 2020**.
- **Location** réelle en meublé à partir du **1^{er} Juin 2020**.
- « Loyer » mensuel 2.000 €. Soit pour 2020 : 7 mois à 2.000 € = 14.000 € de recettes.
- Montant des **recettes à prendre** en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité :
 - $\frac{14.000 \text{ €} \times 12 \text{ mois}}{9 \text{ mois}} = 18.667 \text{ €}$.

Mesure Transitoire entre l'ancien et le nouveau régime :

- Pour l'appréciation des recettes de la location en meublé devant excéder les revenus nets professionnels, relatives aux immeubles loués depuis 2000 ou acquis (même en VEFA) avant le 1^{er} Janvier 2009 :
- Les recettes de ces immeubles seront multipliées par 5.
- Cette majoration sera diminuée de 2/5^e du montant des recettes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de 10.

Exemple :

Une personne exerce une activité de Loueur en meublé depuis 2006, avec 40.000 € de recettes annuelles de façon constante. Ses salaires nets sont de 60.000 €.

À compter de 2009, le montant des recettes à comparer aux revenus nets professionnels est de :

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Recettes réelles	40.000 €	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€
Recettes x 5	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€
Décote	48.000 €	64.000 €	80.000 €	96.000 €	112.000€	128.000€	144.000€	160.000€
Recettes prises en compte	152.000€ LMP	136.000€ LMP	120.000€ LMP	104.000€ LMP	88.000 € LMP	72.000 € LMP	56.000 € LMNP	40.000 € LMNP
Pour 2009 : 3 années se sont écoulées depuis le début de la location (2006 à 2008). La décote sera donc de : $(40.000 \text{ €} \times 2/5) \times 3 = 48.000 \text{ €}$. - Pour 2010 : $(40.000 \text{ €} \times 2/5) \times 4 = 64.000 \text{ €}$. - Etc.								

Date du début de la location :

L'exercice de l'activité de LMP débute à la date d'acquisition du bien, et non à la date de la création de la structure exerçant l'activité de LMP, ni à la date de conclusion du bail.

- La location débute à la date d'acquisition de l'immeuble.
- En cas d'acquisition en l'état futur d'achèvement des travaux (VEFA), c'est à la date de l'achèvement des travaux ou de la construction (DAT) que la date de location débutera, ainsi que pour le délai des 5 ans, relatif à l'article 151 Septies.
- Pour l'appréciation des seuils de 23.000 € et de 100 % des revenus professionnels, les recettes de l'année où commence la location (ou la cessation totale de l'activité de location) sont ramenées à 12 mois.

Déficits relatifs au LMP :

- À compter des revenus de 2009, les déficits constatés en tout début d'activité par les loueurs en LMP sont **déductibles** du Revenu Brut Global (RBG) du foyer fiscal à hauteur d'un tiers par an, pendant 3 ans.
- En conséquence, si tous les frais (charges financières notamment) relatifs à la livraison du bien, sont liés à la même opération économique, leur **imputation sur le Revenu Brut Global** est désormais possible, à la D.A.T. (date fiscale de location du bien), à hauteur d'1/3 par an sur les 3 premières années de location.

Exemple :

- **Acquisition** d'un bien en 2020 en VEFA.
- **Déficits totaux** constatés de **21.000 €** pour les années 2020 et 2021.
- **Livraison en 2022** et l'activité relève du **LMP dès 2022**.
- Le **déficit global** de 21.000 € va **s'imputer** à hauteur de **7.000 € par an**, au titre des années 2022 - 2023 et 2024.

À noter :

- Mesure peut probable en raison de la notion du chiffre d'affaires à réaliser...

Exonération des plus-values professionnelles :

- L'article 151 Septies relatif au LMP concerne **l'activité de prestations de services**. En conséquence, à compter du 1^{er} Janvier 2009 :
 - o Le bien est **exonéré d'impôt sur les plus-values** et de prélèvements sociaux, lors de sa vente, si l'activité de LMP est exercée depuis **plus de 5 ans** et si les **recettes annuelles** (loyers) sont inférieures ou égales à **90.000 €**.
 - o L'**exonération** sera **partielle**, si les recettes annuelles sont supérieures à 90.000 € et **inférieures à 126.000 €**.

À noter :

- En tant que commerçant, le loueur en meublé professionnel est soumis aux cotisations sociales des T.N.S. et doit acquitter la CVAE/CET. Sommes déductibles des revenus.
- Les locations ou sous-locations d'une quote-part de la résidence principale, à un locataire pour sa résidence principale, ainsi qu'une location occasionnelle d'une partie de sa résidence principale pour un montant < à 760 €, sont exonérées.
- Le Code de la construction et de l'habitation, oblige le propriétaire bailleur qui ne souhaite pas renouveler son bail :
 - o D'informer le locataire au mini 3 mois à l'avance, avant l'échéance du bail.
 - o Motiver ce non renouvellement.
 - o 3 raisons sont désormais acceptées :
 - o Reprise du logement pour occupation personnelle.
 - o Vente du logement.
 - o L'inexécution du contrat par le locataire.
- Pour être **qualifié d'exploitant**, le propriétaire loueur, **doit supporter les risques** de l'exploitation. Aussi, la convention de mandat de gestion doit prévoir que la société prestataire de services (qui exploite la résidence et assure la gestion des hébergements et des prestations hôtelières) doit agir en qualité de mandataire des propriétaires, sans protéger les propriétaires des risques à avoir à supporter les pertes générées par l'exploitation hôtelière.

SYNTHÈSE :

LOYERS > 23.000 € et > 100 % des revenus Prof.	Prof.
LOYERS ≤ 23.000 € et < 100 % des revenus Prof.	Non Prof.
LOYERS ≤ 23.000 €. et > 100 % des revenus Prof.	Non Prof.

Si comptabilité au réel normal ou simplifié :

LOYERS (CA)

Moins :

- Frais d'acquisition, d'études et recherches.
- Dépenses d'entretien, réparation et amélioration.
- Intérêts d'emprunt plus frais de dossier et A.D.E.
- Charges de propriété ou de copropriété.
- Taxe foncière.
- CET /CVAE (3,5 % des loyers).
- Frais de comptable.
- Charges sociales (maladie, allocations et retraites).
- Dotations aux amortissements.

La dotation aux amortissements du bien immobilier est :

- Plafonnée chaque année au montant des loyers perçus, diminuée des autres charges déduites.
- Cependant l'excédent non déduit d'amortissement comptable est à reporter pour les années suivantes.

Les taux d'amortissement

Suite aux nouvelles normes comptables IFRS, l'administration fiscale a modifié sensiblement les durées d'amortissement par composant. Ainsi les immeubles sont désormais décomposés en plusieurs éléments ayant chacun leur propre durée d'amortissement :

- Gros œuvre : + de 50 ans, soit moins de 2 % par an.
- Façades et étanchéité : de 20 à 50 ans, soit 5 à 2 % par an.
- Equipements : de 15 à 30 ans, soit de 6,67 à 3,33 % par an.
- Agencements : de 5 à 15 ans, soit de 20 à 6,67 % par an.
- 3,5 % à 5 % pour les immeubles anciens.

Pour simplifier, l'administration fiscale estime que pour les logements :

- Le gros œuvre représente de 40 à 50 % de la valeur globale de l'immeuble.
- Les façades et étanchéité de 5 à 20 %.
- Les équipements de 20 à 30 %.
- Les agencements de 20 à 25 %.

Le LMP et l'IFI :

- Le dirigeant qui exploite une société ou une entreprise individuelle pourra voir les éléments constituant son outil de travail échapper à l'IFI au titre des biens professionnels.
- Si les conditions requises sont remplies, l'outil de travail échappera à l'IFI à hauteur de la valeur des titres correspondant à l'actif professionnel, ce qui pourra, selon le cas, représenter la valeur totale des titres.
- Mais la notion de biens professionnels reste très sensible aux yeux du fisc... qui se donne le droit de pouvoir revenir 6 ans en arrière sur l'exonération des biens professionnels.
- Dans les sociétés de personnes, la notion de biens professionnels est liée à l'exercice de son activité professionnelle principale (temps sinon : revenus).
- **Pour une entreprise individuelle**, si l'activité est exercée à titre principal par le propriétaire des biens professionnels, elle sera exonérée de l'IFI.
- **Les parts de sociétés à l'IR** sont considérées comme des biens professionnels donc exonérées de l'IFI lorsque le redevable y exerce son activité professionnelle principale (temps - revenus) : SNC - EURL - SARL de Famille - EURL - EARL - SCP -...
- Mais chaque associé, pour être exonéré d'IFI doit y exercer son activité principale.

Les différents abattements :

- 30 % sur la résidence principale.
- 20 % pour un bien locatif loué.
- 40 à 50 % pour un logement soumis à la Loi Malraux dont la reprise est interdite jusqu'au décès du locataire.
- 20 à 30 % sur des immeubles détenus en indivision, car c'est une contrainte juridique qui empêche de vendre le logement sans l'accord des autres indivisaires.
- 75 % pour les bois et forêts ainsi que pour les parts de GFF, et les biens ruraux loués par un bail à long terme (18 ans).

L'activité de LMP est exonérée de TVA sauf :

- Les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés.
- Les prestations d'hébergement fournies dans les villages de vacances classés ou agréés, dans certains villages résidentiels de tourisme et dans certaines résidences de tourisme classées.
- La mise à disposition d'un local meublé ou garni, lorsque l'exploitant offre le petit déjeuner, le nettoyage quotidien, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle.
- Les structures para - hôtelières.
- Dans ces différents cas, la T.V.A. est récupérable et l'activité est exonérée de CRL.

Transformation de locaux nus en meublés :

- Des règles d'urbanisme ont été mises en place pour éviter une trop grande transformation de locaux nus en locaux meublés.
- Certaines communes et agglomérations interdisent au propriétaire d'un logement loué auparavant en nu de **le transformer en meublé**, sans **autorisation du Préfet** ou de l'autorité administrative ayant reçu délégation, après avis du maire.
- Accords-conventions conclus en violation de ces dispositions sont frappés de nullité.
- L'investisseur encourt donc le risque de voir son investissement requalifié en investissement locatif non meublé (et devoir les sommes déduites de ses impôts, avec pénalités de retard...).
- Sont visées par ces dispositions limitant le principe de la location meublée :
 - o Paris, y compris les communes avoisinantes, dans un rayon de plus de 50 km des anciennes fortifications.
 - o Les communes de plus de 10.000 habitants (après déduction de certains effectifs tels que les hôpitaux, les casernes et les prisons).
 - o Les communes où la Loi de 1948 a été déclarée applicable.
 - o Cette interdiction s'applique essentiellement aux personnes qui louent de manière habituelle plusieurs logements meublés.
- Cette restriction d'urbanisme limite considérablement la possibilité de pratiquer la location en meublé, notamment à Paris et en région parisienne.
- Sur cette zone, l'autorisation préfectorale est généralement refusée, à moins que l'on dégage une surface égale de logements nus dans le même quartier.

DIFFÉRENCES FISCALES ENTRE LE LMP ET LE LMNP

La location meublée est une **activité civile** imposée dans la catégorie des BIC.

Des revenus imposés dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux

- Les bénéfices de l'activité de location meublée sont imposés dans la catégorie des BIC et non dans la catégorie des revenus fonciers comme pour la location nue.
- Le loueur en meublé relève des caractéristiques fiscales propres aux BIC et ses bénéfices imposés par principe au régime du micro-BIC et sur option au régime réel.
- Le régime du micro-BIC s'applique si les recettes de l'activité n'excèdent pas :
 - o 176.200 € pour les activités des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes et autres meublés de tourisme.
 - o 72.600 € pour les autres activités de location meublée (y compris les locations meublées dans les résidences services telles les EHPAD, résidence étudiante,).

Le régime micro-BIC :

- Le loueur déclare le total des recettes annuelles, sans déduction de charge, et le fisc applique un abattement de 71% (Gîtes ruraux, chambres d'hôtes et autres meublés de tourisme) ou 50% (Autres activités de location meublée, y compris les locations meublées dans les résidences services telles les EHPAD, résidence étudiante, ...), pour déterminer le montant du bénéfice imposable à l'IR/TMI.

Le régime réel d'imposition :

- L'option pour le régime réel s'effectue avant le 1^{er} Février de l'année ou le loueur opte pour le réel, en déterminant son revenu imposable à l'IR par différence entre :
 - o Les recettes perçues dans le cadre de son activité de location meublée.
 - o Et les charges fiscalement déductibles. La catégorie des bénéfices industriels et commerciaux est à ce titre nettement plus attrayante que la catégorie des revenus fonciers. Les charges déductibles pourront être les frais d'acte notarié, les frais d'agence, l'amortissement. Ces frais ne sont pas déductibles dans le cadre d'une activité de location vide.

Tableau de synthèse des charges déductibles entre location nue et location meublée

	Location nue (RF)	Location meublée (LMNP / LMP)
Frais d'agence à l'acquisition de l'immeuble	NON	OUI, déduit ou Amortissement immeuble
Frais de notaire à l'acquisition de l'immeuble	NON	OUI, déduit ou Amortissement immeuble
Frais d'entretien de l'immeuble	OUI	OUI
Travaux de construction, agrandissement et reconstruction	NON	OUI : Amortissement de l'immeuble
Travaux de réparation et d'amélioration	OUI	OUI
Amortissement de l'immeuble	NON	OUI
Taxe foncière	OUI	OUI
Intérêts d'emprunt	OUI	OUI

Distinction entre l'activité de LMP et LMNP :

- **Le loueur en meublé professionnel** doit respecter cumulativement, **2 conditions** :
 - o Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal **excèdent 23.000 €**.
 - o Ces **recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'IR** dans les catégories des TS, des BIC autres que ceux tirés de l'activité de meublée, des BA, des BNC et des revenus des gérants majoritaires et associés de SARL à l'IS.

Sort des déficits d'exploitation en LMNP :

- Ils s'imputent uniquement sur les revenus de LMNP au cours des 10 années suivantes pendant lesquelles l'activité est exercée à titre non professionnelle.
- Si passage en LMP, ces reports ne sont pas imputés.

Sort des déficits d'exploitation en LMP :

- Les déficits en LMP sont imputables sur le RBG sans limitation de montant, contrairement au 10.700 € (15.300 € si Cosse avec travaux) de plafond pour l'activité de location nue.

L'imposition des plus values en LMNP :

- Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux meublés relèvent des règles des PVI des particuliers, avec exonération après 30 ans de détention.
- La donation d'un immeuble en LMNP ou le décès du loueur non professionnel, est exonérée des plus values.

L'imposition des plus values dans la cadre d'une activité de location meublée professionnelle (LMP) :

- L'activité de LMP est soumise au régime des plus values professionnelles.
- Lors de la cession de l'immeuble, ou de la cessation d'activité suite à la donation de l'immeuble en LMP ou décès du loueur professionnel, les plus values sont calculées par différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable.
- La plus value est augmentée du montant des amortissements constatés durant l'exploitation. La plus value à CT représentative du montant des amortissements constatés est imposable à l'IR/TMI, et la plus value à LT est taxée à 12,8%.

L'article 151 septies pour une exonération de l'impôt sur la plus-value :

- Les plus values de l'activité de LMP sont exonérées si les recettes n'excèdent pas 90.000 € et que l'activité de LMP est exercée depuis plus de 5 ans.
- Cette exonération ne porte que sur l'IR.
- Les cotisations sociales pour les LMP ne sont pas exonérées.

LE MEUBLÉ ET LES COTISATIONS SOCIALES

L'affiliation au régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI) ne suit plus la qualification fiscale de la location meublée.

La qualification de LMP ne suffit pas à déterminer si le loueur en meublé devra payer des cotisations sociales au SSI à la place des prélèvements sociaux.

Sont affiliés au régime de la sécurité sociale applicable aux travailleurs indépendants :

- Les personnes exerçant une activité de location de locaux d'habitation meublés dont les recettes sont supérieures à 23.000 €, lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de ces personnes lors de l'affiliation pour relever du régime général, ou lorsque un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel.
- Il s'agit bien des recettes, c'est à dire les « loyers » (CA) perçus, charges incluses.
- Ne pas confondre recettes et bénéfice imposable.
- Les loueurs en meublé qui exercent l'activité de location longue durée (Location de la résidence principale du locataire, y compris les locations meublées pour les étudiants), dès lors que l'exploitation génère plus de 23.000 € de recettes par année civile.

Il n'est plus question de distinction entre LMNP et LMP :

Le loueur en meublé en location court durée, qu'il soit professionnel ou non professionnel, devra **payer des cotisations sociales** à l'URSSAF dès lors que cette exploitation génère **plus de 23.000 € de recettes** par année civile.

- **Sauf, si**, depuis la réponse ministérielle **PELLOIS**, lorsque la **location saisonnière** est réalisée par l'intermédiaire d'une **agence immobilière** disposant de la carte G, l'affiliation au SSI n'est plus exigée, et est remplacée par les **prélèvements sociaux**.
- Ils sont considérés comme gestionnaire de leur patrimoine privé et doivent s'acquitter des prélèvements sociaux au taux de 17.20%.

À noter :

- Les loueurs en location saisonnière ou courte durée doivent cotiser au SSI, mais ils peuvent également opter pour une cotisation au régime général de la SS des salariés. L'option pour le régime général est réservée au loueur dont les recettes sont inférieures à 82.000 € par année civile. Les cotisations à l'URSSAF ou au régime général sont calculées en pourcentage du bénéfice réalisé, après déduction des charges et autres amortissements.
- Les loueurs en location saisonnière peuvent opter pour le régime social des micro-entrepreneurs. Cette option est réservée au loueur en meublé dont les recettes sont inférieures à 72.600 €. Le montant des cotisations SSI est calculé sur 6% du CA.

Les loueurs en meublés Professionnels sont ceux qui exercent l'activité de location longue durée avec **plus de 23.000 € de recettes par année civile** :

- Ils sont obligatoirement affiliés au SSI pour la location d'un logement dans lequel le locataire y affectera son domicile. C'est la location longue durée.

Il y a déconnexion avec le régime fiscal de la location meublée et la distinction entre location meublée professionnelle et non professionnelle.

- Depuis 2018, le Conseil Constitutionnel considère, pour apprécier la différence entre LMP et LMNP, que l'inscription au RCS ne peut être une condition exigible.
- L'activité de location meublée n'étant pas considérée comme l'exercice d'un acte de commerce, l'inscription au RCS est aléatoire et laissée au bon vouloir du greffe du tribunal de commerce créant une source d'iniquité entre les contribuables.
- Depuis cette date, **les loueurs en meublés professionnels (LMP)** sont ceux qui louent des logements en meublés qui génèrent **plus de 23.000 € de recettes** et pour qui ces recettes sont **supérieures aux revenus professionnels imposables**.

Cet arrêt du Conseil Constitutionnel est source d'incertitudes pour le loueur en meublé :

- **Première hypothèse** : Le loueur en meublé non professionnel devenu automatiquement professionnel du simple fait de la suppression de la condition d'inscription au RCS doit il également considérer être affilié à la sécurité sociale des indépendants.
 - o Le LMNP devenu automatiquement professionnel du simple fait de la suppression de la condition d'inscription au RCS doit il également considérer être affilié à la sécurité sociale des indépendants. Si la condition est considérée comme inconstitutionnelle pour le CGI, ne doit elle pas l'être également pour le code de la sécurité sociale qui y fait directement référence ?
 - o Dans une telle hypothèse, tous les loueurs en meublés, professionnels ou non professionnels, dont les recettes excèderaient 23.000 €, deviendraient automatiquement affiliés à la sécurité sociale des indépendants et devraient payer les cotisations sociales y afférents.
 - o Les conséquences sont importantes et l'hypothèse en devient peu crédible.
- **Seconde Hypothèse** : Selon qu'il est inscrit ou non au RCS, le loueur en meublé devra payer des cotisations sociales ou des prélèvements sociaux :
 - o Le LMP, (les recettes d'exploitation en meublée sont supérieures à 23.000 € et lorsque celles-ci sont supérieures aux revenus professionnels de l'exploitant), pourrait être affilié au SSI selon qu'il est inscrit au RCS ou non.

Ainsi :

- Le **LMP inscrit au RCS** serait **toujours affilié au SSI**.
- Le **LMP non inscrit au RCS** serait redevable des PS et ne serait pas affilié au SSI.
- Le **LMNP inscrit au RCS** mais donc les recettes ne seraient pas supérieures à ces autres revenus professionnels serait automatiquement affilié au SSI dès lors que les recettes d'exploitation sont supérieures à 23.000 €.

RÉDUCTION D'IMPÔT POUR RÉNOVATION DE RÉSIDENCES DE TOURISME

Objectif :

- Mise en place d'une **réduction d'impôt** pour la réhabilitation de logements dans des résidences de tourisme, sous réserve d'un **engagement de location d'au moins 5 ans**.
- Rénovations réalisées **du 01/01/2017 au 31/12/17** pour des logements :
 - o **Achevés depuis au moins 15 ans** à la date d'adoption des travaux par l'AG des copropriétaires.
 - o Destinés à la location.
 - o Faisant partie d'une **résidence de tourisme classée**, ou, à défaut, appartenant à la copropriété de la résidence de tourisme classée, s'ils font l'objet d'un classement comme meublés de tourisme.

À noter :

- Le contribuable doit présenter une attestation du syndic détaillant la nature des travaux, le lieu, nom de l'entreprise de travaux, DAT et de paiement par le syndic, avec détail de sa quote-part du coût des travaux et de son paiement au syndic.

Bénéficiaires :

- **Personnes physiques** effectuant l'opération en **pleine propriété ou en indivision**.
- Le démembrement est impossible (sauf démembrement en cas du décès du conjoint).

Travaux concernés :

- Être réalisés par une seule entreprise et **adoptés en AG des copropriétaires entre le 01/01/2017 et le 31/12/2019** et portant sur l'ensemble de la copropriété.
- Être achevés au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année suivant celle de l'AG.
- Appartenir à l'une des **3 catégories de travaux** :
 - o Dépense d'acquisition et de pose : (Mêmes caractéristiques que pour le CITÉ).
 - De matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ou volets isolants.
 - De matériaux d'isolation thermique des parois opaques.
 - D'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
 - o Dépenses visant à faciliter l'accueil des personnes handicapées.
 - o Dépenses de ravalement.

Taux et montants de la réduction d'impôt :

- **20 %** du montant des dépenses éligibles, dans la limite de **22.000 € de dépenses par logement**.
- Montant de la **réduction d'impôt maxi** par logement sur 3 ans : **4.400 €**.
- Période du **1^{er} Janvier 2017 au 31 Décembre 2019**.
- La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt dû au titre de l'année du paiement définitif de la facture (et non pas ses acomptes) par le syndic.

Engagement de location :

- Le propriétaire doit **s'engager pendant 5 ans**, à compter de la date d'achèvement des travaux (DAT), à louer son logement soit :
 - o À l'exploitant de la résidence de tourisme classée.
 - o À des personnes physiques pendant **au moins 12 semaines/an**, si le logement est classé en meublé de tourisme.
- L'affectation à la **location** doit intervenir **dans un délai de 2 mois**, après la DAT.
- Durant la période d'engagement des 5 ans, le logement peut être loué successivement à l'exploitant de la résidence de tourisme, ou en direct à des personnes physiques en meublé de tourisme, sans remise en cause de la réduction d'impôt, si le changement d'affectation à la location intervient de nouveau dans les 2 mois.

À noter :

- La location à l'exploitant de la résidence peut se faire nue, charge à ce dernier de meubler le logement, puisque cette réduction d'impôt de réhabilitation de locaux entre dans les dispositifs : Censi-Bouvard et Demessine (qui était une location nue, donc revenus fonciers et l'exploitant le meublait).
- La réduction d'impôt s'applique aux loueurs en meublé non professionnel, aux loueurs en meublé professionnel et aux revenus fonciers (si l'exploitant meuble l'appartement).

**L'IMPÔT SUR LA FORTUNE
IMMOBILIÈRE : IFI**

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI est un impôt taxant les contribuables ayant, seul ou par foyer fiscal, un patrimoine immobilier net **supérieur à 1.300.000 €** au 1^{er} janvier 2020.

Personnes concernées :

L'IFI ne concerne que les personnes physiques fiscalement :

- Domiciliées en France, et ce, quelle que soit leur nationalité, et détenant des biens imposables (situés en France ou à l'étranger), immeubles et droits immobiliers, d'une valeur nette vénale excédant le seuil d'imposition (1.300.000 €).
- Non domiciliées en France, mais possédant des biens imposables à l'IFI, situés en France, dont leurs valeurs nettes vénales excèdent le seuil d'imposition.

Selon la situation matrimoniale du contribuable, le foyer fiscal imposable à l'IFI sera déterminé par :

- **Une imposition individuelle :**
 - Personnes seules.
 - Personnes en instance de divorce, ou séparées de biens ou de corps avec des domiciles séparés au 1^{er} Janvier.
- **Une imposition commune par foyer fiscal :**
 - Couples mariés, quel que soit le régime matrimonial.
 - Couples vivant en concubinage notoire. (Vivant en couple de façon continue).
 - Les partenaires d'un PACS.
- Les biens appartenant aux enfants mineurs, sont imposés avec ceux de leurs Parents ayant l'administration légale de leurs biens.
- Les enfants majeurs, même rattachés au foyer fiscal des Parents, doivent déclarer eux-mêmes la 2042-IFI si leurs biens immobiliers dépassent le seuil d'imposition.

Patrimoine imposable :

- Il s'agit de l'ensemble des immeubles détenus directement et indirectement via des sociétés ou organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.
- Biens, droits et valeurs détenus en pleine propriété qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, composent le patrimoine du foyer fiscal, sous réserve d'exonérations tels que les biens présentant un caractère professionnel.
- En cas de démembrement du droit de propriété, l'usufruitier est en principe imposable pour les valeurs en pleine propriété. Le nu-propriétaire étant donc en principe non redevable de l'IFI.

Les réductions et imputations :

- L'impôt sur le revenu est déjà déduit au passif du patrimoine taxable, minorant ainsi le montant de l'IFI.

Le barème de l'IFI pour 2020 :

- Le barème 2020 est le même depuis 2013 et comporte 6 tranches dont 5 taxables.
- Si le patrimoine taxable est supérieur à 1.300.000 €, l'IFI est calculé à partir de 800.000 €.
- Possibilité d'opter pour la mensualisation, au 15 du mois.

BARÈME DE L'IFI POUR 2020		
Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine au 01.01.20	Taux en %	IFI à payer
N'excédant pas 800.000 €	0 %	0 €
Comprise entre 800.000 € et 1.300.000 €	0,50 %	$(V_n \times 0,50 \%) - 4.000 \text{ €}$
Comprise entre 1.300.000 € et 2.570.000 €	0,70 %	$(V_n \times 0,70 \%) - 6.600 \text{ €}$
Comprise entre 2.570.000 € et 5.000.000 €	1 %	$(V_n \times 1 \%) - 14.310 \text{ €}$
Comprise entre 5.000.000 € et 10.000.000 €	1,25 %	$(V_n \times 1,25 \%) - 26.810 \text{ €}$
Supérieure à 10.000.000 €	1,50 %	$(V_n \times 1,50 \%) - 51.810 \text{ €}$

MONTANT MAXIMUM DE L'IFI À PAYER POUR 2020				
Valeur nette taxable du patrimoine	Tranche	Taux	Montant	Cumul
N'excédant pas 800.000 €	800.000 €	0 %	0 €	0 €
Comprise entre 800.000 € et 1.300.000 €	500.000 €	0,50 %	2.500 €	2.500 €
Comprise entre 1.300.000 € et 2.570.000 €	1.270.000 €	0,70 %	8.890 €	11.390 €
Comprise entre 2.570.000 € et 5.000.000 €	2.430.000 €	1 %	24.300 €	35.690 €
Comprise entre 5.000.000 € et 10.000.000 €	5.000.000 €	1,25 %	62.500 €	98.190 €
Supérieure à 10.000.000 €	-	1,50 %	-	-

Mise en place depuis 2013 d'une décote, afin d'atténuer les effets de seuils :

- La décote s'applique pour les patrimoines nets taxables compris entre 1.300.000 € et 1.400.000 € et permet d'atténuer les effets de seuil liés au passage de 0,50 à 0,70 %
- Cette décote s'applique avant les réductions liées aux dons.
- L'IFI dû est réduit de la somme de : **17.500 € - (1,25 % x Patrimoine taxable).**
- La décote permet de réduire de moitié l'IFI d'un patrimoine de 1.300.000 €.

Exemple :

- Soit une personne dont le patrimoine est de 1.350.000 € au 01/01/2020:
- Son patrimoine taxable étant > à 1.300.000 € et < à 2.570.000 € : barème à 0,70 % :
 - o $800.000 \text{ €} \times 0 = 0 \text{ €} + 500.000 \text{ €} \times 0,50 \% = 2.500 \text{ €} + 50.000 \text{ €} \times 0,7 \% = 350 \text{ €}$
 - o IFI à payer pour un patrimoine de 1.350.000 € **avant la décote** : **2.850 €.**
- Son patrimoine étant > à 1.300.000 € et < à 1.400.000 €, on applique la décote, soit :
 - o $17.500 \text{ €} - (1,25 \% \times 1.350.000 \text{ €}) = 625 \text{ €}$
 - o Soit un **IFI à payer après la décote** : $2.850 \text{ €} - 625 \text{ €} = 2.225 \text{ €}.$

À noter :

- Même après la réception de l'avis d'imposition, il est encore possible de rectifier sa déclaration grâce au service de correction en ligne jusqu'à mi-décembre.

Évaluation des biens imposables :

- Les biens imposables sont évalués à leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, selon les mêmes règles d'évaluation prévues lors des successions.
- La déclaration est estimative et souscrite par le contribuable avec l'imprimé CERFA n° 2042-IFI, en même temps que la 2042 et paiement du 15 au 20 Septembre.
- **Pour les immeubles :**
 - La **résidence principale** (détenue en propre ou par l'intermédiaire de parts de SCI à l'IR) bénéficie d'un **abattement de 30 %** sur sa valeur brute vénale
 - Les sociétés à prépondérance immobilière.
 - La forme sociale (SCI - SARL - SA - SAS - Etc.), le régime fiscal (IR ou IS) et le lieu d'établissement (France ou étranger) de la société émettrice sont sans incidence.
 - La taxation touche également les droits détenus dans des organismes de placement collectif (SICAV - FCP - OPCI : FPI - SPPICAV - Etc.).
 - Pour l'ensemble de ces sociétés, les parts ou action détenues sont imposées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.
 - Ne sont pas prises en compte, les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont une activité opérationnelle et effective, dès lors que le redevable détient directement ou indirectement avec les personnes de son foyer fiscal moins de 10 % du capital et des droits de vote de la société.
 - En revanche, s'il détient des parts ou actions dans des sociétés ayant une activité financière ou de gestion de leur propre patrimoine immobilier, il doit les déclarer à l'IFI pour la fraction de leur valeur investie en immobilier, même si le niveau de participation est inférieur au seuil des 10 %.
- **Contrat d'assurance-vie ou de capitalisation :**
 - La valeur d'un contrat d'assurance-vie rachetable ou d'un contrat de capitalisation exprimé en unités de compte est incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur de la fraction de sa valeur représentative des actifs immobiliers imposables, détenus directement ou indirectement, communiquée par la compagnie
- **Exonérations possibles :**
 - Pas d'imposition à l'IFI, si le souscripteur détient moins de 10 % des titres ou moins de 5 % en cas de SIIC.
 - Si les unités de compte sont constituées par des OPCVM dont la composante immobilière est inférieure à 20 % de la valeur de son actif total, le souscripteur sera exonéré de l'IFI sur ces titres, s'il détient seul ou son foyer fiscal IFI, moins de 10 % des parts du fonds ou de l'organisme constituant l'unité de compte.

Estimation d'un bien en résidence-services :

- Investir dans un LMNP résidence service, qu'il s'agisse d'une maison de retraite, une résidence senior, une résidence étudiante ou de tourisme, c'est avant tout investir dans un produit financier dont la valeur sera fonction de l'évolution des taux d'intérêt et de l'attente de rendement des investisseurs.
- Sa valeur est fonction :
 - o De la qualité (solidité financière, compétence dans l'exploitation, ...) de l'exploitant de la résidence.
 - o De la rédaction du bail commercial (qui paie les travaux d'entretien, Quid du taux de revalorisation des loyers ...) Et surtout du niveau général des taux d'intérêt.
- Informations essentielles à la valorisation d'un LMNP résidence service :
 - o **Le loyer mensuel**, C'est à dire le revenu brut versé au propriétaire.
 - o **Les charges de propriété annuelles**, déduction faites des charges de propriété (CFE, ...), pour calculer la rentabilité locative nette.
 - o **L'évolution anticipée et probable des loyers**. C'est la rédaction du bail commercial qui permet de préciser cette hypothèse. Considérant la valeur d'un LMNP résidence service comme sa capacité à générer des revenus dans le temps, l'indexation possible de ces derniers permet de mieux valoriser la valeur du bien.
- Le **rendement exigé** par les investisseurs pour investir et devenir propriétaire d'un tel bien immobilier **est compris entre 6% et 10%** selon la qualité de l'exploitant, l'antériorité du bail commercial et la proximité ou non de son renouvellement, ...
- Le montant ainsi obtenu pourra servir de base à la déclaration d'IFI, à condition d'utiliser les bonnes hypothèses de rendement et de taux d'intérêt.

Biens loués par crédit-bail, location-accession immobilière ou tontine :

- Les biens immobiliers faisant l'objet d'un contrat de **crédit-bail** ou d'un contrat de **location-accession** à la propriété immobilière, sont compris dans le patrimoine imposable à l'IFI du locataire ou de l'accédant, pendant toute la durée de location.
- En contrepartie, déduction sur la valeur nette imposable, du montant des loyers et du montant de l'option d'achat restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.
- Concernant les biens achetés en **Tontine**, chacun des acquéreurs en commun doit déclarer la valeur vénale au 1^{er} janvier au prorata des sommes investies par chacun des survivants au contrat.
- **Par exemple**, si achat en commun d'un bien immobilier en tontine par 2 acquéreurs d'une valeur de 400.000 €, évalué à 1.000.000 €, chacun doit déclarer dans son patrimoine imposable à l'IFI 500.000 €. Et, en cas de décès de l'un des 2 acquéreurs, le survivant devient plein propriétaire du bien immobilier acquis en tontine et ne déclarera que 500.000 € et non 1.000.000 €.

Biens EXCLUS de l'assiette de l'IFI :

- Immeubles détenus par des sociétés opérationnelles dont le **redevable détient**, directement ou indirectement, **moins de 10% du capital** et des droits de vote, et ce, que l'immeuble soit affecté ou non à l'activité opérationnelle de la société.
- Immeubles situés dans les OPCVM, fonds d'investissement, SICAF, ou fonds généralistes, dont l'actif est composé directement ou indirectement à hauteur de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables, et dont le redevable détient moins de 10 % des droits de l'organisme de placement collectif.
- Immeubles affectés par la société qui les détient à son activité opérationnelle.
- **Immeubles** détenus directement ou indirectement par une société opérationnelle, dont le redevable détient directement ou indirectement les titres, et **affectés à l'activité opérationnelle** :
 - o Soit de la société dont le redevable détient les titres.
 - o Soit de la société dont il est propriétaire.
 - o Soit de la société dans laquelle la société du redevable détient le contrôle.

À noter :

- Les immeubles et droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société sont totalement exclus de l'assiette de l'IFI.
- La valeur de ces biens n'est pas retenue pour le calcul du ratio immobilier.
- Ce dispositif d'exclusion écarte entièrement les immeubles de l'assiette de l'IFI et ce, au bénéfice de tous les associés, chacun à raison de sa participation dans la société.

Évaluation des titres de Sté à prépondérance immobilière détenus par des non-résidents :

- Pour mettre fin aux schémas d'optimisations fiscales sur l'IFI proposés aux non-résidents lors d'un investissement immobilier en France via une SCI, la valorisation des parts dans une société à prépondérance immobilière est déterminée sans tenir compte de leurs comptes courants d'associés détenus dans ces sociétés. Leurs apports en comptes courants d'associés seront ainsi fiscalement neutralisés.
- À noter, jusqu'en 2011, un non-résident détenant des parts dans une société à prépondérance immobilière, pouvait financer cette société par apports en compte courant, afin d'acquérir un nouvel immeuble, et ces apports venaient minorer l'actif net comptable, donc la base taxable aujourd'hui à l'IFI.

Biens EXONÉRÉS d'IFI :

- **Immeubles professionnels** affectés à l'activité professionnelle du redevable, en tant que biens professionnels, que son entreprise soit individuelle, une Sté à l'IR ou à l'IS.
- **Biens ruraux** : Exonérés si le bail est d'une durée minimum de 18 ans et consenti, dans l'exercice de sa profession principale, à son conjoint, ou à ses ascendants et descendants et frères et sœurs ou à leurs conjoints respectifs.
- **Parts de GFA** : Exonérés si bail consenti dans les conditions des biens ruraux, avec interdiction statutaire de faire valoir direct et délai de détention des parts > à 2 ans
- **Loueur en meublé professionnel (LMP)** : Exonération si :
 - o Recettes annuelles supérieures à 23.000 €.
 - o ET, CA > 100 % des revenus professionnels du Foyer Fiscal (TS + BIC - BNC - BA + Rémunération des gérants majoritaires de SARL à l'IS), à l'exclusion des RF, des RCVm et des PVVM.
- Le dirigeant d'une société holding bénéficie de l'exonération sur les immeubles qu'il met à la disposition de la holding animatrice, ou des filiales de celles-ci si la holding n'est pas animatrice.
- **Biens ruraux, parts de GFA, Bois et forêts** :
 - o En totalité, en tant que biens professionnels.
 - o Partiellement (75 % ou 50 %) selon les cas :
 - o **Bois et forêts** : exonération des 3/4 de leurs valeurs vénales, si **engagement** de soumettre les biens pendant **30 ans** à un régime d'exploitation normale et si délivrance d'un certificat administratif attestant que les biens sont exploités.
 - o **Groupements forestiers** : exonération des 3/4 de leurs valeurs vénales, si **engagement** de détention des parts pendant **2 ans** et que le groupement s'engage à reboiser ses friches et landes dans les 5 ans. En revanche, aucune exonération pour des parts représentatives d'apport en numéraire. Emprunts liés à l'acquisition des parts ne sont déductibles du patrimoine taxable qu'à hauteur de 25 %. - CIFA exonéré des successions et donation pour les 3/4 de leur montant sous réserve d'un certificat délivré par le Directeur Départemental relatif à la gestion durable, et d'un engagement par le souscripteur ou l'héritier d'effectuer des travaux éligibles sur 30 ans.
 - o **Baux ruraux à LT et GFA** : Exonération des 3/4 de leurs valeurs vénales dans la limite de **300.000 €** et à **50 % au-delà**, si d'une part ils ne constituent pas des biens professionnels, et d'autre part si le bail a été consenti à une personne autre que celle du groupe familial y exerçant son activité (et pouvant donner lieu à une exonération totale). - Les emprunts liés à l'acquisition des parts ne sont déductibles du patrimoine taxable qu'à hauteur de 25 % ou 50 %.

Passif déductible :

- Les dettes doivent être justifiées pour être déduites. Comme pour les droits de succession, les dettes consenties au profit d'héritiers sont réputées fictives. La preuve contraire ne peut être apportée que par un acte authentique fait devant notaire ou pas un acte sous seing privé s'il a acquis date certaine le 1^{er} janvier.
- Ce qui n'est pas le cas d'un prêt familial s'il n'a pas été enregistré.
- La LDF 2013 précise que les **dettes et emprunts** afférents à des **biens non imposables ne peuvent venir en déduction** du patrimoine taxable.

Déduction des dettes immobilières :

- L'IFI est calculé sur la valeur nette du patrimoine immobilier, après déduction des seules dettes immobilières contractées par le contribuable, ou un membre de son foyer fiscal IFI.
- Sont déductibles, les dettes afférentes à des actifs imposables, ou à proportion de la fraction de leur valeur imposable, au 1^{er} Janvier N.
- Par exemple, les dettes contractées pour l'achat de bois et forêts, ne sont déductibles que pour le quart de leur montant.
- Celles contractées par une société interposée sont en principe déductibles pour déterminer la valorisation des parts ou actions.
- Lorsque la dette a été contractée par une indivision, seule la quote-part de la dette revenant au redevable et à son foyer fiscal IFI est déductible.

Dettes déductibles au passif de l'IFI, sont celles afférentes :

- Á des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers, ainsi que des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers.
- Á des dépenses de réparation et entretien supportées par le propriétaire, ou pour le compte de son locataire dont il n'a pu obtenir le remboursement au 31/12 du départ.
- Á des dépenses d'amélioration, construction ou reconstruction ou d'agrandissement.
- La renégociation d'un prêt consolidée par un avenant n'emporterait pas novation.
- Aux charges de copropriété dues au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- Aux impositions (Taxe foncière - Locaux vacants - IFI théorique - Etc.).

Prêt in fine :

- Pour éviter que l'emprunteur ne réduise sa base taxable à l'IFI, **le Fisc oblige à reconstituer un amortissement linéaire** sur la durée contractuelle du prêt.
- Si le prêt ne prévoit pas de terme au remboursement du capital, la déduction se calculera comme un remboursement linéaire sur une durée de 20 ans.

Exemple :

- Prêt in fine de 500.000 € sur 15 ans en 2016.
- Passif déductible pour l'IFI en 2020 : 500 K€ moins $(500 \text{ K€} \times 3/15) = 400 \text{ K€}$.

Résidence principale :

- Le Fisc précise que les dettes sur la résidence principale sont déductibles en totalité dans la limite de la valeur imposable, **soit 70 % de la valeur vénale**. (Sauf si SCI).
- Ainsi, les dettes liées à la résidence principale occupée sont déductibles à hauteur de leur montant total sans pouvoir excéder la valeur imposable de la résidence principale, soit 70 % de la valeur vénale réelle.
- Si l'encours des dettes n'excède la valeur imposable de la résidence, le redevable peut intégralement déduire le montant total de ses dettes.

Exemple :

- Acquisition de la résidence principale : 2.000.000 €.
- Crédit immobilier pour l'acquisition : 1.000.000 €.
- Valeur imposable de la résidence principale à l'IFI : $2.000 \text{ K€} \times 70 \% = 1.400 \text{ K€}$.
- L'emprunt de 1.000 K€ € étant < à 1.400.000 €, est intégralement déductible.
- Valeur nette taxable à l'IFI : $1.400.000 \text{ €} - 1.000.000 \text{ €} = 400.000 \text{ €}$.

Synthèse :

- **Si le montant des dettes n'excède pas celui de la valeur imposable, les dettes sont intégralement déductibles.**

Prêts Familiaux :**Pour les dettes contractées auprès d'un membre du foyer fiscal IFI :**

- Les dettes contractées directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposées, auprès d'un membre du foyer fiscal IFI (Père à son Fils mineur par exemple, pour achat d'immeuble) ne sont pas déductibles.
- Le prêt consenti auprès d'un enfant majeur sera déductible sous conditions.

Pour les dettes auprès du Groupe Familial :

- Ne sont pas déductibles, sauf à justifier du caractère normal du prêt, les dettes contractées directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés :
 - Auprès d'un ascendant, descendant majeur, frère ou sœurs.
 - Auprès d'une société ou d'un organisme qu'il contrôle seul ou conjointement avec un membre du groupe familial IFI.
- La déduction est cependant admise si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt et notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements. Á démontrer par le Fisc...

Capital et intérêts :

- Á déduire : Le capital restant dû et intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier N, ainsi que les intérêts courus depuis la dernière échéance jusqu'au 1^{er} janvier N.

Parts ou actions de sociétés :

- La dette d'acquisition des parts ou actions n'est déductible qu'au prorata de la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par l'entité.
- La déduction des dettes afférentes à l'acquisition de parts de sociétés ne sera donc que partielle, puisque ces parts ou actions ne sont imposables qu'à proportion du ratio immobilier.

Exemple : Acquisition parts de SCI pour 3.000 €, avec un prêt de 2.000 €.

- Si ratio immobilier : 0,40 : La valeur imposable à l'IFI sera de :
- $(3.000 \text{ €} \times 0,40) - (2.000 \text{ €} \times 0,40) = 1.200 \text{ €} - 800 \text{ €} = 400 \text{ €}$.

Biens démembrés :

- Les dettes liées à des biens démembrés, compris en pleine propriété dans le patrimoine imposable à l'IFI de l'usufruitier, ne sont pas déductibles pour le nu-propriétaire.
- Si le bien détenu en nue-propriété est pris en compte dans l'assiette de l'IFI, pour sa valeur calculée selon du 669 du CGI, le nu-propriétaire garde la faculté de déduire les dettes se rapportant à la nue-propriété.

Dispositif « ANTI-ABUS » :

- Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 Millions d'Euros, et que le montant total des dettes admises en déduction au titre d'une même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.
- Le seuil de 5 M€ s'entend de l'ensemble immobilier taxable, y compris les titres de sociétés avant imputation des dettes afférentes à ces biens.

À noter :

- Ne sont pas soumises à ce plafonnement, et donc déductibles intégralement, si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.
- Le Fisc devra donc préciser quels sont les passifs susceptibles d'être qualifiés de dettes contractées dans un objectif principalement fiscal et celles qui ne le sont pas.

Exemple :

- Actif imposable : 7 M€.
- Dettes contractées « dans un but principalement fiscal » : 5,6 M€, soit 80 % de la valeur du bien.
- Seuil de 60 % de la valeur du bien : $7 \text{ M€} \times 60 \% = 4,2 \text{ M€}$.
- Montant non déductible : $(5,6 \text{ M€} - 4,2 \text{ M€}) \times 50 \% = 700.000 \text{ €}$.
- Montant déductible en passif de l'IFI : $5.600.000 \text{ €} \text{ moins } 700.000 \text{ €} = 4.900.000 \text{ €}$.

Dettes fiscales déductibles :**Impôts et taxes :**

- Les dettes fiscales dont le fait générateur se situe au 1^{er} Janvier de l'année d'imposition, sont déductibles, même si l'avertissement fiscal n'est pas parvenu à la date de la déclaration d'IFI.
- Pour l'IFI de l'année N, le redevable peut donc déduire :
 - o L'IFI théorique de N. - La taxe foncière de N sur les propriétés bâties.
 - o La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, stockage.
 - o La taxe sur les logements vacants.
- Lorsque ces impôts seront connus, le redevable procèdera à une régularisation.
- Les redevables ayant reçus un immeuble par donation ou succession, peuvent déduire les droits en instance de paiement au 1^{er} Janvier N.
- Déduction des impôts équivalents à l'IFI acquittés à l'étranger.

IFI Théorique :

- Pour la déduction de l'IFI lui-même, le redevable peut déduire de son patrimoine la somme obtenue :
 - o En appliquant le barème de l'IFI au montant de son patrimoine, sans l'IFI.
 - o Et en retranchant de ce résultat, le cas échéant, l'IFI acquitté à l'étranger au titre des biens et droits immobiliers situés hors de France.
- Pour déterminer l'IFI théorique à indiquer au passif, il faut retrancher de l'actif brut le passif théorique, hors IFI, et de déduire :
 - o Le montant de l'IFI calculé selon le barème.
 - o Le cas échéant, la réduction pour dons.

Exemple :

- **Valeur nette** du patrimoine au 1^{er} Janvier N, avant déduction de l'IFI : 8.000.000 €.
- Biens détenus à l'étranger, paiement en Avril N : 4.000 € d'impôts étrangers.
- **Montant théorique de l'IFI** dû, sur la valeur du patrimoine, avant déduction de l'IFI :
- $8.000.000 \text{ €} \times 1,25 \% \text{ moins } 26.810 \text{ €} = 73.190 \text{ €}$. (Barème IFI).
- $73.190 \text{ €} \text{ moins } 4.000 \text{ €} \text{ (Impôts étrangers imputables)} = 69.190 \text{ €}$: IFI Théorique.
- Valeur nette du patrimoine imposable : $8.000.000 \text{ €} - 69.190 \text{ €} = 7.930.810 \text{ €}$.
- **IFI exigible** : $7.930.810 \text{ €} \times 1,25 \% \text{ moins } 26.810 \text{ €} = 72.325 \text{ €}$. (Barème IFI).
- **IFI après imputation impôt acquitté à l'étranger** : $72.325 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = 68.325 \text{ €}$.

À noter :

- Même après la réception de l'avis d'imposition, il est encore possible de rectifier sa déclaration grâce au service de correction en ligne jusqu'à mi décembre.

Plafonnement de l'IFI à 75 % (Annexe 5 de la 2042-IFI) :

- Le plafonnement permet de limiter la somme de l'IFI et des impôts sur les revenus de N-1 à 75 % de ces revenus.
- Si ce pourcentage est dépassé, le montant de l'IFI sera réduit de l'excédent.

Calcul du plafonnement à 75 % : Différence entre :

- Total de l'IFI et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente calculés avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des retenues non libératoires.
- Et, d'autre part, 75 % du total des revenus mondiaux, nets de frais professionnels, de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels qui peuvent être imputés sur le RBG, ainsi que des revenus exonérés d'IR et des produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors.

À noter :

- La réduction issue du plafonnement n'est pas limitée.

Revenus retenus pour le calcul du plafonnement :

- Des revenus mondiaux nets de frais professionnels de N-1, après déduction des seuls déficits catégoriels imputables sur le Revenu Brut Global (RBG).
- Des revenus exonérés d'IR réalisés au cours de la même année en France ou hors de France, ainsi que les produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors de France.
- **Les plus-values**, ainsi que tous les revenus, **sont déterminés sans** considération des exonérations, (y compris donc la PVI liée à la résidence principale), seuils, réductions et **abattements** applicables pour le calcul de l'IR, à l'exception de ceux représentatifs de frais professionnels.

Impôts à prendre en compte pour le calcul du plafonnement :

- Le total des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente. (Pour l'IFI de 2020, impôts au titre des revenus de 2019).
- Le montant de l'impôt à retenir est celui obtenu après application, éventuellement, du plafonnement des effets du quotient familial, de la décote et des réductions d'impôt, mais avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des retenues non libératoires.
- La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.
- L'IFI dû au titre de l'année d'imposition. - Puis, les prélèvements sociaux.

À noter :

- Avec le PAS en 2019, l'année **2018** est considérée comme une **année blanche**.
- Dès lors, l'année **2019 risque d'être confiscatoire** pour les redevables qui devront payer l'impôt à la source sur leurs revenus 2019, auquel viendra s'ajouter l'IFI non plafonné, en raison du faible montant de l'IR 2018 !
- Celui-ci sera en effet diminué du montant du CIMR institué dans le cadre de la mise en place du PAS en 2019 et ce, afin d'éviter une double imposition 2018 et 2019...

Déclaration d'IFI 2042-IFI et ses 6 annexes :

- Dans la déclaration des revenus 2042-IFI, le redevable indique la valeur nette taxable de son patrimoine immobilier au 1^{er} Janvier, sur un feuillet spécifique.
- L'IFI est donc payé par voie de rôle, comme l'impôt sur le revenu, (mais par un paiement bien distinct) et peut être réglé par prélèvements mensuels.
- Le redevable de l'IFI n'a **pas à produire les justificatifs** suivants :
 - o L'état des dettes déduites du patrimoine.
 - o Ce n'est qu'en cas de contrôle fiscal dans les 6 ans que ces personnes devront produire la composition et l'évaluation détaillée de leur patrimoine taxable, ainsi que les justificatifs liés aux réductions.

Retard de paiement de l'IFI :

- Retard ou défaut de paiement de l'IFI sera sanctionné d'une **majoration de 10%**.
- Le point de départ du calcul de l'intérêt de retard est le 1^{er} Juillet de l'année au titre de laquelle l'IFI est établie.

Défaut de déclaration :

- L'absence de déclaration entraîne la **prescription de 6 ans**, au lieu de celle de 3 ans.
- Le fisc appliquera des intérêts de retard à 9 % l'an plus une majoration de 40 %.

Prescription :

- Prescription de courte durée (31/12 de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due) pour les redevables ayant mentionné la valeur nette taxable de leur patrimoine dans leur déclaration de revenus sauf si :
 - o Le fisc estime que, lors d'une demande détaillée de la composition et de l'évaluation du patrimoine, la réponse n'est pas précise ou révèle d'une insuffisance de déclaration.

Réduction de l'IFI pour les dons effectués au profit d'organismes d'intérêt général :

- Possibilité de réduire l'IFI de **50.000 €** dans la limite de **75 %** du montant **des dons** en numéraires effectués au profit d'organismes d'intérêt général, à savoir :
 - o Les établissements publics de recherche, ou d'enseignement supérieur.
 - o Les fondations Universitaires et les fondations Partenariales.
 - o Les fondations reconnues **d'utilité publique**, répondant aux conditions de la réduction d'impôt sur le revenu pour dons aux œuvres, ou ayant pour objet le financement et l'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprises. (ADIE - France Avenir et Réseau Entreprendre).
 - o Les entreprises d'insertion et les entreprises de travail temporaire d'insertion, ainsi que l'agence nationale de la recherche (ANR).
 - o Les groupements d'employeurs dans l'insertion et la qualification bénéficiant du Label GEIQ et organisant des parcours d'insertion et de qualification au profit de jeunes de 16 à 25 ans, ou pour les chômeurs de + de 45 ans.

IMPOSITION DE L'USUFRUITIER ET DU NU-PROPRIETAIRE POUR L'IFI

Un changement à l'avantage des parents :

- Jusqu'en 2017, les parents usufruitiers payaient l'ISF en déclarant la valeur du bien comme s'ils en étaient les seuls propriétaires.
- En 2018, avec l'IFI, chacun déclarera la valeur respective de leurs droits sur le bien immobilier, en cas d'héritage. (Droits successoraux légaux).

Chacun déclare ses droits :

- Les enfants qui ont hérité de la nue-propriété de biens immobiliers (tandis que le conjoint survivant en recueille l'usufruit légal) devront désormais tenir compte de sa valeur pour évaluer leur patrimoine immobilier.
- Cette valeur dépend de l'âge de l'usufruitier au 1^{er} janvier de l'année, selon le barème fiscal fixé par l'article 669 du CGI.
- La LDF 2018 prévoyait d'appliquer cette règle aux démembrements issus de décès survenus après le 1^{er} janvier 2018. Mais le Conseil Constitutionnel a jugé que cette différence de traitement entre contribuables n'était pas justifiée.
- Cette restriction a donc été annulée, et la mesure concerne tous les héritiers qui ont recueilli la nue-propriété de biens en vertu de la loi, quelle que soit la date du décès.

Des exceptions demeurent en cas de donation ou de legs :

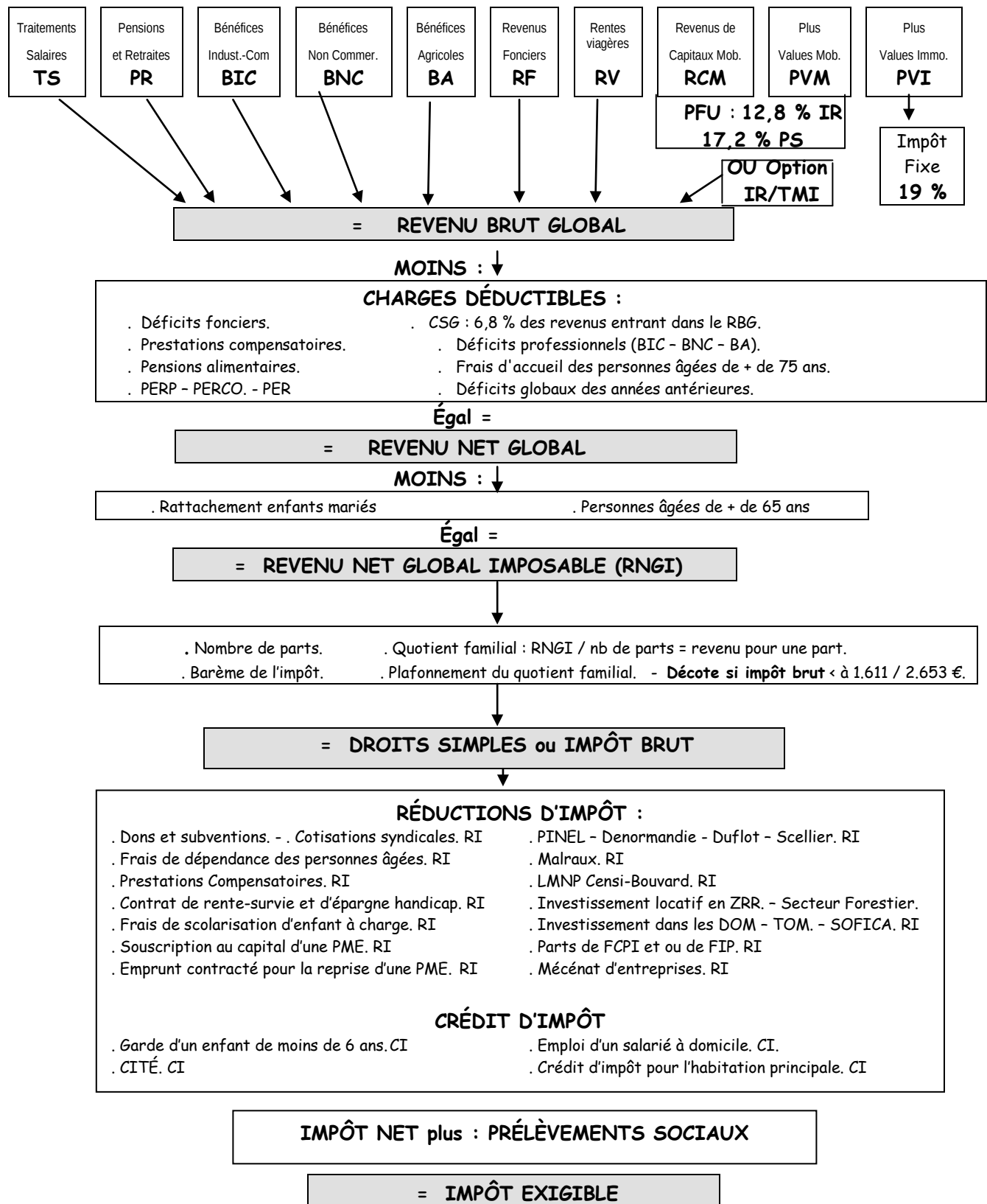
- Le parent usufruitier continuera à déclarer, seul, la valeur du bien en pleine propriété s'il a recueilli cet usufruit en vertu d'un testament, ou d'une donation au dernier vivant, ou s'il a reçu l'usufruit par donation, du vivant de son époux.
- Quant aux parents qui ont donné de leur vivant la nue-propriété de biens à leurs enfants, ils continueront à en déclarer la valeur en pleine propriété dans leur patrimoine, comme c'était déjà le cas avec l'ISF.

Les règles de déclaration diffèrent selon l'origine du démembrement de la propriété

Origine du démembrement	IFI ≥ 2018	ISF 2017
Usufruit légal du conjoint survivant si le décès est survenu à partir du 1.07.2002 :	Imposition répartie	Imposition de l'usufruitier
Usufruit légal du conjoint survivant si le décès est antérieur au 1.07.2002 :	Imposition répartie	Imposition répartie
Usufruit conventionnel du conjoint survivant transmis par testament ou donation au dernier vivant :	Imposition à 100 % de l'usufruitier	Imposition de l'usufruitier
Donation aux enfants de la nue-propriété ou de l'usufruit du bien, du vivant des parents :	Imposition à 100 % des usufruitiers	Imposition des usufruitiers

TABLEAUX DE SYNTHÈSE

Schéma de l'IR



MODE DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT

BIC	BNC	BA
MICRO BIC Négoce - alimentaire : CA < 176.200 € Prestations de services : CA < 72.600 €	MICRO BNC Activité de prestations de services : CA < 72.600 €	MICRO BA Moyenne des recettes triennales : CA < 85.800 €
Réel simplifié : CA < 818.000 € ou 247.000 €. ou Réel normal : si CA > 901.000 € ou > 279.000 € ou sur option.	Déclaration contrôlée 2035	Réel simplifié CA < 365.000 € ou normal si CA > ou sur option.

LE RÉGIME DU MICRO :

ACTIVITÉ	CA MAXI	ABATTEMENT	BÉNÉFICE
BIC : Négoce - alimentaire :	176.200 €	71 %	29 %
BIC : Prestations de services :	72.600 €	50 %	50 %
BNC : Prestations de services :	72.600 €	34 %	66 %
BA	85.800 €	87 %	13 %

QUOTIENT FAMILIAL

Le quotient familial représente le revenu imposable pour une part au 31 Décembre.
Il consiste à diviser le revenu net global imposable (RNGI) en un certain nombre de parts composant le foyer fiscal du contribuable.

Calcul :
$$\frac{\text{RNGI}}{\text{Nb de parts}} = \text{Revenu pour une part} = \text{Quotient Familial}.$$

Le quotient familial permet d'atténuer la progressivité du barème de l'impôt. Toutefois, ses effets sont plafonnés.

Situation du contribuable	Nombre de parts
1 ^{er} enfant des couples mariés ou PACS - des concubins - des Veufs : 2 ^{ème} enfant de tout contribuable :	0,5
Célibataire - Veuf - Divorcé - sans charges de famille :	1
Tout contribuable :	
Chaque enfant à partir du 3 ^{ème} :	
1 ^{er} enfant d'une personne vivant réellement seule (non veufs et concubins)	
Célibataire, Veuf, Divorcé, vivant seul et ayant élevé au moins 5 ans seul un ou plusieurs enfants mineurs aujourd'hui majeurs et détachés du foyer fiscal :	1,5
Sous conditions, tout contribuable : • Invalide : • Ancien combattant > à 74 ans ou sa veuve (> à 74 ans et mari décède > 74 ans) :	
Veuf (ou veuve) de couple ou PACSÉ avec enfant(s) à charge (issus du couple ou non) : idem un couple marié ou PACS :	2
Veuf(ve) dont le conjoint ou le partenaire Pacsé est décédé dans l'année :	

À noter :

- Les personnes infirmes titulaires de la carte d'invalidité ont toutes droit à une demi-part supplémentaire, quel que soit leur situation familiale et fiscale.
- En revanche, la $\frac{1}{2}$ part supplémentaire du titulaire de la carte d'ancien combattant ou d'une pension d'invalidité ou de victime de guerre ou du conjoint de plus de 74 ans, n'est pas cumulaire avec la demi-part supplémentaire pour avoir élevé des enfants.
- Dès 2022, les veuves d'anciens combattants âgées de plus de 74 ans pourront profiter de la demi-part supplémentaire, dès lors que leur conjoint est décédé après 65 ans. (LDF 2020).
- En cas de résidence alternée, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale des 2 parents. Leur demi-part (ou part) est donc limitée à la moitié, soit 0,25 pour les deux premiers et 0,5 à partir du 3^{ème} enfant.
- Pour le nombre de parts, la date à retenir est le 01/01/ N (Déclaration en N+1). Mais si augmentation du nombre d'enfants en cours d'année, il faut prendre au 31/12/N.

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2019

Revalorisation du barème progressif pour 2019 de 1 %.

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2019 (Déclaration en Mai 2020)	
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	IMPÔT BRUT :
Jusqu'à 10.063 €	0 €
De 10.064 € à 27.793 €	$(RNGI \times 14 \%) - (1.409 \text{ €} \times N)$
De 27.794 € à 74.516 €	$(RNGI \times 30 \%) - (5.856 \text{ €} \times N)$
De 74.517 € à 157.806 €	$(RNGI \times 41 \%) - (14.053 \text{ €} \times N)$
Supérieur à 157.806 €	$(RNGI \times 45 \%) - (20.365 \text{ €} \times N)$

DÉCOTE :

Droit à la décote sur les revenus de 2019, si l'IR est < à 1.611 € pour une personne seule ou 2.653 € pour un couple marié ou pacsé.

Pour les revenus de 2019, diminution de l'impôt par la différence entre :

- 1.208 € et les 3/4 de l'IR pour les personnes seules (Célibataires - Veufs - Divorcés)
- 1.990 € et les 3/4 de cet impôt brut pour les couples mariés ou pacsés.

Exemples :

- Impôt sur les revenus de 2019 pour une **personne seule** : 1.000 €.
 - o Décote : $1.208 \text{ €} - (1.000 \text{ €} \times 3/4) = 458 \text{ €}$. (Ou : $0,75 \times 1.000 \text{ €} - 1.208 \text{ €}$).
 - o Impôt après décote : $1.000 \text{ €} - 458 \text{ €} = 542 \text{ €}$.
- Impôt sur les revenus de 2019 pour un **couple avec 3 enfants** : 2.000 €.
 - o Décote : $1.990 \text{ €} - (2.000 \text{ €} \times 3/4) = 490 \text{ €}$. (Ou : $0,75 \times 2.000 \text{ €} - 1.990 \text{ €}$).
 - o Impôt après décote : $2.000 \text{ €} - 490 \text{ €} = 1.510 \text{ €}$.

Limite d'application de la décote pour les revenus de 2019 :

- Impôt brut < à 1.611 € pour une personne seule.
- Impôt brut < à 2.653 € pour les couples et PACS.

La décote annule l'impôt sur les revenus de 2019 ne dépassant pas :

- 690 € pour une personne seule.
- 1.137 € pour un couple marié ou Pacsé.

NOUVEAU BARÈME DE L'IMPÔT POUR LES REVENUS DE 2020

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2020 (Déclaration en 2021) :		
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	TMI :	IMPÔT BRUT :
Jusqu'à 10.063 €	0 %	0 €
De 10.064 à 25.658 €	11 %	$(RNGI \times 11 \%) - (1.107 \text{ €} \times N)$
De 25.659 à 73.368 €	30 %	$(RNGI \times 30 \%) - (5.982 \text{ €} \times N)$
De 73.369 à 157.806 €	41 %	$(RNGI \times 41 \%) - (14.053 \text{ €} \times N)$
Supérieur à 157.806 €	45 %	$(RNGI \times 45 \%) - (20.365 \text{ €} \times N)$

À noter :

- Désormais, le barème indiqué est provisoire, car les limites des tranches seront réactualisées avec l'inflation, dans le cadre de la LDF 2021, pour l'année 2020.

EXEMPLES DE GAINS / À 2019 :

Pour un célibataire :

- Avec 1.500 € de revenus nets par mois, l'IR passe de 266 € à 227 €. Gain : 39 €.
- Avec 2.000 € de revenus, l'IR passe de 1.629 € à 1.088 €, soit 541 € de gain.
- Pour 3.000 € de revenus, l'IR passe de 3.922 € à 3.797 €, pour un gain de 125 €.

Pour un couple :

- Avec 3.000 € de revenus nets par mois, l'IR passe de 868 € à 717 € : Gain de 151 €.
- Avec 4.600 € de revenus, l'IR passe de 4.615 € à 3.723 €, soit 892 € de gain.
- Avec 6.000 € de revenus, l'IR passe de 7.844 € à 7.594 €, soit 250 € de gain.

Pour un couple avec deux enfants :

- Avec 4.000 € de revenus, l'IR passe de 1.032 € à 851 € : Gain de 181 €.
- Avec 4.600 € de revenus, l'IR passe de 2.770 € à 1.885 €, soit 885 € de gain.
- Avec 6.500 € de revenus, l'IR passe de 6.362 € à 6.112 €, soit 250 € de gain.

NOUVELLE DÉCOTE Á COMPTER DES REVENUS DE 2020 :

La décote, dont l'objectif est d'atténuer les effets de l'entrée dans le barème progressif, est modifiée pour 2020 :

- Les plafonds de la décote (2019 : 1.208 € et 1.990 €) sont abaissés à : 777 € et 1.286 €.
- La méthode de calcul est modifiée.
- Elle est désormais égale à la différence entre son plafond (777 € ou 1.286 €) et 45,25 % du montant de l'impôt brut.
- Ce mécanisme d'allègement est ainsi étendu aux contribuables dont l'impôt brut est inférieur à 1.717 € ou 2.841 € (Au lieu de 1.611 € et 2.653 € en 2019).

Exemple :

- Couple avec 2 enfants avec un RNGI de 45.000 € en 2020.
- Impôt brut : 1.629 €. Donc, inférieur à 2.841 € - Droit à la décote.
- Décote = 1.286 € - $(1.629 \text{ €} \times 45,25 \%) = 549 \text{ €}$.
- Impôt après décote : $1.629 \text{ €} - 549 \text{ €} = 1.080 \text{ €}$.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'IMPOSITION DES PLACEMENTS EN 2020

Revenus	Perçus en 2020 sans dispense de PFU < le 30/11/N-1	Déclaration (2042) en 2021
Placements à Revenus fixes	12,8 %	Si Option IR/TMI, imputation du PFU sur l'IR/TMI et restitution du PFU en cas d'excédent À conseiller si TMI à 0 % et 11 %.
Obligations négociables et titres participatifs	12,8 %	
FCC ou Titrisation de plus de + de 5 ans et boni liquidation	12,8 %	
Titres de créances négociables non susceptibles d'être cotés	12,8 %	
Bons du trésor : Anonymes et Non Anonymes	12,8 %	
Créances - Dépôts et cautionnements - Comptes courants - CCA bloqués ou non	12,8 %	Option IR : Imputation du PFU sur l'IR/TMI et restitution excédent
PEL de moins de 12 ans ouverts avant 2018	exonération	
CEL ouverts avant 2018	exonération	
PEL ouverts à compter de 2018	12,8 %	
PEL de plus de 12 ans	12,8 %	
Épargne Solidaire	PFL à 5 %	Pas d'option IR
ASSURANCE-VIE - BONS ET CONTRATS DE CAPITALISATION		
Contrats ouverts et primes versées avant le 27/09/2017	• Retraits avant 4 ans : 35 % • Retraits de 4 et 8 ans : 15 % • Retraits sup. à 8 ans : 7,5 % ou IR/TMI Après un abattement de 4.600 € ou 9.200 €. Si cumul des primes versées < à 150 K€ par assuré, même > 27/09/17 • 12,8 % si primes versées > 27/09/17 Et > à 150.000 € ou Option IR/TMI	
Contrats ouverts depuis le 27/09/2017	Retraits de 4 à 8 ans : PFU : 12,8 % ou Option IR/TMI. Au-delà des 8 ans, Après l'abattement des 4.600 € ou 9.200 € : • PFU à 7,5 % si encours nets des primes versées est < à 150 K€ • Et PFU 12,8 % quelque soit la durée de détention (même > à 8 ans, si encours nets des primes versées est > à 150 K€) ou Option IR/TMI, après l'abattement.	
IMPÔT Á TAUX FIXE HORS PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX		
Plus-values :	• Immobilières :	19 %
Plus-values Mobilières sur un PEA en cas de :	• < à 2 ans :	12,8 %
Clôture -Retrait - Rachat	• De 2 à < 5ans :	12,8 %
	• Sup. à 5ans :	0 %

+ Prélèvements sociaux.

- Á compter des revenus de 2018, mise en place d'un PFU de 12,8 % pour les produits de placement à revenus fixes et pour les dividendes.
- Ce prélèvement est **non libératoire** et représente un **acompte sur l'impôt dû en cas d'option à l'IR dans la 2042 en Mai N+1**. (Case 2 OP). Si le PFU excède l'IR dû, (en cas d'option pour l'IR), l'excédent sera **restitué en crédit d'impôt**.
- Les personnes bénéficiant d'une protection sociale hors de France (Non-résidents et Frontaliers), ne sont plus assujettis aux prélèvements sociaux depuis le 26 /02/2015.

LA DÉCLARATION AU RÉEL : LA 2044

Loyers effectivement encaissés par le propriétaire	
+ Les subventions de l'ANAH ou de l'ANAHAR	
= REVENU FONCIER BRUT	
- Un abattement spécifique : Besson ancien ou Robien-ZRR : 26 % Borloo neuf ou ancien : 30 % Scellier Intermédiaire : 30 % Borloo social : 60 % Cosse ancien : De 15 à 85 %	
- Frais de procédure en cas de procès, frais de rémunération, commissions, secrétariat et honoraires réalisés dans le cadre de la gestion des immeubles.	
- Frais divers de gestion (agence, syndic, concierge,...).	
- Travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.	
- Autres frais de gestion (Correspondances ou téléphone) sur un forfait de 20 € par bien loué.	
- Taxes foncières et annexes.	
- Prime d'assurance pour risque de loyers impayés.	
- Prime d'assurance dommage, biens bâtis ou non.	
- L'amortissement Borloo, Robien, Besson ou Périssol.	
- Les intérêts d'emprunt et leurs frais annexes (A.D.E, ...)	
= Total charges :	
REVENU FONCIER NET = RFB - Charges =	

CALCUL SIMPLIFIÉ DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Prix de vente	
Moins	
Prix d'achat plus frais à 7,5 % ou frais réels (obligatoires si SCI/SCPI ou Succession/donation)	
=	
S/T de Plus-value Immobilière	

Bien détenu depuis :

MOINS DE 5 ANS	
S/T de PVI	
Moins	
Travaux Réels	
=	
PVI taxable	
Impôt = PVI x 19 % + les Prélèvements Sociaux à 17,2 %	

PLUS DE 5 ANS	
S/T de PVI	
Moins	
Travaux (réels ou 15 % du PA)	
=	
S/T de PVI.	
Moins	
Abattement de : Pour l'impôt à taux fixe : 6 %/an de la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année. 4 % la 22 ^{ème} année. Exonération totale au-delà de 22 ans.	Prélèvements Sociaux 1,65 %/an de la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année. 1,60 % la 22 ^{ème} année. 9%/an de la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année. exonération > 30 ans.
PVI taxable à 19 %	PVI taux à 17,2 %
Taxe sur les PVI sup. à 50.000 €	

Montant de la plus-value imposable :	Taux de la taxe : (PV = Plus-value)
De 50.001 à 60.000 € :	2 % PV - (60.000 € - PV) x 1/20
De 60.001 € à 100.000 € :	2 %
De 100.001 € à 110.000 € :	3 % PV - (110.000 € - PV) x 1/10
De 110.001 € à 150.000 € :	3 %
De 150.001 € à 160.000 € :	4 % PV - (160.000 € - PV) x 15/100
De 160.001 € à 200.000 € :	4 %
De 200.001 € à 210.000 € :	5 % PV - (210.000 € - PV) x 20/100
De 210.001 € à 250.000 € :	5 %
De 250.001 € à 260.000 € :	6 % PV - (260.000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 € :	6 %

LA LOI ROBIEN

Loi urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, modifiée par la Loi portant engagement national pour le logement (J.O. du 16 Juillet 2006).

3 innovations principales par rapport au BESSON neuf :

- Plafonds de loyers sur 3 zones.
- Suppression du plafond des ressources pour le régime de l'amortissement.
- Bénéfice de l'amortissement à l'ancien réhabilité.

3 approches :

- Le Robien - Logement dit « Classique » jusqu'au 31.08.2006.
- Le Robien - nouveau (9 ans) dit « Recentré » à compter du 1^{er} Septembre 2006.
- L'ancien (6 ans). Dit « Besson Ancien » est supprimé à compter du 01/10/06.

Plafonds de loyers sur 3 zones (décret 2003-1219 du 19/12/03) :

- **Zone A** : IDF, Côte d'Azur, Pays genevois.
- **Zone B** : Agglomérations de + de 50.000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'IDF ou dans les zones littorales et frontalières.
- **Zone C** : Reste du territoire. (Supprimée à compter du 04/05/09).

Pour 2020 :

Logement	Robien - Logement (dit « Classique » ou « Réhabilité »)	Besson Ancien
Abattement 2020	0 %	26 %
Zone A	23,95 €	19,15 €
Zone B	16,65 €	12,52 €
Zone C	12,00 €	9,08 €

ROBIEN-CLASSIQUE : LE RÉGIME DE L'AMORTISSEMENT POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS JUSQU'AU 31/08/06

Logements bénéficiant du régime de l'amortissement :

- Logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006.
- Logements en construction avec déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006.
- Locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquis à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006, pour être transformé en logement. (= immeuble neuf).
- Logements anciens acquis à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006 ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (art. 6 Loi 89-462 du 06/07/89), pour y effectuer des travaux de réhabilitation avec des performances proches de celles d'un logement neuf.
- Pour rappel, l'acquisition en démembrement de propriété reste impossible.
- Les logements réhabilités acquis à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006 bénéficient du régime de l'amortissement si l'opération entre dans le champ d'application de la T.V.A. (= immeuble neuf).

L'amortissement :

Investissements réalisés du 1 ^{er} Janvier 2003 au 31 Août 2006	
8 % pendant 5ans	= 40 %
2,5 % pendant 4 ans	= 10 %
Soit sur 9ans	= 50 %
Possibilité de bénéficier de l'amortissement à 2,5 % pendant 2 périodes triennales. Soit sur 12 ans : 57,5 % et sur 15 ans : 65 %.	

Plafonds de loyers :

- Le loyer mensuel au m², charges non comprises, ne doit pas dépasser un plafond fixé selon la situation géographique du bien, en fonction des 3 zones fixée par décret, pour tout investissement réalisé jusqu'au 31 Août 2006 :

Investissement ROBIEN dit Classique réalisé jusqu'au 31 Août 2006 :			
Plafonds des loyers (en €/mois/m ²) pour les baux conclus en 2020 :			
ZONES :	A	B	C
Prix Plafonds :	23,95 €	16,65 €	12,00 €

ROBIEN-RECENTRÉ : LE RÉGIME DE L'AMORTISSEMENT POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DU 1^{er} SEPTEMBRE 2006 AU 31 DÉCEMBRE 2009

Logements bénéficiant du régime de l'amortissement :

- Logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} Septembre 2006.
- Logements en construction avec déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1^{er} Septembre 2006.
- Locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquis à compter du 1^{er} janvier 2003 au 31 Août 2006, pour être transformé en logement. (= immeuble neuf).
- Logements anciens acquis à compter du 1^{er} Septembre 2006 ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (art. 6 Loi 89-462 du 06/07/89), pour y effectuer des travaux de réhabilitation avec des performances proches de celles d'un logement neuf.
- Les logements réhabilités acquis à compter du 1^{er} Septembre 2006 bénéficient du régime de l'amortissement si l'opération entre dans le champ d'application de la T.V.A. (= immeuble neuf).

L'amortissement :

Investissements réalisés à compter du 1 ^{er} Septembre 2006 :	
6 % pendant 7 ans	= 42 %
4 % pendant 2 ans	= 8 %
Soit sur 9ans	= 50 %
Suppression de la possibilité de bénéficier de l'amortissement pendant 2 périodes triennales supplémentaires.	

Plafonds de loyers :

- Le loyer mensuel au m², charges non comprises, ne doit pas dépasser un plafond fixé selon la situation géographique du bien, en fonction des 4 zones fixée par décret à compter de Septembre 2006 et modifié le 29/04/09 qui exclue la zone C pour les investissements réalisés à compter du 04/05/09 (acquisition ou demande de permis de construire).

Investissement ROBIEN-RECENTRÉ réalisé à compter du 1 ^{er} Septembre 2006 :				
Plafonds des loyers (en €/mois/m ²) pour les baux conclus <u>en 2020</u> :				
ZONES :	A	B1	B2	C < au 04/05/09
Prix Plafonds :	23,95 €	16,65 €	13,62 €	9,97 €

LA LOI « BORLOO-NEUF » (dit « POPULAIRE ») DU 1^{er} SEPTEMBRE 2006 AU 31 DÉCEMBRE 2009

Dispositif réservé aux propriétaires s'engageant à louer un **logement nu** à usage de **résidence principale** du locataire pendant une durée de **9 ans** et à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, et **destiné à encourager l'investissement privé dans le logement intermédiaire, dit « populaire »**.

Il est réservé **uniquement** aux **propriétaires ayant opté pour le « Robien-Recentré »**.

Logements bénéficiant du régime de l'amortissement :

- Logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} Septembre 2006.
- Logements en construction avec déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1^{er} Septembre 2006.
- Locaux anciens affectés à un usage autre que l'habitation, acquis à compter du 1^{er} Septembre 2006, pour être transformé en logement. (= immeuble neuf).
- Logements anciens acquis à compter du 1^{er} Septembre 2006 ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (art. 6 Loi 89-462 du 06/07/89), pour y effectuer des travaux de réhabilitation avec des performances proches de celles d'un logement neuf.
- Les logements réhabilités acquis à compter du 1^{er} Septembre 2006, bénéficient du régime de l'amortissement si l'opération entre dans le champ d'application de la T.V.A.(= immeuble neuf).

Abattement :

- L'abattement sur le **Revenu Foncier Brut (RFB)** passera à **30 %**, si l'option pour le régime d'amortissement « Robien-Recentré » a été prise.
- Cet abattement s'applique pendant toute la durée d'engagement de location, soit pendant 9 ans - 12 ans - 15 ans.

Amortissement :

- Donne droit à un amortissement dégressif déductible :

Investissements réalisés avec le régime « Borloo-neuf »	
6 % pendant 7 ans	= 42 %
4 % pendant 2 ans	= 8 %
Soit sur 9ans	= 50 %
Possibilité de bénéficier d'un amortissement à 2,5 % pendant 2 périodes triennales.	
Soit sur 12 ans : 57,5 % et sur 15 ans : 65 %.	

Conditions de prix plafond au m² du loyer :

Investissement « BORLOO-Neuf » réalisé à compter du 1 ^{er} Septembre 2006 :				
Plafonds des loyers (en €/mois/m ²) pour les baux conclus en 2020 :				
ZONES :	A	B1	B2	C < au 04/05/09
Prix Plafonds :	19,16 €	13,32 €	10,90 €	7,98 €

Ressources du locataire pour baux en « Borloo-Neuf » conclus en 2020 :

Baux conclus en 2020 Composition du Foyer du locataire (N-2 = 2018)	Lieu de location :			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C < 04/05/09
Personne seule	48.699 €	36.175 €	33.160 €	32.935 €
Couple	72.782 €	53.122 €	48.695 €	44.267 €
Avec une personne à charge	87.488 €	63.593 €	58.296 €	52.995 €
Avec 2 personnes à charge	104.796 €	76.962 €	70.551 €	64.137 €
Avec 3 personnes à charge.	124.061 €	90.331 €	82.805 €	75.274 €
Avec 4 personnes à charge	139.600 €	101.894 €	93.404 €	84.911 €
Par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 15.561 €	+ 11.574 €	+ 10.610 €	+ 9.645 €

Suite à la **Loi portant engagement national pour le logement** (J.O. du 16 Juillet 2006), et **modifiée le 29 Avril 2009**, la France est découpée en 4 zones géographiques :

- **Zone A** : Paris, petite couronne et seconde couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne. - Côte d'Azur (bande littorale, Hyères-Menton). - Pays genevois.
- **Zone B1** : Agglomérations de + de 250.000 habitants. - Grande couronne autour de Paris. - 6 agglomérations jugées chères (Annecy - Bayonne - Chambéry - Cluses - La Rochelle - Saint Malo) - Pourtour de la Côte d'Azur - Départements d'Outre-Mer. - Corse et Îles.
- **Zone B2** : Reste de la zone B : Agglomération comprises entre 50.000 et 250.000 habitants. - Autres zones frontalières ou littorales chères. - Troisième couronne Parisienne.
- **Zone C** : Reste du territoire, pour les investissements dont la demande de permis de construire est antérieure au 04 Mai 2009.

À noter :

- À compter du **04 Mai 2009**, pour les acquisitions ou demandes de permis de construire, le bénéfice du régime d'amortissement Robien et Borloo est réservé aux logements situés dans les zones A, B1 et B2, à l'exclusion de la zone C.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES LOYERS ROBIEN-BORLOO

PLAFONDS POUR 2020 DE LOYER MENSUEL AU M2 HORS CHARGES		
ROBIEN dit CLASSIQUE	ROBIEN dit RECENTRÉ	BORLOO NEUF
Zone A : 23,95 €	Zone A : 23,95 €	Zone A : 19,16 €
- Paris et son agglomération. - Côte d'Azur. - Agglomération Genevoise côté française.	- Paris, petite et 2^e couronnes jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne. - Côte d'Azur (bande littorale Hyères Menton). - Agglomération genevoise côté français.	- Paris, petit et 2^e couronnes jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne. - Côte d'Azur (bande littorale Hyères Menton). - Agglomération genevoise côté français.
Zone B1 et B2 : 16,65 €	Zone B1 : 16,65 €	Zone B1 : 13,32 €
- Agglomérations de + de 50.000 hab. ou situées aux franges de l'agglomération parisienne ou en zone littorale ou frontalière. - Pourtour de la Côte d'Azur.	- Agglomérations de + de 250.000 hab. - Grande couronne autour de Paris. - Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, St Malo. - Pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et Iles.	- Agglomérations de + de 250.000 hab. - Grande couronne autour de Paris. - Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, St Malo. - Pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et Iles.
NÉANT	Zone B2 : 13,62 €	Zone B2 : 10,90 €
NÉANT	- Reste de la zone B : autres agglomérations de + de 50.000 hab. - Autres zones frontalières ou littorales chères. - Limites de l'IDF.	- Reste de la zone B : autres agglomérations de + de 50.000 hab. - Autres zones frontalières ou littorales chères. - Limites de l'IDF
Zone C : 12,00 €	Zone C : 9,97 €	Zone : 7,98 €
Reste du territoire < 04/05/09.	Reste du territoire. < au 04/05/09.	Reste du territoire. < au 04/05/09.

À noter :

- À compter du **04 Mai 2009**, pour les acquisitions ou demandes de permis de construire, le bénéfice du régime d'amortissement Robien et Borloo est désormais réservé aux logements situés dans les zones A, B1 et B2, à l'exclusion de la zone C.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVANTAGES ROBIEN-BORLOO

	ROBIEN dit CLASSIQUE	ROBIEN dit RECENTRÉ	BORLOO dit POPULAIRE
Date d'application :	Acquisition du 01/01/03 au 31/08/06	Acquisition du 1 ^{er} Septembre 2006 au 31 Décembre 2009	
Amortissement annuel :	65 % pendant 5 ans 2,5 % sur 4 ans Prorogation possible : 2,5 % par an pendant 6 ans (2 x 3 ans). Supprimée pour les dépenses de reconstruction et d'agrandissement dès les revenus de 2006.	6 % sur 7 ans 4 % sur 2 ans Pas de prorogation possible au-delà des 9 ans.	6 % pendant 7 ans 4 % pendant 2 ans Prorogation possible : 2,5 % par an pendant 6 ans (2 x 3 ans).
Engagement de location :	9 ans + 2 x 3 ans supplémentaires.	9 ans.	9 ans + 2 x 3 ans supplémentaires.
Déduction forfaitaire :	NÉANT.	NÉANT.	30 %.
Ressources du locataire :	NON.	NON.	OUI.
Plafond de loyer :	OUI : 90 % des prix du marché libre.	OUI : 90 % des prix du libre.	OUI : 72 % du libre = 4/5 ^o du Robien Recentré
Location familiale :	Possible , à un ascendant ou descendant ne faisant pas partie du foyer fiscal.	Possible , à un ascendant ou descendant ne faisant pas partie du foyer fiscal.	Impossible aux ascendants ou descendants. Au bout de 3 ans, possibilité de suspendre pendant 9 ans maxi pour louer le bien à un ascendant ou descendant.
Amortissement des dépenses d'amélioration :	10 % du montant de la dépense pendant 10 ans.	10 % du montant de la dépense pendant 10 ans.	-
% maximal de déduction des amortissements :	50 % - 57,5 % - 65 %	50 %	50 % - 57,5 % - 65 %

LOGEMENTS CONVENTIONNÉS : « BORLOO-ANCIEN »

Remplacé par le dispositif « Cosse-Ancien » pour toute convention ANAH signée à compter du 1^{er} février 2017, ou à la fin d'une prorogation triennale ayant débutée avant le 1^{er} janvier 2017.

- Taux de la déduction : 30 % si secteur intermédiaire - 60 %, si secteur social.

CONDITIONS DE PRIX PLAFOND AU M2 DU LOYER POUR 2020 :

ZONES	BORLOO « ANCIEN » AVANT 2015 : Déduction de 30 %	ZONES	BORLOO « ANCIEN » ≥ 2015 : Déduction de 30 %
Zone A	19,15 €	Zone A	12,95 € - Zone A Bis:17,43 €
Zone B	12,52 €	Zone B	10,44 €
Zone C	9,08 €	Zone C	9,07 €

BORLOO « Ancien Secteur Social » Déduction de 60 %		
ZONES	Conventions signées avant 2012	Conventions signées à partir 2012
Zone A	6,91 €	6,86 €
Zone B1 et B2	6,28 €	6,24 €
Zone C	5,65 €	5,59 €

BORLOO « Ancien Secteur Très Social » Déduction de 60 %		
ZONES	Conventions signées avant 2012	Conventions signées depuis 2012
Zone A	6,54 €	6,50 €
Zone B1 / B2	6,09 €	6,05 €
Zone C	5,44 €	5,40 €

BORLOO « Ancien Secteur Social - Loyers Dérogatoires » Déduction de 60 %		
ZONES	Conventions signées avant 2012	Conventions signées depuis 2012
Zone A	10,35 €	10,26 €
Zone B1 et B2	8,54 €	8,49 €
Zone C	6,68 €	6,62 €

BORLOO « Ancien Secteur Très Social - Loyers Dérogatoires » Déduction de 60 %		
ZONES	Conventions signées avant 2012	Conventions signées depuis 2012
Zone A	9,43 €	9,37 €
Zone B1/B2	7,30 €	7,25 €
Zone C	6,02 €	5,98 €

Conditions de ressources 2020 du locataire en BORLOO « Ancien » (RFR de N-2 : 2018) :

Pour 2020 : Abattement de 30 %, du « BORLOO - Ancien » - Convention < 2015 :

Foyer fiscal du locataire	Zone A	Zone B1 / B2	Zone C <04/05/09
Personne seule	48.699 €	37.638 €	32.935 €
Couple marié	72.782 €	50.261 €	44.267 €
Couple ou seul et 1 enfant	87.488 €	60.440 €	52.995 €
Couple ou seul et 2 enfants	104.796 €	72.962 €	64.137 €
Couple ou seul et 3 enfants	124.061 €	85.829 €	75.274 €
Couple ou seul et 4 enfants	139.600 €	96.728 €	84.911 €
Majoration au-delà	+ 15.561 €	+ 10.787 €	+ 9.645 €

Pour 2020 : Abattement de 30 %, du « BORLOO - Ancien » - Convention ≥ 2015 :

Foyer fiscal du locataire	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38.465 €	38.465 €	31.352 €	28.217 €
Couple	57.489 €	57.489 €	41.868 €	37.681 €
Avec une personne à charge	75.361 €	69.105 €	50.349 €	45.314 €
Avec 2 personnes à charge	89.976 €	82.776 €	60.783 €	54.705 €
Avec 3 personnes à charge.	107.053 €	97.991 €	71.504 €	64.354 €
Avec 4 personnes à charge	120.463 €	110.271 €	80.584 €	72.526 €
Par personne à partir de la 5 ^{ème}	+ 13.421 €	+ 12.286 €	+ 8.990 €	+ 8.089 €

Pour 2020 : Pour l'abattement de 60 %, du « BORLOO - Ancien Social » :

Foyer fiscal du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location		
	Paris et Communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes	Autres Régions
Personne seule	24.006 €	24.006 €	20.870 €
Couple marié	35.877 €	35.877 €	27.870 €
Couple ou seul et 1 enfant	47.031 €	43.127 €	33.516 €
Couple ou seul et 2 enfants	56.152 €	51.659 €	40.462 €
Couple ou seul et 3 enfants	66.809 €	61.154 €	47.599 €
Couple ou seul et 4 enfants	75.177 €	68.817 €	53.644 €
Majoration au-delà	+ 8.377 €	+ 7.668 €	+ 5.983 €

Pour 2020 : Pour l'abattement de 60 %, du « BORLOO - Ancien Très Social » :

Foyer fiscal du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location		
	Paris et Communes limitrophes	Autres IDF	Autres Régions
Personne seule	13.207 €	13.207 €	11.478 €
Couple marié	21.527 €	21.527 €	16.723 €
Couple ou seul et 1 enfant	28.218 €	25.876 €	20.110 €
Couple ou seul et 2 enfants	30.887 €	28.412 €	22.376 €
Couple ou seul et 3 enfants	36.743 €	33.637 €	26.180 €
Couple ou seul et 4 enfants	41.349 €	37.850 €	29.505 €
Majoration au-delà	+ 4.607 €	+ 4.216 €	+ 3.291 €

BESSON ANCIEN (6 ans) DÉDUCTION FORFAITAIRE MAJORÉE

Ce dispositif cesse de s'appliquer pour les baux conclus à compter du 01/10/06.

Les propriétaires ayant opté pour ce régime entre le 01/01/99 et le 30/09/06, continueront à bénéficier de l'avantage fiscal jusqu'au terme de la période d'engagement, éventuellement prorogée.

Objectifs :

- Ne concerne pas spécialement les acquisitions.
- Si déjà en possession du bien, possibilité d'opter pour le régime du « BESSON ancien » à condition de mettre en place un nouveau bail avec un nouveau locataire.
- Concerne également les immeubles neufs dont les droits sont démembrés à l'acquisition (sauf pour le conjoint survivant titulaire de l'usufruit, qui peut, lui, pratiquer le régime de l'amortissement pour le ROBIEN neuf).
- Le logement doit être loué nu pour l'habitation principale du locataire, et ne donne **jamais droit à l'amortissement**.
- Le **seul avantage fiscal** concerne l'**abattement** à un taux majoré de **26 % à compter de 2006**.
- La durée d'engagement de location et de détention du bien ou des parts sociales est de 6ans (date anniversaire), avec la possibilité de **proroger** son engagement par **périodes triennales**.
- La déduction forfaitaire est pratiquée par l'usufruitier, dès lors que le démembrement est antérieur à la conclusion du bail.
- Depuis le 1^{er} Janvier 2002 : Possibilité (après une période de location d'au moins 3 ans à une personne n'appartenant pas au groupe familial du contribuable), de mettre une seule fois, le **logement à la disposition d'un ascendant ou descendant** pendant une durée maximale et continue de **9 ans**, sans remettre en cause le dispositif « BESSON ancien ». Pendant toute la durée de la mise à disposition, le bénéfice de l'avantage fiscal est suspendu, et le décompte de la durée de l'engagement de location est neutralisé. Si le logement est loué aux membres de la famille, l'abattement sera supprimé. En dehors de cette mesure, on ne peut louer l'immeuble à un membre du foyer fiscal, ni même à un ascendant ou descendant.

Conditions de ressources du locataire en « BESSON-Ancien » :

Pour 2020 : Pour l'abattement de 26 %, ainsi que pour le « BESSON-NEUF » :

Foyer fiscal du locataire	Lieu de Location		
	Zone A	Zone B1 / B2	Zone C
Personne seule	48.699 €	37.638 €	32.935 €
Couple marié	72.782 €	50.261 €	44.267 €
Couple ou seul et 1 enfant	87.488 €	60.440 €	52.995 €
Couple ou seul et 2 enfants	104.796 €	72.962 €	64.137 €
Couple ou seul et 3 enfants	124.061 €	85.829 €	75.274 €
Couple ou seul et 4 enfants	139.600 €	96.728 €	84.911 €
Majoration au-delà	+ 15.561 €	+ 10.787 €	+ 9.645 €

Conditions de prix plafond au m2 du loyer pour 2020 en Régimes BESSON :

ZONES	« BESSON-ANCIEN »
Zone A	19,15 €
Zone B	12,52 €
Zone C	9,08 €

ZONES	« BESSON-NEUF »
Zone A (1Bis)	17,16 €
Zone B 1	15,19 €
Zone B 2	11,73 €
Zone C (3)	11,08 €

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES LOCATIONS AUX ASCENDANTS ET DESCENDANTS

Logement loué sous le régime « Besson » :	Suspension de Besson pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant qu'il soit membre ou non du foyer fiscal	Possibilité de louer à un ascendant ou descendant, autre qu'un membre du foyer fiscal
Besson « neuf »		
- avant le 09/10/02 :	OUI	NON
- à compter du 09/10/02 :	NON	OUI
Besson « ancien »	OUI	NON

Fin des dispositifs Besson ancien et Borloo ancien :

- Borloo ancien :

- o Comme pour le Besson Ancien, Au terme de la dernière période triennale ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2017.
- o Ce dispositif peut continuer pour la période initiale, pour les conventions conclues à compter de Janvier 2017, si la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 Janvier 2017.

LOI COSSE ANCIEN - « LOUER ABORDABLE »

La Loi COSSE supprime et remplace les lois BORLOO Ancien et BESSON Ancien.

- Convention conclue avec l'ANAH entre le 01/01/2017 et le 31/12/2022, bénéficient d'une déduction spécifique de 15 à 85 % de leurs revenus fonciers bruts, selon que le bien sera loué en secteur intermédiaire, social ou très social.

Bénéficiaires :

- Propriétaires personnes physiques ou associés à l'IR (SCI - SCPI) à titre privé.

Biens concernés :

- Logements neufs ou anciens, à titre de RP du locataire, ne faisant pas partie du foyer fiscal du propriétaire ou associé, ni à un ascendant ou descendant, avec engagement de location et détention pendant la durée de la convention ANAH (6 ans ou 9 ans).

Conditions à respecter :

- Loyer et conditions de ressources du locataire à la signature du bail, en fonction du lieu et de la nature de la convention signée avec l'ANAH, avec engagement de durée.
- Pour les conventions conclues avec l'ANAH à partir de Juillet 2020, le bailleur doit justifier du respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement, fixé par arrêté.

Durée de la convention :

- 6 ans - 9 ans si travaux subventionnés par l'ANAH. - Rnvt /période triennale.

Abattement sur les revenus fonciers :

ZONES A - ABis - B1 (Zones très tendues) :

- 30 % : Dans le secteur intermédiaire.
- 70 % : Secteur social ou très social.

ZONE B2 (Zones tendues) :

- 15 % : Dans le secteur intermédiaire. (« Cosse intermédiaire »)
- 50 % : Secteur social ou très social. (« Cosse social » ou « très social »).

ZONE C : 50 % : Secteur Intermédiaire -Social ou Très social - Si travaux amélioration

- Quelque soit la ZONE : 85 % : Secteur intermédiaire - Social ou très social, loués à un organisme public ou privé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées.

LOI COSSE ANCIEN - « LOUER ABORDABLE » : 2020						
ZONES	Abtt Loyers intermédiaires	Plafonds Intermédiaires 2020	Loyer social et très social	Plafonds Social 2020	Plafonds Très social 2020	Abtt Personnes défavorisées Intermédia-tion locative
A- ABis	30 %	A : 12,95 € - ABis : 17,43 €	70 %	A : 9,38 € - ABis : 12,19 €	A : 7,30 € - ABis : 9,49 €	85 %
B1		10,44 €		8,08 €	6,29 €	
B2	15 %	9,07 €	50 %	7,76 €	6,02 €	
C	50 % (2020) Si travaux	9,08 €	50 % 2019 si Travaux	7,20 €	5,59 €	

Plafonds de ressources Cosse ancien :

- Secteur intermédiaires (Abtt de 15 % - 30 % - 50 % - 85 %) : Idem PINEL.
- Secteur social et très social : (Abtt de 50 % - 70 % - 85 %) : Idem Borloo Ancien.

LOI SCELLIER : RÉDUCTION D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF

Prorogée pour les logements acquis avant le **31/03/13** si le contribuable peut justifier son engagement de réaliser cet investissement avant le 31/12/2012. (Réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts < le 31/12/12 et acte passé avant le 31/03/2013, ou permis de construire déposé < le 01/01/13 si construction).

Objectif :

- **Réduction d'impôt** sur la période **2009-2012** pour l'**acquisition** d'un logement **locatif neuf** à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s'engage à le louer nu pendant au moins **9 ans**, sous conditions de **loyers plafonnés**.

Logements bénéficiant de la réduction d'impôt :

- Logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement des travaux entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (même si permis de construire antérieur au 01/01/09).
- Logement que l'investisseur fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée entre le 01/01/09 et le 31/12/12.
- Acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et que l'investisseur transforme en logements entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (acte authentique < 2013)
- Acquisition d'un local inachevé, en vue de l'achèvement par l'acquéreur investisseur.
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence, faisant l'objet entre le 01/01/09 et le 31/12/12 de travaux de réhabilitation, définis par décret (Art.6 de la Loi 89-462 du 06/07/89) et destinés à leur conférer des performances techniques proches de celles d'un logement neuf. La **DAT** doit intervenir **avant le 31/12/12**.

À noter :

- Pour l'acquisition d'un local inachevé (ou transformé à usage d'habitation), la réduction est acquise si la **DAT** intervient au plus tard le **31/12 de la 2^{ème} année** suivant celle de l'acquisition du local destiné à être transformé. (Soit au plus tard au 31/12/2014).

Plafonds des Loyers en Scellier, pour les baux conclus en 2020 :

ZONES	SCELLIER LIBRE Investissement en :		SCELLIER INTERMÉDIAIRE Investissement en :	
	2009/2010	2011 au 31/03/2013	2009/2010	2011 à 03/2013
A Bis	23,95 €	23,81 €	19,16 €	19,05 €
A	23,95 €	17,66 €	19,16 €	14,13 €
B 1	16,65 €	14,24 €	13,32 €	11,39 €
B 2	13,62 €	11,62 €	10,90 €	9,30 €
C	-	8,09 €	-	6,47 €

Montant de l'investissement ouvrant droit à la Réduction d'impôt :

- Plafond annuel global d'investissements (Immeubles ou parts) inférieur à 300.000 €.

Taux de la réduction d'impôt :

Évolution des Taux SCCELLIER de 2011 à 2012 :	Logements Non BBC	Logements BBC
Réservation signée et enregistrée chez un notaire ou aux impôts avant le 31/12/2010 et acte signé avant le 31/03/2011 :	15 %	25 %
Acquisition du 01/01/2011 au 31/12/2011 :	13 %	22 %
Réservation signée et enregistrée chez un notaire ou aux impôts avant le 31/12/2011 et acte signé avant le 31/03/2012 :	13 %	22 %
Acquisition à compter du 01/01/2012 si Permis de Construire déposé avant le 31/12/2011 :	6 %	13 %
Acquisition à compter du 01/01/2012 si Permis de Construire déposé APRÈS le 31/12/2011 :	Terminé	13 %

TAUX SCCELLIER ≤ 2012		
Logements acquis en 2012 (demande de permis de construire déposée au plus tard le 31 décembre 2011)		Logements BBC <u>uniquement</u> acquis ou construits en 2012
Logements BBC	Logements non BBC	
Scellier : 13 % Scellier Intermédiaire : 13 %, 17 % ou 21 %	Scellier : 6 % Scellier Intermédiaire : 6 %, 10 % ou 14 %	Scellier : 13 % Scellier Intermédiaire : 13 %, 17 % ou 21 %

Pour les investissements à compter de 2012 au 31 Mars 2013, mise en place d'un double plafonnement :

- Plafond annuel inférieur à 300.000 € (Identique aux années précédentes).
- Un plafond de prix par m2 de surface habitable en fonction de la zone géographique :

ZONES	Prix maxi au m2	ZONES	Prix maxi au m2
Zone A bis :	5.000 €	Zone B2	2.100 €
Zone A	5.000 €	Zone C	2.000 €
Zone B1	4.000 €	-	

Étalement de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt est étalée en parts égale sur **9 ans**, à raison d'**1/9° par an**.
- Si la **réduction d'impôt**, une année, est **supérieure à l'impôt dû**, le solde peut être **reportable** pendant **6 ans** sur un IR positif (non proportionnel) à venir.

Nombre d'investissements éligibles au dispositif Scellier :

- Le nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt Scellier est limité à **un logement par an**.
- Selon le Conseil d'État, lorsque le contribuable fait construire son logement, cette limitation s'apprécie à la date d'achèvement du logement et non à la date de dépôt du permis de construire.
- Lorsque l'investissement prend la forme d'une acquisition d'un logement ou d'un local, cette limitation s'apprécie à la date de signature de l'acte authentique d'achat.

Période complémentaire :

- Lorsque le propriétaire opte pour un investissement en Scellier - Intermédiaire, afin notamment de **bénéficier de l'abattement** sur le revenu foncier brut (RFB) de **30 %**, la période de **réduction d'impôt** peut être **prorogée** à hauteur de **2 périodes triennales**. (Le report de réduction d'impôt non utilisé au-delà des 9 ans s'appliquera).
- Le taux de la **réduction d'impôt supplémentaire** de **1,67 %** du prix de revient du bien/an, pour les acquisitions en **2011**, passe à **1,33 %** pour **2012**.

Conditions de ressources du locataire dans le cadre du « Scellier-Intermédiaire » :

Baux conclus en 2020 Composition du Foyer du locataire (N-2 = 2018)	Lieu de location :			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C « 04/05/09 »
Personne seule	48.699 €	36.175 €	33.160 €	32.935 €
Couple	72.782 €	53.122 €	48.695 €	44.267 €
Avec une personne à charge	87.488 €	63.593 €	58.296 €	52.995 €
Avec 2 personnes à charge	104.796 €	76.962 €	70.551 €	64.137 €
Avec 3 personnes à charge.	124.061 €	90.331 €	82.805 €	75.274 €
Avec 4 personnes à charge	139.600 €	101.894 €	93.404 €	84.911 €
Par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 15.561 €	+ 11.574 €	+ 10.610 €	+ 9.645 €

À noter :

- Possibilité de le louer à un ascendant ou descendant en « Scellier » à condition de ne pas appartenir au foyer fiscal. Impossible en « Scellier - Social ».
- Les plafonds de ressources de la « nouvelle zone C » (dite Communes agréées), sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif « Borloo-Neuf ».

Acquisition de parts de « SCPI SCELLIER » :

- Les frais de gestion de la « SCPI SCELLIER » entrent dans la base fiscale.
- **Les taux de la réduction d'impôt** s'appliquent de la même façon que pour l'acquisition hors SCPI.
- **95 % de la souscription servent exclusivement à financer des logements en BBC :**
 - o 13 % pour les souscriptions réalisées en 2012.
- **95 % de la souscription servent exclusivement à financer des logements non BBC:**
 - o 6 % pour les souscriptions réalisées en 2012. - Si permis de construire avant le 31/12/2011.
 - o 0 % pour les souscriptions en 2012, avec permis de construire déposé en 2012.

LOIS PINEL et DUFLOT : RÉDUCTIONS D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF

Ce dispositif PINEL remplace la Loi DUFLOT à compter du 1^{er} Septembre 2014.

Il en reprend les principales caractéristiques, à l'exception de quelques aménagements :

Objectif :

- **Réduction d'impôt** sur la période du **01/09/2014 au 31/12/2021** pour l'**acquisition** d'un logement **locatif neuf** à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s'engage à le louer nu (**2044 EB**) pour une durée allant de **6 ans - 9 ans, à 12 ans**, sous **conditions de ressources** du locataire et de **loyers plafonnés**.

Bénéficiaires :

- Personnes fiscalement domiciliées en France.
- Acquisition en direct, en indivision, par une SCI à l'IR, ou par achat de parts de SCPI (sur la base de 100 % au lieu de 95 % en Duflot).
- Le **démembrement de propriété** est **exclu** de la mesure, idem si parts de société.

Taux de la RI applicables aux investissements PINEL réalisés à compter du 01/09/ 2014 :

- **12 %** (23 % si outre-mer) du prix de revient du logement, si **engagement initial sur 6 ans** (Soit **2 % du PA** sur 6 ans, avec une RI maxi/an de 6.000 €).
- **18 %** (29 % si outre-mer) du prix de revient du logement, si **engagement initial sur 9 ans**. (Soit **2 % du PA** sur 9 ans, avec une RI maxi/an de 6.000 €).

En cas de prorogation :

- Pour l'**engagement initial sur 6 ans** :
 - o **6 %** pour la **première période** triennale. (Soit **2 %** par an). Total : **18 %**. (nouvelle 2044 EB à remplir).
 - o **3 %** pour la **seconde période** triennale. (Soit **1 %** par an). Total : **21 %**.
- Pour l'**engagement initial sur 9 ans** :
 - o **3 %** pour la **seule et unique période** triennale. (Soit **1 %** par an). Total : **21 %**.

Pour rappel, taux de la réduction d'impôt DUFLOT applicable aux investissements réalisés en 2014 :

- **18 %** du prix de revient du logement, étalée sur 9 ans. (**29 %** en outre-mer).
- Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2021, le bénéfice de la réduction d'impôt est limité aux logements situés dans un habitat collectif, et donc supprimé pour les constructions d'habitat individuel et pavillonnaire.

Montant de l'investissement ouvrant droit à la Réduction d'impôt DUFLLOT - PINEL :

Mise en place d'un double plafonnement :

- Plafond annuel inférieur à 300.000 €, avec 2 logements par an, maxi, par foyer.
- Un plafond de prix par m2 de surface habitable en fonction de la zone géographique, fixé pour 2020 à 5.500 € le m2.

Étalement de la réduction d'impôt :

- La réduction PINEL est étalée en parts égale sur 9 ans, à raison d'1/9° par an.
- Ou 1/6° par an en cas d'engagement PINEL sur 6 ans.
- 1/9° par an en parts égales sur 9 ans pour la réduction d'impôt DUFLLOT.

Elle s'applique pour la 1^{ère} fois au titre de l'année de l'acquisition ou de la DAT. (Si acquisition + travaux : au titre de la DAT).

Plafonds des Loyers en DUFLLOT et PINEL, pour les baux conclus en 2020 :

Zones	A Bis	01/10/14	A	01/10/14	B1	B2
pour 2020	17,43 €	14,21 €	12,95 €	11,17 €	10,44 €	9,07 €

Plafonds corrigés en fonction de la surface :

- Aux plafonds indiqués, mise en place d'un coefficient multiplicateur de : $0,7 + 19/S$. S étant la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu ne peut excéder 1,2.

Soit les plafonds suivants par zone et par surface habitable pour 2020 :

Zone	20 m2	30 m2	40 m2	50 m2	60 m2	70 m2	80 m2	90 m2
A Bis	418 €	627 €	823 €	941 €	1.067 €	1.184 €	1.311 €	1.428 €
A	311 €	466 €	611 €	699 €	793 €	879 €	974 €	1.061 €
B1	251 €	376 €	493 €	564 €	639 €	709 €	785 €	855 €
B2	218 €	327 €	428 €	490 €	555 €	616 €	682 €	743 €

Ressources du locataire pour les baux DUFLLOT et PINEL conclus en 2020 :

Foyer fiscal du locataire : 2020	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38.465 €	38.465 €	31.352 €	28.217 €
Couple	57.489 €	57.489 €	41.868 €	37.681 €
Avec une personne à charge	75.361 €	69.105 €	50.349 €	45.314 €
Avec 2 personnes à charge	89.976 €	82.776 €	60.783 €	54.705 €
Avec 3 personnes à charge.	107.053 €	97.991 €	71.504 €	64.354 €
Avec 4 personnes à charge	120.463 €	110.271 €	80.584 €	72.526 €
Par personne à partir de la 5 ^{ème}	+ 13.421 €	+ 12.286 €	+ 8.990 €	+ 8.089 €

Acquisition de parts de « SCPI DUFLLOT » et « SCPI PINEL » :

- La réduction d'impôt est calculée au taux de 18 % sur : DUFLLOT : 95 % du montant de la souscription des parts en numéraires, (100 % en PINEL), effectivement versée au 31 Décembre, dans la limite de 300.000 € par année.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS ABATTEMENTS Á COMPTER DU 17/08/12

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSION	DONATION
Conjoint	Exonération	80.724 €
Partenaire d'un PACS	Exonération	80.724 €
Chaque Parent et enfant	100.000 €	
Chaque frère et sœur sous certaines conditions	Exonération	15.932 €
Chaque frère et sœur sans conditions (représenté si succession)	15.932 €	
Chaque petit-enfant et par grand-parent	1.594 €	31.865 €
Chaque arrière petit-enfant et par arrière grand-parent	1.594 €	5.310 €
Chaque neveu ou nièce et par oncle et tante	7.967 €	
Tout héritier ayant une infirmité physique ou mentale	159.325 €	
Á défaut, dans tous les autres cas	1.594 €	—

Si absence de donation les 15 dernières années.

* : Pour les successions, chaque **frère ou sœur** sera **exonéré de droits de succession** (au lieu de l'abattement des 15.932 €), à condition :

- D'être, au décès de son frère ou sa sœur, célibataire, divorcé ou séparé de corps.
- **Et**, être âgé de plus de 50 ans, ou atteint d'une infirmité, le mettant dans l'impossibilité de subvenir, par son travail, aux nécessités de l'existence.
- **Et**, avoir eu un domicile constant avec le défunt (son frère ou sa sœur) pendant les 5 années ayant précédé le décès.

** : Les héritiers ayant une infirmité **physique ou mentale** bénéficient d'un **abattement supplémentaire de 159.325 €**, cumulable avec les autres abattements, sauf celui de 1.594 €, à condition :

- D'être incapable de travailler dans des conditions normales en raison d'une incapacité physique ou mentale, qui ne soit pas liée à la vieillesse.
- D'être incapable d'acquérir une instruction ou une formation normale (si mineur).
- D'être victime de guerre ou d'accident du travail ayant obtenu une compensation matérielle.

BARÈME DES DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION À COMPTER DU 17/08/2012 (Plus d'actualisation)

SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE		
De 0 € à 8.071 €.....	= 5 %	
De 8.072 € à 12.109 €.....	= 10 %	= 10 % - 404 €
De 12.110 € à 15.932 €.....	= 15 %	= 15 % - 1.009 €
De 15.933 € à 552.324 €.....	= 20 %	= 20 % - 1.806 €
De 552.325 € à 902.838 €.....	= 30 %	= 30 % - 57.038 €
De 902.839 € à 1.805.677 €.....	= 40 %	= 40 % - 147.322 €
Au-delà de 1.805.677 €	= 45 %	= 45 % - 237.606 €
Calcul rapide de 15.933 € à 552.324 € = 20 % - 1.806 €.		
DONATION AU PROFIT DU CONJOINT OU DU PARTENAIRE PACSÉ		
De 0 € à 8.071 €.....	= 5 %	
De 8.072 € à 15.932 €.....	= 10 %	= 10 % - 404 €
De 15.933 € à 31.865 €.....	= 15 %	= 15 % - 1.200 €
De 31.866 € à 552.324 €.....	= 20 %	= 20 % - 2.793 €
De 552.325 € à 902.838 €.....	= 30 %	= 30 % - 58.026 €
De 902.839 € à 1.805.677 €.....	= 40 %	= 40 % - 148.310 €
Au-delà de 1.805.677 €	= 45 %	= 45 % - 238.594 €
Calcul rapide de 31.866 € à 552.324 € = 20 % - 2.793 €		
SUCCESSION ENTRE FRÈRES ET SŒURS SANS CONDITION (ou neveux et nièces par représentation)		
De 0 € à 24.430 €	35 %	
Au-delà de 24.430 €	45 % = 45 % - 2.443 €	
Calcul rapide au-delà de 24.430 € = 45 % - 2.443 €		
SUCCESSION ENTRE PARENTS JUSQU'AU 4 ^{ème} DEGRÉ		
Sur la totalité	55 %	
SUCCESSION AU DELÀ DU 4 ^{ème} DEGRÉ		
Sur la totalité	60 %	

À noter :

- Le barème ne sera plus actualisé au 1^{er} Janvier de chaque année, en fonction de l'inflation.

EXONÉRATION DES DONATIONS DE SOMMES D'ARGENT

Exonération tous les 15 ans des droits de mutation à titre gratuit dans la limite de **31.865 €** en 2020, pour les dons de **sommes d'argent** consentis en **pleine propriété**, effectués par **chèque, virement, mandat ou remises d'espèces**, au profit :

- D'un enfant.
- D'un petit-enfant.
- D'un arrière-petit-enfant.
- Ou, à défaut, d'un neveu ou d'une nièce (enfants des frères et sœurs du donateur) ou par représentation à leurs enfants (petit-neveu ou petite-nièce).

À condition :

- Que le **donateur** soit âgé de **moins de 80 ans**.
- Et que le **donataire** soit âgé d'**au moins de 18 ans** au jour de la donation, (donation toutefois possible pour les mineurs émancipés).

Le plafond des 31.865 € s'applique aux donations consenties par un même donateur à un même donataire, avec possibilité d'en bénéficier une nouvelle fois, après 15 ans.

Cette mesure relevant de la Loi TEPA du 22/08/2007, le renouvellement des 15 ans ne s'effectuera au mieux qu'à compter du 22/08/2022.

Ainsi, un enfant pourra recevoir, **tous les 15 ans**, successivement ou en une seule fois, un montant maximum en exonération de droits de donation :

- 31.865 € par chacun de ses parents, soit : 63.730 €.
- 63.730 € par ses grands-parents par fente, soit : 127.460 €.
- 63.730 € par ses arrière-grands-parents par fente, soit : 254.920 €.
- **Total : 446.110 €.**

Particularités :

- L'exonération des 31.865 € se **cumule** avec les **autres abattements** de droit commun, puisque renouvelable tous les 15 ans. En revanche, cette donation n'est **pas rapportable fiscalement** à la succession.
- Ainsi, un don d'argent de 70.000 €, d'un parent à son enfant, bénéficiera :
 - o D'une exonération des 31.865 €. Puis :
 - o Puis, d'un abattement de 38.135 €.
 - o Abattement disponible, non utilisé, de : 61.865 €.
- Dans le cadre de donations successives de moins de 15 ans, pour le calcul de l'abattement de droit commun des 100.000 €, on ne tient pas compte des sommes d'argent données et exonérées dans la limite des 31.865 €.
- L'exonération des 31.865 € s'applique quelque soit le type de donation (donation manuelle enregistrée ou donation simple).

L'ASSURANCE VIE :

L'ASSURANCE VIE EN CAS DE VIE EST UN PLACEMENT :

PRIMES VERSÉES	SORTIE APRÈS LE TERME FISCAL
COMPARTIMENT A Toutes primes versées avant le 25/09/97 et toutes sommes versées du 25 septembre au 31 décembre 1997 inférieures ou égales à 30.500 € (200 KF) par souscripteur :	EXONÉRATION
COMPARTIMENT B Toutes sommes versées du 25 septembre au 31 décembre 1997 supérieures à 30.500 € (200 KF) par souscripteur ET Toutes primes versées à compter du 01/01/98 OU Tout nouveau contrat depuis le 25/09/97 jusqu'au 26/09/2017 : Retrait partiel avant 8 ans : • Barème de l'IR/à la TMI • Ou option pour le PFL - o 35 % : Pour contrat de moins de 4 ans. - o 15 % : De 4 à 8 ans, sur la capi réalisée, pour la quote-part des primes versées avant le 27/09/2017.	Taxation des intérêts (capitalisation) Après un abattement de : • 4.600 € pour les personnes seules - ou • 9.200 € pour les couples mariés ET par année de retrait. Soit : • A l'I.R. selon la T.M.I. • À un P.F.L. à taux réduit de 7,5 % Plus prélèvements sociaux. (y compris pour les produits du compartiment Euro des contrats multi-supports dès leur inscription en compte à compter du 01/07/2011).
COMPARTIMENT C Toutes primes versées à compter du 27/09/2017 : • Pour les contrats ouverts avant le 27/09/2017 : - o PFU à 12,8 % quelque soit la durée < à 8 ans. • Pour les contrats ouverts depuis le 27/09/2017 : - o PFU à 12,8 % quelque soit la durée < à 8 ans.	Après un abattement de 4.600 € ou 9.200 € ET par année de retrait : • Pour les contrats ouverts avant le 27/09/2017 : - o PFU à 7,5 % si l'encours net des primes versées AVANT et APRÈS le 27/09/2017 est inférieur à 150.000 €/assuré. - o PFU à 12,8 % si l'encours net des primes versées AVANT et APRÈS le 27/09/2017 est supérieur à 150.000 €/assuré. • Pour les contrats ouverts depuis le 27/09/2017 : PFU à 7,5 % si encours net primes versées < à 150 K€ et PFU à 12,8 % si encours net > à 150 K€ (Sur la capi des encours au-delà 150 K€).

Notion d'Encours Nets :

- Total des primes versées sur l'ensemble des contrats MOINS le total des rachats effectués en capital (hors produits), au 31/12 de l'année précédant le rachat, et ce, quel que soit la date de versement des primes.

Tableau de synthèse de l'assurance vie en cas de décès :

PRIMES VERSÉES	CAPITAUX DÉCÈS VERSÉS AU BÉNÉFICIAIRE DU CONTRAT
COMPARTIMENT A Primes versées avant le 14/10/98 ET avant l'âge de 70 ans.	EXONÉRATION
COMPARTIMENT B Primes versées à partir du 14/10/98 ET avant l'âge de 70 ans. ET Pour tous les contrats souscrits avant le 20/11/91 , TOUTES les primes versées à partir du 14/10/98, quel que soit l'âge du souscripteur (même s'il a plus de 70 ans).	Sur les sommes versées au bénéficiaire : • Abattement de 20 % uniquement pour les contrats « Vie-génération ». • Puis, un abattement de 152.500 €* pour tous les contrats. (Par binôme) Et au-delà, les sommes sont taxables à : • 20 % jusqu'à 700.000 €. • 31,25 % au-delà des 700.000 €. Par binôme : Bénéficiaire - Souscripteur. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur l'intégralité des produits générés des contrats en unités de compte . Exonération pour les bénéficiaires suivants : Conjoint survivant - Partenaire pacsé survivant - Frère ou sœur survivant sous conditions**.
COMPARTIMENT C Pour tous les contrats souscrits depuis le 20/11/91, toutes primes versées à partir de 70 ans , que ce soit avant ou après le 14/10/98.	L'article 757 B s'applique. Exonération pour les bénéficiaires suivants : Conjoint survivant - Partenaire pacsé survivant - Frère ou sœur survivant sous conditions**.

* : Les primes versées annuellement dans un contrat d'assurance décès, par le souscripteur au profit du bénéficiaire, entrent dans l'abattement de 152.500 €.

** : Chaque **frère ou sœur** sera exonéré à condition :

- D'être, au décès de son frère ou sa sœur, célibataire, divorcé ou séparé de corps.
- **Et**, être âgé de plus de 50 ans, ou atteint d'une infirmité, le mettant dans l'impossibilité de subvenir, par son travail, aux nécessités de l'existence.
- **Et**, avoir eu un domicile constant avec le défunt (son frère ou sa sœur) pendant les 5 années ayant précédé le décès.