



Actualité 2014 et premier trimestre 2015 Actualité réglementaire et commentaires administratifs

(cliquer sur les liens pour ouvrir les documents)

ISF, DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION

ISF : exonération des biens ruraux donnés à bail et des parts de GFA

Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible ainsi que les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements fonciers ruraux sont, sous certaines conditions, exonérés de droits de mutation à titre gratuit et d'ISF, à concurrence des 3/4, lorsque la valeur totale des biens loués ou, selon le cas, des parts n'excède pas une limite dont le montant est fixé par la loi, puis à concurrence de 50 % au-delà de cette limite (CGI art. 885 H et 793 bis).

La loi de finances pour 2015 étend à l'ISF les mesures déjà applicables aux droits de mutation à titre gratuit. Ainsi (CGI art. 885 H modifié) :

- elle ramène à 101 897 €, à compter du 1^{er} janvier 2015 (au lieu de 102 712 € pour 2014), la limite au-delà de laquelle l'exonération partielle d'ISF est de 50 %. Cette limite est donc alignée sur celle applicable en matière de droits de mutation à titre gratuit ;
- elle supprime l'actualisation annuelle automatique de cette limite pour l'ISF.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 16\)](#)

Réduction d'ISF-PME : assouplissements pour investir via une holding

Les assouplissements prévus pour la réduction d'IR loi Madelin en cas de souscription via une holding non animatrice (voir partie consacrée à l'impôt sur le revenu) s'appliquent mutatis mutandis pour la réduction d'ISF-PME (CGI art. 885-0 V bis).

[\(2e loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 59\)](#)





Donation d'entreprise : réduction de droits liée à l'âge du donateur

Les donations, directes ou indirectes, de titres de sociétés ou d'entreprises individuelles compris dans un pacte fiscal bénéficient d'une réduction de droits de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de 70 ans (CGI art. 790).

Cette réduction est réservée aux donations en pleine propriété et s'applique sur le montant des droits dus par chaque donataire, après application des abattements et autres réductions de droits.

Les donations de titres de sociétés interposées sont éligibles à la réduction de 50 %.

L'administration précise les modalités de calcul de la réduction dans l'hypothèse d'une donation mixte comportant des biens démembreés et des biens en pleine propriété et retient le principe de l'imputation la plus favorable aux parties à l'acte.

La question de la méthode de calcul en présence d'une donation en pleine propriété comportant à la fois des titres éligibles et des titres non éligibles au dispositif Dutreil reste posée.

[\(actualité BOFiP du 15 mai 2014, ENR-DMTG\)](#)

Abattements exceptionnels sur les donations de terrains à bâtir et d'immeubles neufs

Les donations entre vifs de terrains à bâtir (au sens de la TVA) réalisées en pleine propriété et constatées par un acte authentique signé entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015 bénéficient d'un abattement dégressif si le donataire prend l'engagement, pour lui et ses ayants cause, de réaliser et d'achever des locaux neufs destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte (CGI art. 790 H).

L'existence ou non d'un lien de parenté entre le donateur et le donataire détermine le montant de l'abattement appliqué. Celui-ci est de :

- 100 000 € si la donation est consentie au profit d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité ;
- 45 000 € si le donataire est un frère ou une sœur ;
- 35 000 € s'il s'agit d'une autre personne, qu'elle ait ou non un lien de parenté avec le donateur.

Une disposition similaire est prise en faveur des donations entre vifs et en pleine propriété d'immeubles neufs à usage d'habitation pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 (CGI art. 790 I nouveau).

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 8\)](#)



Relèvement des droits de mutation

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les conseils généraux peuvent porter de 3,80 % à 4,50 % le plafond maximal du taux de taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement perçu sur les mutations à titre onéreux d'immeubles (CGI art. 1594). Le taux global des droits est porté à 5,80665 % puisque, à ce droit proportionnel de 4,50 % s'ajoute un prélèvement de 2,37 % perçu au profit de l'État au titre des frais d'assiette et de recouvrement calculé sur le droit départemental de mutation et une taxe additionnelle communale au taux de 1,20 % (CGI art. 1584 et 1595 bis).

Alors qu'une majorité de départements a voté cette augmentation, la loi de finances pour 2015 pérennise cette mesure initialement limitée aux mutations intervenues entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 116\)](#)

Immeubles dont la propriété est incertaine : nouvelle mesure d'allègement

Une nouvelle mesure d'allègement des droits de mutation à titre gratuit est prise en faveur des immeubles dont la propriété est incertaine. La première transmission de tels biens postérieure à la reconstitution des titres de propriété y afférents est exonérée de droits à concurrence de 30 % de la valeur de biens transmis (CGI art. 793-2, 8°).

Cette exonération s'applique aux donations réalisées ou aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015 de biens dont les titres de propriété auront été constatés par un acte régulièrement transcrit ou publié entre le 1^{er} octobre 2014 et le 31 décembre 2017.

Elle est exclusive de l'application au même bien, au titre de la même mutation ou d'une mutation antérieure, de toute autre exonération de droits de mutation à titre gratuit et notamment de l'exonération de droits de succession dont bénéficient jusqu'au 31 décembre 2017 les biens situés en Corse à concurrence de 50 % de leur valeur (CGI art. 1135 bis).

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 15\)](#)

Suppression de l'assiette spécifique de calcul des droits d'enregistrement en cas de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière

Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) réalisées à compter du 31 décembre 2014 sont taxées sur le prix exprimé majoré des charges imposées à l'acquéreur (CGI art. 726, II modifié).



Revue internet du Club Fiscal

L'administration a la possibilité d'asseoir le droit de cession de droits sociaux sur la valeur vénale réelle lorsqu'elle est supérieure au prix déclaré ou à l'estimation des parties (BOFiP-ENR-DMTOM-40-10-20-§ 50-08/04/2013).

Il est rappelé que les cessions de participation dans les sociétés à prépondérance immobilière sont soumises au droit de 5 %, qu'il s'agisse d'actions ou de parts sociales (CGI art. 726, I-2°).

On revient ainsi à la règle de taxation en vigueur avant le 1^{er} janvier 2012.

[\(2e loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 55\)](#)

[Consultez l'ensemble des rubriques « Actualité législation & doctrine 2014-2015 »](#)

En partenariat avec



Groupe
Revue Fiduciaire