

# Actualité 2014 et premier trimestre 2015

## Actualité réglementaire et commentaires administratifs

***(cliquer sur les liens pour ouvrir les documents)***

### IMPOT SUR LE REVENU ET PRELEVEMENTS

#### **Impôt sur les revenus de 2013 : réduction d'impôt exceptionnelle**

Pour l'imposition des revenus de 2013, les contribuables les plus modestes ont pu bénéficier d'une réduction d'impôt exceptionnelle de 350 € ou 700 € maximum en fonction de leur situation de famille.

Cette réduction d'impôt ne nécessite aucune intervention du contribuable. Elle est imputée automatiquement sur l'impôt sur le revenu qu'il aurait dû payer sans cette mesure nouvelle et est mentionnée sur les avis d'imposition.

[\(première loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-891 du 8 août 2014, JO du 9, art. 1<sup>er</sup>\)](#)

#### **Impôt sur les revenus de 2014 : suppression de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu**

Pour l'imposition des revenus de 2014, la tranche au taux de 5,5 % est supprimée et la première tranche de revenus, au-delà de la tranche affectée du taux de 0 %, est imposée au taux de 14 %. Le seuil d'entrée dans cette tranche est ramené à 9 690 € pour une part de quotient familial (au lieu de 11 991 € pour l'imposition des revenus de 2013).

Les limites des autres tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées du montant de la hausse des prix hors tabac attendu pour 2014, soit 0,5 %. Les divers seuils, plafonds et abattements utilisés pour le calcul des revenus imposables ou de l'impôt sur le revenu sont également revalorisés de 0,5%.

Les tranches sur barème de l'IR sont les suivantes pour les revenus de 2014 :

- 0% jusqu'à 9 690 € ;
- 14% de 9 691 € de à 26 764 € ;
- 30% de 26 765 € à 71 754 € ;
- 41% de 71 754 € à 151 956 € ;
- 45% au-delà de 151 956 €.

Le mécanisme de la décote est « conjugalisé » et l'allègement résultant de son application est renforcé. Pour l'imposition des revenus de 2014, le montant de l'impôt est diminué,



dans la limite de son montant, de la différence entre 1 135 € et cet impôt brut pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et 1 870 € et cet impôt brut pour les contribuables soumis à imposition commune. La décote maximale est donc égale à 935 € pour les couples, 568 € pour les contribuables seuls

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 2\)](#)

### **Abrogation de la prime pour l'emploi (PPE)**

---

Peu lisible pour ses bénéficiaires en raison, notamment, du décalage dans le temps entre les revenus pris en compte pour l'octroi de la prime et l'année de son versement, la prime pour l'emploi cesse de s'appliquer à compter de l'imposition des revenus de 2015 (CGI art. 200 sexies abrogé).

[\(2e loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 28\)](#)

### **Quotient familial : « vivre seul » peut être apprécié au 31 décembre**

---

En cas de mariage, de séparation ou de divorce ou encore de conclusion ou dissolution d'un Pacs, la condition de vivre seul ouvrant droit à une majoration du quotient familial est appréciée au 31 décembre de l'année d'imposition.

La doctrine qui retenait le 1<sup>er</sup> janvier comme unique date d'appréciation de la condition de vivre seul en cas de changement de situation familiale est rapportée.

Cette nouvelle doctrine est défavorable aux contribuables qui, vivant seuls le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, se marient ou concluent un Pacs au cours de cette même année.

[\(BOFiP actualité du 26 mars 2014, IR-CHAMP, IR-LIQ\)](#)

### **Revenus fonciers : taxe sur les bureaux non déductible**

---

À compter de l'imposition des revenus de 2015, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage situés dans la région Île-de-France, visée à l'article 231 ter du CGI, n'est plus déductible des revenus fonciers (CGI art. 31, I-1° c modifié).

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

## Plus-values immobilières des particuliers

**Abattement pour durée de détention.** L'abattement applicable pour les cessions de terrains à bâtir réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, est aligné sur celui plus favorable qui bénéficie aux cessions de biens et droits immobiliers autres que les terrains à bâtir réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Les taux et cadences de cet abattement pour durée de détention différent selon que l'on calcule l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux (voir tableau).

Abattement pour durée de détention applicable aux plus-values immobilières		
Cessions <b>d'immeubles autres que les terrains à bâtir</b> réalisées du <b>1.02.2012 au 31.08.2013</b> Et Cessions de <b>terrains à bâtir</b> réalisées du <b>1.02.2012 au 31.08.2014</b>	<b>Abattement applicable pour le calcul de l'IR et des prélèvements sociaux (1)</b>	
	- 2 % par an entre 6 et 17 ans de détention - 4 % par an entre 18 et 24 ans de détention - 8 % par an entre 25 et 30 ans de détention Exonération totale d'IR et de prélèvements sociaux après 30 ans de détention.	
Cessions <b>d'immeubles autres que les terrains à bâtir</b> réalisées depuis le <b>1.09.2013</b> Et Cessions de <b>terrains à bâtir</b> réalisées depuis le <b>1.09.2014</b>	<b>Abattement applicable pour le calcul de l'IR (1)</b>	<b>Abattement applicable pour le calcul des prélèvements sociaux</b>
	- 6 % par an entre 6 et 21 ans de détention - 4 % pour la 22 <sup>e</sup> année de détention Exonération totale d'IR après 22 ans de détention	- 1,65 % par an entre 6 et 21 ans de détention - 1,60 % pour la 22 <sup>e</sup> année de détention - 9 % par an entre 23 et 30 ans de détention Exonération totale de prélèvements sociaux après 30 ans de détention
(1) Et de la surtaxe (CGI art. 1609 nonies G) pour les cessions réalisées depuis le 1 <sup>er</sup> février 2013 portant sur les biens et droits immobiliers (y compris les parts de sociétés à prépondérance immobilière non soumises à l'IS) autres que les terrains à bâtir.		

**Abattement exceptionnel de 25 % applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2016.** Applicable aux cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, ou de droits s'y rapportant, réalisées du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, l'abattement exceptionnel de 25 % mis en place par la loi de finances pour 2014 a été prorogé en faveur des opérations de démolition-reconstruction.

Bénéficient donc de l'abattement de 25 % les plus-values de cessions d'immeubles bâtis destinés à être démolis en vue de la construction de nouveaux logements dans les zones tendues réalisées :

- du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 décembre 2014 ;
- et du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2016, à condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.

A contrario, une vente conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2016 non précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014 ne peut pas bénéficier de l'abattement de 25 %.

**Abattement exceptionnel de 30 % applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2017.** Initialement réservé aux plus-values de cessions de terrains à bâtir, l'abattement exceptionnel de 30 % a été étendu aux opérations de démolition-reconstruction. Bénéficient donc de cet abattement les plus-values de cessions d'immeubles bâtis destinés à être démolis en vue de la construction de nouveaux logements dans les zones tendues précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2015.

La loi de finances pour 2015 n'a pas prévu de date butoir pour la signature de l'acte de vente définitif en ce qui concerne les opérations de démolition-construction.

L'administration a précisé que l'acte de vente définitif doit intervenir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2017. Elle s'aligne ainsi sur la solution retenue pour l'application de l'abattement de 30 % aux terrains à bâtir selon laquelle la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année de la promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015, soit au plus tard le 31 décembre 2017.

A contrario, une vente conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2017 non précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015, ne peut pas bénéficier de l'abattement de 30 %.

Le tableau ci-dessous résume les situations exposées ci-avant.

Biens vendus	Opérations réalisées	Abattement applicable
Terrains à bâtir	Promesse ayant acquis date certaine entre le 1.09.2014 et le 31.12.2015 Et Acte authentique signé au plus tard le 31.12 de la 2 <sup>e</sup> année de la promesse (1).	30 %
Immeubles bâtis en zones tendues destinés à être démolis en vue de leur reconstruction	Acte authentique signé du 1.09.2013 au 31.12.2014 Promesse ayant acquis date certaine au plus tard le 31.12.2014 Et Acte authentique signé du 1.01.2015 au 31.12.2016	25 %
	Cession précédée d'une promesse ayant acquis date certaine entre le 1.01.2015 et le 31.12.2015 Et Acte authentique signé du 1.01.2015 au 31.12.2017.	30 %

Compte tenu des dates respectives d'engagement de la cession par une promesse de vente ayant acquis date certaine (au plus tard le 31 décembre 2014, pour l'abattement de 25 % et du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015 pour l'abattement de 30 %), il n'est pas possible de cumuler les deux abattements exceptionnels sur une même cession.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 4\)](#)  
[\(actualités 10 avril 2015, RFPI-PVI\).](#)

## Plus-values immobilières réalisées par les non-résidents

---

Tirant les conséquences de la jurisprudence du Conseil d'État, la loi aligne le taux applicable à l'ensemble des plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes hors de l'UE et de l'EEE sur le taux applicable aux résidents de l'UE et de l'EEE, soit un taux de 19 % pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

[\(2e loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 60\)](#)

## Prorogation de l'exonération des cessions portant sur un droit de surélévation

---

Sont exonérées de l'impôt sur les plus-values les cessions à titre onéreux d'un droit de surélévation réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2014 par les particuliers en vue de la réalisation de locaux destinés à l'habitation (CGI art. 150 U, II-9°). L'exonération est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 10\)](#)

## Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

---

Le crédit d'impôt au titre des « dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale du logement » (CGI art. 200 quater), dit désormais crédit d'impôt « pour la transition énergétique » ou CITE, est simplifié.

Pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 :

- la réalisation d'un bouquet de travaux, qui conditionne l'application du crédit d'impôt pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année excède certains montants, n'est plus exigée ;
- il en est de même pour les dépenses d'isolation des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur réalisées dans une maison individuelle ;
- le taux du crédit d'impôt est fixé uniformément à 30 %.



Une mesure transitoire est prévue pour les dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2014 lorsque l'application du crédit d'impôt est conditionnée à la réalisation d'un bouquet de travaux.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 3-I B\)](#)

### **Crédit d'impôt pour l'aide aux personnes et la prévention des risques technologiques**

La période d'application de ce crédit d'impôt est prolongée de 3 ans. Cet avantage est donc accordé au titre des dépenses payées ou réalisées, selon le cas, jusqu'au 31 décembre 2017 (CGI art. 200 quater A modifié).

Ce crédit d'impôt sur le revenu est accordé aux particuliers pour :

- les dépenses d'installation ou de remplacement, dans l'habitation principale, d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, d'une part ;
- et les dépenses de diagnostics préalables et de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), d'autre part.

En outre, à compter de l'imposition des revenus de 2015, le texte de l'article 200 quater A du CGI est réécrit afin de dissocier les deux composantes du crédit d'impôt. Les conditions d'application du crédit d'impôt aux équipements pour personnes âgées ou handicapées sont codifiées au 1 de l'article 200 quater A du CGI. Les conditions d'application des dépenses éligibles dans le cadre d'un PPRT sont codifiées au 1 bis de l'article 200 quater A. Le volet PPRT de cet avantage fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements applicables au titre de la période pluriannuelle 2015-2017.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 73\)](#)

### **Réductions d'impôt sur le revenu pour adhésion à un organisme de gestion agréé**

La réduction d'impôt pour adhésion à un centre ou à une association de gestion agréés est supprimée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 70\)](#)

## Réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de SOFICA

La réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de SOFICA, qui aurait dû prendre fin le 31 décembre 2014 (CGI art. 199 unvicies), est prorogée pour 3 ans.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 72\)](#)

## Réduction d'impôt Pinel

Le dispositif Pinel se substitue au dispositif Duflot le 1<sup>er</sup> septembre 2014, sur lequel il est calqué sous réserve notamment des aménagements suivants.

Le taux de réduction est de 12 % ou 18 % (23 % ou 29 % pour les investissements réalisés outre-mer) selon la durée d'engagement de location choisie, soit 6 ou 9 ans. La période initiale d'engagement peut être prorogée par période triennale.

Pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la location peut être consentie à des descendants ou ascendants.

Le loyer mensuel ainsi que les ressources annuelles du locataire ne doivent pas dépasser certains plafonds. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les logements doivent être situés dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (CGI art. 199 novovicies IV et ann. III, art. 2 terdecies D II ; c. constr. et hab. art. R. 304-1). Sont éligibles à la réduction d'impôt Pinel les communes classées en zones A, A bis, B1 et B2 sous conditions d'agrément. Les communes classées en zone C sont exclues du dispositif. Un nouveau zonage est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2014 (arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, JO du 6 modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014, JO du 14 octobre 2014).

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret à 5 500 € et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition (CGI art. 199 novovicies-V A, al. 1 ; CGI, ann. III, art. 46 AZA octies B).

Pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, les taux de réduction d'impôt sont modulés en fonction de la durée de l'investissement (voir tableau).

Période d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt	Période d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt
6 ans	12 % (ou 23 % pour les investissements outre-mer)	9 ans	18 % (ou 29 % pour les investissements outre-mer)
Prorogation de 3 ans	+ 6 %	Prorogation de 3 ans	+ 3 %



Nouvelle prorogation de 3 ans	+ 3 %	-	-
-------------------------------	-------	---	---

La réduction d'impôt est répartie sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 5 ou 8 années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de prorogation, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

La réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI.

[\(loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, JO du 30, art. 5\)](#)

## Réduction d'IR loi Madelin : assouplissements pour investir via une holding

Sous un certain nombre de conditions, les contribuables peuvent bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME lorsque la souscription est effectuée via une holding, autre qu'une holding animatrice (CGI art. 199 terdecies-0 A, I-3°). Certaines de ces conditions sont assouplies pour les souscriptions effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (suppression des conditions tenant au nombre de 2 salariés et d'associés et au plafond de 50 actionnaires ou associés). Ces assouplissements s'appliquent également pour la réduction d'ISF-PME.

Les souscriptions effectuées à compter de 2015 au capital d'une holding non animatrice, quel que soit le nombre de ses associés ou actionnaires et même si elle n'emploie aucun salarié, ouvrent droit à la réduction d'impôt si cette holding réunit les conditions suivantes :

- elle a pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités éligibles ;
- elle a exclusivement pour mandataires sociaux des personnes physiques ;
- elle remplit l'ensemble des conditions prévues pour la société cible, à l'exception de celles tenant au nombre de salariés, d'une part, et à son activité, d'autre part ;
- elle communique un document d'information à chaque investisseur, avant la souscription de ses titres.

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

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