



Droit de la famille – Organisation et transmission patrimoniale – Fiscalité – Droit de l'entreprise

PATRIMOTHEME – JANVIER 2015

LOIS DE FINANCES : LES PRINCIPALES MESURES INTERESSANT LES PARTICULIERS

Adoptées les 18 et 29 décembre 2014, la loi de finances rectificative (LFR) pour 2014 et la loi de finances (LF) pour 2015 comportent un certain nombre de mesures modifiant la fiscalité des particuliers.

Il est ainsi prévu une exonération temporaire pour certaines donations de terrains à bâtir et d'immeubles neufs.

La LF 2015 légalise par ailleurs le régime des plus-values applicable aux terrains à bâtir mis en place depuis le 1^{er} septembre 2014 par l'administration sans fondement légal, et pérennise l'augmentation des droits de mutation applicables aux ventes d'immeubles, pourtant annoncée initialement comme temporaire...

La LFR 2014 comporte quant à elle peu de mesures intéressant les particuliers. Deux d'entre elles vous sont présentées ci-dessous. Elles concernent le régime des plus-values immobilières des non-résidents, et la modification du régime de faveur applicable aux immeubles historiques.

LES PRINCIPALES MESURES DE LA LOI DE FINANCES POUR 2015

EXONERATION TEMPORAIRE ET PARTIELLE DE CERTAINES DONATIONS

Une exonération partielle est prévue pour certaines donations de terrains à bâtir ou de logements neufs. Dans les deux cas, l'exonération ne s'applique qu'aux donations réalisées en pleine propriété.

Donations de terrains à bâtir

Les donations de terrains à bâtir consenties par actes authentiques signés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 bénéficient d'une exonération partielle dont le montant varie selon les liens de parenté entre le donateur et les donataires, savoir :

- 100 000 € pour les donations consenties à un descendant ou un ascendant en ligne directe, au conjoint ou au partenaire lié au donateur par un Pacs ;
- 45 000 € pour celles consenties au profit d'un frère ou d'une sœur ;
- 35 000 € pour celles consenties au profit d'une autre personne.

Un plafond est par ailleurs prévu par la loi : si un même donateur consent plusieurs donations de terrains à bâtir, ces donations ne seront exonérées que dans la limite d'un plafond global de 100.000 €.

Le plafond s'applique donc autant de fois qu'il y a de donataires différents.

L'exonération est subordonnée à deux conditions :

- le donataire doit prendre l'engagement de réaliser et d'achever des locaux neufs destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date de la donation ;
- le donataire ou ses ayants cause devront justifier, à l'expiration du délai de quatre ans, de la réalisation et de l'achèvement des locaux destinés à l'habitation.

Le non-respect de ces conditions entraîne l'exigibilité des droits de donation éludés, majorés de l'intérêt de retard et d'une pénalité de 15% du montant desdits droits.

Donations de logements neufs

Les donations de logements neufs pour lesquels un permis de construire a été délivré entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 bénéficieront d'une exonération partielle si la donation intervient au plus tard dans les trois ans de l'obtention de ce permis.

Le montant de l'exonération est identique à celui prévu pour les donations de terrains à bâtir.

Elle est subordonnée aux deux conditions suivantes :

- la donation doit être appuyée de la déclaration d'achèvement des travaux ;
- l'immeuble neuf à usage d'habitation ne doit jamais avoir été utilisé ou occupé.

Comme pour les terrains à bâtir, un plafond de 100.000 € par donateur est prévu.

Le non-respect de ces conditions est sanctionné de la même manière que pour les donations de terrain à bâtir.

PLUS-VALUE DE CESSION DE TERRAIN A BATIR : LEGALISATION DE LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE

L'administration fiscale a décidé par voie d'instruction d'aligner les conditions d'exonération pour durée de détention applicables aux terrains à bâtir sur celles prévues en matière d'immeubles bâtis. Depuis le 1^{er} septembre 2014, les cessions de terrains à bâtir sont donc totalement exonérées d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de durée de détention, et de prélèvements sociaux après 30 ans.

L'administration a par ailleurs mis en place un abattement exceptionnel de 30% sur les cessions de terrains à bâtir applicable à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ;
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

L'article 4 de la loi légalise ces mesures et étend par ailleurs l'abattement exceptionnel aux cessions d'immeubles bâtis intervenant en zones dites tendues.

L'AUGMENTATION DU DROIT DE VENTE D'IMMEUBLES EST PERENNISEE

La LF 2014 avait prévu la possibilité pour les départements d'augmenter jusqu'à 4,50% (au lieu de 3,80%) le droit de vente des immeubles.

Le taux global du droit de vente d'immeubles peut ainsi atteindre 5,80665% (au lieu de 5,09% jusqu'alors), mais cette mesure ne devait s'appliquer qu'aux actes passés et aux conventions conclues jusqu'au 29 février 2016.

Cette augmentation est finalement pérennisée... Voilà comment le Gouvernement incite les journaux à titrer que les « frais de notaires » augmentent pour mieux faire passer la Loi Macron !

On veut diminuer les émoluments des notaires alors qu'on augmente les taxes de plus de 14% (ce qui représente une augmentation d'environ 11% du total des frais et droits situé aux alentours de 6,50%).

Rappelons que baisser de 20% les émoluments (actuellement fixés à 0,825% HT) revient à diminuer le coût de l'opération de 0,16% alors qu'on vient de l'augmenter de 11% grâce aux taxes départementales !

LES PRINCIPALES MESURES DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2014

MODIFICATION DU REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES NON-RESIDENTS

Les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques ou par des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu ayant des associés non-résidents étaient jusqu'à présent taxées au taux de 19% ou 33,33% selon que le cédant (ou l'associé non-résident) étaient domiciliés dans un Etat de l'Espace Economique Européen ou dans un Etat tiers. Ce taux est porté à 75% pour les personnes résidant dans un Etat ou territoire non coopératif (le texte de l'article 244 bis A n'a pas encore été modifié malgré la censure du Conseil constitutionnel qui a déclaré ce taux confiscatoire). Si ce dernier taux est au moins provisoirement maintenu, celui de 33,33% est supprimé.

Désormais, le taux d'imposition des plus-values réalisées par des personnes physiques, résidant ou non dans l'Espace Economique Européen, est fixé à 19%, auquel s'ajouteront 15,5% de prélèvements sociaux.

Le même taux est applicable aux sociétés soumises à l'impôt sur le revenu ayant des associés non-résidents.

Par ailleurs, la loi a supprimé l'obligation de désigner un représentant fiscal accrédité pour les redevables résidant dans un Etat de l'Espace Economique Européen, à l'exception du Lichtenstein.

MODIFICATION DU REGIME DE FAVEUR DES IMMEUBLES HISTORIQUE

Ce régime qui permet une déduction des charges plus favorable que le régime de droit commun est modifié comme suit :

- les SCI non familiales et les immeubles historiques divisés en copropriété ne pourront désormais obtenir l'agrément auquel le régime de faveur est subordonné qu'à la double condition que l'immeuble soit classé monument historique depuis au moins douze mois et qu'il soit affecté à l'habitation pour au moins 75% de ses surfaces ;

- les SCI non familiales semi-transparentes pourront désormais bénéficier du régime de faveur sans agrément pour les immeubles classés monuments historiques qu'elles possèdent et qui sont affectés pendant au moins quinze ans à un espace culturel non commercial ouvert au public (en pratique cette mesure vise les immeubles abritant des musées).

Espérant avoir répondu à vos attentes, nous vous souhaitons une très belle année 2015 !

Parce que BIEN TRANSMETTRE un patrimoine, c'est surtout BIEN le CONSTITUER, BIEN ANTICIPER, CONTROLER et MAITRISER sa transmission, donc ETRE BIEN INFORMÉ

Retrouvez nos précédents PatrimoThèmes sur notre site internet en cliquant [ICI](#)



**POUR DÉFENDRE VOS INTÉRÊTS,
VOTRE NOTAIRE LUTTE CONTRE LA LOI MACRON.**

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données vous concernant. Si vous voulez exercer ce droit, il vous suffit, soit de nous écrire à l'adresse suivante : Office notarial 14 Pyramides, Services Généraux - Protection des Données, 14, rue des Pyramides 75001 Paris, soit d'en faire la demande à office14pyramides@paris.notaires.fr.