

Principales mesures : Fiscalité des particuliers et du patrimoine

- **Loi de Finances rectificative pour 2011**
- **Loi de Finances pour 2012**

L'année 2011 a été marquée par les quatre lois de finances rendant instable et souvent illisible le paysage fiscal de la gestion et de la transmission du patrimoine.

Les stratégies patrimoniales peuvent s'en trouver parfois profondément impactées.

C'est pourquoi il nous a paru important de vous présenter ici les principales mesures découlant à la fois de la loi de finances rectificative pour 2011 et de la loi de finances pour 2012.

Nous vous souhaitons une bonne et fructueuse lecture de cette synthèse et restons bien entendu à votre disposition pour convenir d'un entretien afin de vous apporter tout commentaire complémentaire pour étudier avec vous les modifications susceptibles d'être apportées à la gestion de votre patrimoine et de vos actifs.

Bien cordialement,

Stéphane Guillot

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Barème d'imposition des revenus de 2011

- **Barème 2010 reconduit pour les revenus de 2011**

La loi de finances ne comporte pas la traditionnelle revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu, la dernière loi de finances rectificative pour 2011 ayant prévu de geler le barème de l'impôt pour les revenus de 2011.

Le barème applicable est donc le suivant :

Barème de l'impôt et formule de calcul			
Barème pour les revenus 2011		Calcul de l'impôt brut	
Tranches (1)	Taux	Quotient R/N (1)	Impôt brut (2) (3)
Jusqu'à 5 963 €	0 %	Jusqu'à 5 963 €	—
De 5 964 € à 11 896 €	5,5 %	De 5 964 € à 11 896 €	$(R \times 0,055) - (327,97 \times N)$
De 11 897 € à 26 420 €	14 %	De 11 897 € à 26 420 €	$(R \times 0,14) - (1 339,13 \times N)$
De 26 421 € à 70 830 €	30 %	De 26 421 € à 70 830 €	$(R \times 0,30) - (5 566,33 \times N)$
Plus de 70 830 €	41 %	Plus de 70 830 €	$(R \times 0,41) - (13 357,63 \times N)$

(1) Pour une part de quotient familial.
(2) Dans cette formule simplifiée retenue par l'administration, R représente le revenu imposable et N le nombre de parts. Mais, pour bon nombre de contribuables, cette formule simplifiée n'est pas suffisante pour obtenir le montant brut de l'impôt sur le revenu puisqu'elle ne prend en compte ni la décote réservée aux personnes les plus modestes, ni le plafonnement des effets du quotient familial. Pour les formules de calcul direct, nos abonnés se reporteront aux tableaux du Dossier en ligne « Calcul de l'IR ».
(3) Une contribution exceptionnelle de 3 % et 4 % s'applique sur le revenu fiscal de référence qui excède 250 000 € (contribuables seuls) ou 500 000 € (couples).

- **Contribution exceptionnelle forfaitaire due à compter de l'imposition des revenus de 2011**

À compter de l'imposition des revenus de 2011, une nouvelle contribution est mise à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu (loi art. 2 ; CGI art. 223 sexies nouveau).

La contribution est due au titre d'une année par les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu au titre de cette même année.

Les contribuables qui ne sont pas effectivement redevables de l'impôt sur leurs revenus de l'année au titre de laquelle la contribution est due en raison de l'application de réductions ou de crédits d'impôt ou encore de celle de la franchise (CGI art. 1657-1), par exemple, sont néanmoins redevables de la contribution.

Les non-résidents sont redevables de la contribution s'ils disposent de revenus de source française retenus dans le revenu fiscal de référence (plus-values immobilières, par exemple).

Le barème est le suivant :

Barème applicable sur la fraction du RFR (1)		
Célibataires, veufs, séparés ou divorcés	Couples soumis à imposition commune	Taux
Supérieure à 250 000 € et inférieure ou égale à 500 000 €	Supérieure à 500 000 € et inférieure ou égale à 1 000 000 €	3 %
Supérieure à 500 000 €	Supérieure à 1 000 000 €	4 %

(1) RFR : revenu fiscal de référence (CGI art. 1417-IV-1) retenu avant l'application du quotient aux revenus exceptionnels ou différés (CGI art. 163-0 A).

Cette contribution est temporaire et s'applique jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques est nul...

Il n'est donc pas tenu compte, comme pour l'impôt sur le revenu, des règles du quotient familial. Aucune majoration du revenu fiscal de référence n'est accordée au titre des enfants à charge ou des personnes rattachées au foyer fiscal.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Nouveau relèvement des taux du prélèvement libératoire

- **Prélèvement libératoire et retenue à la source : sur les revenus distribués (dividendes)**

Prélèvement libératoire de 21 %

Pour les dividendes perçus à compter du 1^{er} janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire applicable, sur option, aux revenus distribués est porté à 21 % (*hors prélèvements sociaux*) au lieu de 19 % pour 2011 (loi art. 20-I A et 20-II ; CGI art. 117 quater-I-1, 1^{er} al. modifié).

Rappelons que cette option pour le prélèvement libératoire concerne les revenus versés à des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé en France, qui seraient susceptibles de bénéficier de l'abattement de 40 % en cas d'imposition au barème progressif de l'IR.

Le taux finalement adopté par les parlementaires n'est pas celui de 24 % proposé dans le projet de loi de finances rectificative. En effet, compte tenu de l'impact de la CSG, l'option pour un prélèvement libératoire de 24 % aurait été dépourvue de tout intérêt pour les revenus distribués effectivement imposés au taux de 41 %. On rappelle que les dividendes placés, sur option du contribuable, sous le régime du prélèvement libératoire sont imposés sans qu'il soit fait application de l'abattement de 40 % et que, dans ce cas, aucune fraction de la CSG précomptée à la source n'est déductible du revenu imposable.

Retenue à la source de 30 % ou de 21 %

Pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2012, le taux de la retenue à la source est porté à 30 % (*au lieu de 25 %*) pour les produits des actions ou parts sociales et revenus assimilés versés par des sociétés françaises passibles de l'IS à des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé à l'étranger (loi art. 20-I C-1° b ; CGI art. 187-2 modifié).

Toutefois, ce taux est fixé à :

- 21 % pour les revenus distribués de même nature que ceux éligibles à l'abattement de 40 % lorsqu'ils sont versés à des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé dans un autre État de l'UE ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (loi art. 20-I A ; CGI art. 187-1, 4^e al. modifié). Cette retenue peut être réduite ou supprimée en application des conventions internationales ;

- 55 % (*au lieu de 50 %*) lorsque les revenus distribués sont payés dans un État ou territoire non coopératif (CGI art. 187-2 et 119 bis) (loi art. 20-I C-2° ; CGI art. 187-2 modifié).

- **Prélèvement libératoire et retenue à la source : sur les produits des placements à revenu fixe (obligations, livrets, bons de caisse, comptes courants d'associés, créances,...)**

Prélèvement libératoire de 24 %

Le taux du prélèvement libératoire est porté à 24 % (*hors prélèvements sociaux*) pour les intérêts et produits des placements à revenu fixe perçus à compter du 1^{er} janvier 2012, au lieu de 19 % en 2011.

Prélèvement libératoire Assurance-vie / Contrat de capitalisation

Le taux du prélèvement n'est pas modifié pour les produits des bons et contrats de capitalisation et assimilés (assurance-vie) : de 7,5 % à 35 % selon la date d'émission et la durée.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Réductions et crédits d'impôt

- **Nouvelle réduction des niches fiscales**

(cf : Annexe 1)

Diminution de 15 % à compter de l'imposition des revenus de 2012

À compter de l'imposition des revenus de 2012, la plupart des réductions et crédits d'impôt visés par le plafonnement global des niches fiscales font l'objet d'une nouvelle réduction homothétique de 15 % (*au lieu des 10 % prévus dans le projet de loi de finances*) (loi art. 83).

Sous réserve des mesures transitoires, cette réduction globale s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2012 et pour les seules dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Avantages soumis à la diminution de 15 %

Le périmètre des avantages fiscaux compris dans le champ d'application de la nouvelle réduction homothétique des taux est identique, mutatis mutandis, à celui retenu dans le cadre de la loi de finances pour 2011.

Y échappent donc :

- l'avantage fiscal à l'emploi d'un salarié à domicile (CGI art. 199 sexdecies),
- la réduction d'impôt pour investissement outre-mer dans le logement social (CGI art. 199 undecies C),
- le crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants (CGI art. 200 quater B).

Mode de calcul de la diminution des taux de 15 %

Cette nouvelle diminution globale de 15 % consiste à multiplier par 0,85 les éléments suivants, tels qu'ils sont prévus par le CGI au 1^{er} janvier 2012 :

- taux des réductions et des crédits d'impôt visés par la mesure,
- plafonds de réduction ou de crédit d'impôt imputables,
- plafonds d'imputation annuelle de ces réductions ou crédits d'impôt,

En revanche, cette diminution de 15 % n'a pas d'effet sur les plafonds de dépenses ou d'investissements réalisés. Le résultat de chacune de ces opérations est arrondi à l'unité inférieure, sauf dans le cadre de la réduction d'IR pour investissement productif outre-mer (CGI art. 199 undecies B).

Exemple

Le taux de la réduction d'impôt pour investissement dans le capital d'une PME déjà réduit à 22 % pour l'IR 2011 (au lieu de 25 % auparavant), est ainsi ramené à 18 % à compter de 2012 (22 % X 0,85 arrondis à l'unité inférieure).

- **4^{ème} plafonnement global des niches fiscales**

Plafond en pourcentage du revenu imposable ramené à 4 %

À compter de l'imposition des revenus de 2012, et sous réserve des mesures transitoires, la somme des avantages fiscaux pouvant bénéficier à un même contribuable est plafonnée à 18 000 € + 4 % du revenu imposable de son foyer fiscal (loi art. 84 ; CGI art. 200-0 A, 1^{er} al. modifié).

Sont visés les avantages fiscaux déclarés et donnant lieu, selon le cas, à déduction, imputation ou restitution à compter de l'imposition des revenus de 2012. Les investissements résultant de décisions d'investissement prises avant le 1^{er} janvier 2012 restent en dehors du champ de ce plafonnement.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

Cumul de plafonds

Pour le calcul de l'IR dû à compter de 2012, un même contribuable pourra donc être plafonné simultanément à :

- 18 000 € + 4 % du revenu imposable pour les avantages initiés à compter de 2012 ;
- 18 000 € + 6 % du revenu imposable pour les avantages initiés en 2011 ;
- 20 000 € + 8 % du revenu imposable pour les avantages initiés en 2010 ;
- 25 000 € + 10 % du revenu imposable pour les avantages initiés en 2009.

En principe, c'est le plafond le moins élevé qui s'applique en priorité (BO 5 B-19-10, n° 52).

À noter

La plupart des avantages visés par le plafonnement global sont également visés par le rabot de 15 %. Ce rabot s'applique avant le plafonnement global.

- **Plafonnement des dons et cotisations aux partis politiques pour la réduction d'IR**

Rappel des règles en vigueur avant le 1er janvier 2012

Les dons consentis par des personnes physiques dûment identifiées à une ou plusieurs associations agréées en qualité d'association de financement ou à un ou plusieurs mandataires financiers d'un même parti politique (loi 88-227 du 11 mars 1988 modifiée relative à la transparence financière de la vie politique, art. 11-4) ouvrent droit à la réduction d'impôt sur le revenu de 66 % accordée au titre des versements au profit d'oeuvres ou d'organismes d'intérêt général (CGI art. 200-3).

Aux termes de la loi de 1988 précitée, ces versements ne peuvent pas excéder annuellement 7 500 €. Mais, ce plafond étant apprécié pour les versements à un même parti, rien n'interdit à une même personne physique de financer plusieurs partis par ses dons et de bénéficier d'une réduction d'impôt sans limite de montant, sous réserve de la limite des 20 % du revenu imposable.

Les particuliers peuvent également verser des cotisations aux partis et groupements politiques par l'intermédiaire de leur mandataire. Ces derniers versements ouvrent droit à la réduction d'impôt sur le revenu sans limite de montant, étant toutefois rappelé que, pour le calcul de cette réduction d'impôt :

- le total des sommes versées par les particuliers dans le cadre du mécénat et du financement de la vie politique est retenu dans la limite annuelle de 20 % du revenu imposable ;
- les sommes excédant cette limite de 20 % ouvrent droit à la réduction d'IR au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

Nouvelle mesure : versements plafonnés à 15 000 € par an et par foyer fiscal à compter de 2012

Pour le calcul de la réduction d'impôt de 66 %, les sommes versés à compter du 1^{er} janvier 2012 par les personnes physiques pour le financement de la vie politique sont retenues dans la limite de 15 000 € (loi art. 19 ; CGI art. 200-3 modifié) par an et par foyer fiscal.

Sont ainsi plafonnés les versements au titre :

- des dons aux partis politiques effectués dans le cadre de l'article 11-4 de la loi 88-227 précitée ;
- les cotisations aux partis politiques.

En revanche, le plafond de 15 000 € ne concerne pas les dons en faveur des candidats aux élections via une association de financement électorale ou un mandataire financier.

En outre, la limite de 20 % du revenu imposable et le report de l'excédent s'appliquent.

Exemple

Un contribuable effectue les versements suivants en 2012 (la limite de 20 % du revenu imposable n'est pas dépassée) :

- cotisation à un parti politique : 6 000 € ;
- don à un parti politique : 10 000 € ;
- versement à un mandataire financier en faveur d'un candidat aux élections législatives : 3 000 €.

Pour le calcul de la réduction d'impôt :

- le versement de 3 000 € est retenu en totalité ;

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.

- les versements de 6 000 € et 10 000 € sont retenus dans la limite de 15 000 €.
Base de la réduction d'impôt : (15 000 + 3 000) = 18 000 €
Réduction d'impôt : 18 000 X 66 % = 11 880 €.

Bien entendu, la limite de 7 500 € mentionnée à l'article 11-4 de la loi 88-227 du 11 mars 1988 modifiée relative à la transparence financière de la vie politique continue à s'appliquer.

- **Réduction d'impôt Scellier**

(cf : Annexe 2)

L'investissement doit être réalisé avant 2013

Seuls les investissements réalisés avant 2013 ouvrent droit à la réduction d'impôt Scellier (loi art. 75 ; CGI art. 199 septvicies modifié). La suppression de la réduction d'impôt au 31 décembre 2012 concerne l'ensemble du dispositif, y compris le Scellier outre-mer libre et intermédiaire.

Le dispositif est réservé aux logements BBC

Pour les logements qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de 2012, la réduction d'impôt est réservée aux logements répondant d'un label attestant d'un certain niveau de performance énergétique globale supérieur à un seuil fixé par décret en fonction du type de logement concerné (label BBC).

Le délai d'achèvement est allongé dans certains cas

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois (et non plus 24 mois) qui suivent l'ouverture de chantier (CGI art. 199 septvicies-I-3) :

- la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement,
- ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Cette disposition s'applique à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation, travaux de transformation et travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf), l'achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Base de calcul de la réduction d'impôt : un nouveau plafond est institué

Le montant de l'investissement immobilier retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est actuellement limité à 300 000 €. Pour les investissements réalisés en 2012 (sauf application de la mesure transitoire), un nouveau plafond est institué.

La réduction d'impôt est ainsi calculée sur le prix de revient du logement retenu :

- dans la limite de plafonds de prix par mètre carré de surface habitable fixés par décret en fonction de la localisation du logement ;
- et sans pouvoir dépasser à 300 000 €.

Taux de réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2012

Pour bénéficier des taux de 2011 :

- une réservation a dû être enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 ;
- et l'acte authentique doit être signé avant le 31 mars 2012.

Dans ces conditions la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis ou construits en 2011 (22 % ou 13 % selon que le logement bénéficie ou non du label BBC).

Pour les logements acquis en 2012 et pour lesquels une demande de permis de construire est effectuée au plus tard le 31 décembre 2011, le taux de 16 % (13 % après rabout fiscal) s'applique aux logements justifiant d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à un seuil fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

Ce taux est réduit à 8 % (6 % après rabout fiscal) pour les logements ne respectant pas le niveau de performance

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



énergétique exigé.

Pour les logements BBC acquis ou construits en 2012 pour lesquels une demande de permis de construire est effectuée à compter de 2012, le taux est de 16 % (13 % après rabot fiscal).

Scellier-SCPI

La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription en numéraire versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée, retenu dans la limite de 300 000 €.

Le taux de 13 % appliqué aux souscriptions réalisées en 2011 est porté à 22 % lorsque 95 % de la souscription servent à financer les logements respectant le niveau de performance énergétique globale exigé (ou label BBC).

Pour les souscriptions réalisées en 2012 et lorsque la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 :

- le taux de la réduction d'impôt est de 16 % (13 % après rabot fiscal) à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer des logements qui respectent le label BBC (CGI art. 199 septvicies-II) ;
- le taux est réduit à 8 % (6 % après rabot fiscal) lorsque le logement ne respecte pas ce label.

Pour les souscriptions réalisées en 2012 qui servent à financer des logements BBC faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2012, le taux est de 16 % (13 % après rabot fiscal).

- **Aménagements pour les investissements locatifs en meublé non professionnel (Censi-Bouvard)**

Prorogation conditionnelle pour les acquisitions réalisées avant 2015

L'acquisition d'un logement dans une résidence pour personnes âgées, pour étudiants ou une résidence touristique destiné à être loué dans le secteur de la location meublée non professionnelle ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu (CGI art. 199 sexvicies). Les acquisitions réalisées après le 31 décembre 2012 cesseront d'ouvrir droit à cet avantage.

Toutefois, par dérogation, la réduction d'impôt est maintenue pour certains logements acquis avant le 1^{er} janvier 2015 (loi art. 76-II). Ainsi, les acquisitions dont l'acte authentique d'achat est signé au plus tard le 31 décembre 2014 ouvrent droit à la réduction d'impôt, en fonction de la nature de l'investissement.

Pour les acquisitions réalisées en 2013 et 2014 dans le cadre de cette dérogation, le taux de la réduction d'impôt est celui en vigueur au 1^{er} janvier 2012, c'est-à-dire le taux de 11 % compte tenu du rabot.

Les modalités d'imputation de la réduction d'impôt (étalement sur 9 ans) ne sont pas modifiées.

Diminution du taux

Pour les logements acquis en 2012, le taux de la réduction d'impôt est ramené à 14 % (loi art. 76-I), soit 11 % après rabot fiscal. Ce taux s'applique également aux acquisitions réalisées en 2013 et 2014 dans le cadre de la prolongation conditionnelle de l'avantage.

Rappel : le taux de cette réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les investissements réalisés en 2011, ou à 20 % pour les investissements en cours le 31 décembre 2010 qui ouvrent droit à la mesure transitoire (CGI art. 199 sexvicies-II, 2e al). Il aurait dû être ramené à 18 % pour les investissements réalisés en 2012.

À titre transitoire, le taux en vigueur au 31 décembre 2011, soit 18 %, est maintenu pour les logements acquis en 2011 si le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. Cet engagement peut prendre la forme d'une réservation, à condition :

- qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011,
- et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



- **Révision du crédit d'impôt pour amélioration de la qualité environnementale des logements**

Crédit d'impôt pour l'habitation principale et les logements mis en location

Les dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable payées au cours de la période 2005-2012 au titre de travaux réalisés dans l'habitation principale ouvrent droit à un crédit d'impôt (CGI art. 200 quater). Certaines de ces dépenses ne sont éligibles au crédit d'impôt que si elles sont afférentes à un immeuble achevé depuis plus de 2 ans à la date de paiement de la dépense.

Cet avantage a été étendu, pour la période 2009-2012, aux dépenses payées au titre de travaux réalisés dans des logements que le contribuable s'engage à donner en location nue pendant au moins 5 ans. La condition d'ancienneté s'applique dans tous les cas.

Prolongation de l'avantage pour les logements anciens

La période d'application du crédit d'impôt est prorogée de 3 ans pour les dépenses afférentes à un immeuble ancien. Elle prend fin le 31 décembre 2015, au lieu du 31 décembre 2012, pour :

- l'acquisition de chaudières à condensation ;
- l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur, sous condition ;
- l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, ainsi que l'acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;
- la réalisation volontaire d'un diagnostic de performance énergétique.

Pour les dépenses payées à compter de 2013, la condition d'ancienneté du logement est généralisée. Par conséquent, les dépenses ci-après (*qui ouvrent droit au crédit d'impôt sans condition d'ancienneté du logement si elles sont payées au plus tard le 31 décembre 2012*) n'ouvrent droit au crédit d'impôt à compter de 2013 que si les travaux sont réalisés dans un logement achevé depuis plus de 2 ans.

Cette condition supplémentaire d'ancienneté du logement concerne les dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2015 au titre (loi art. 81-I A-3° ; CGI art. 200 quater-1 c, 1 d et 1 e modifiés) :

- des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (CGI art. 200 quater-1 c) ;
- des pompes à chaleur autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire (CGI art. 200 quater-1 c) ;
- du coût de la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques (CGI art. 200 quater-1 c) ;
- des équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération (CGI art. 200 quater-1 d) ;
- des équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales (CGI art. 200 quater-1 e).

Non prorogation de l'avantage pour les logements neufs

Pour les dépenses visées au paragraphe précédent qui s'intègrent dans un logement achevé depuis 2 ans au plus ou encore dans un logement que le contribuable fait construire ou acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement, le crédit d'impôt n'est pas reconduit à partir de 2013, date de la nouvelle réglementation thermique RT 2012.

Pour en bénéficier, un logement devra donc avoir été achevé au plus tard le 31 décembre 2010.

- **Travaux dans les logements (volet aide à la personne)**

Prorogation et aménagements

Un crédit d'impôt sur le revenu est accordé aux contribuables qui réalisent des dépenses d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées dans leur habitation principale et des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) dans leur habitation principale ou un logement qu'ils donnent en

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



location (CGI art. 200 quater A). Cet avantage est aménagé (loi art. 82).

Rappelons que ce crédit d'impôt n'est concerné ni par la réduction homothétique des taux, ni par le plafonnement global des niches fiscales.

- **Souscriptions au capital de PME**

Souscriptions via une holding comptant plus de 50 associés

Les réductions d'IR (CGI art. 199 terdecies-0 A) et d'ISF (CGI art. 885-0 V bis) pour souscription au capital de PME, via une holding non animatrice, sont accordées sous diverses conditions, parmi lesquelles la holding ne doit pas avoir plus de 50 associés ou actionnaires. Cette condition s'applique aux souscriptions réalisées depuis le 13 octobre 2010. Pour les versements effectués à compter de 2012, cet avantage est recentré sur les petites entreprises.

Par exception, pour les souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2012, les souscriptions en numéraire au capital de sociétés holding comptant plus de 50 associés ou actionnaires ouvrent droit aux réductions d'IR et d'ISF, si la holding détient exclusivement des participations dans des sociétés remplissant les deux conditions suivantes (loi art. 25-I-2° et 25-II ; CGI art. 199 terdecies-0 A-I-3° c modifié) :

- elles exercent une activité éligible (visée à l'article 199 terdecies-0 A I-2° d du CGI) ;
- leur capital est détenu, à hauteur de 10 % au moins, par une ou plusieurs sociétés coopératives ou par l'une de leurs unions.

- **Prorogation de 3 ans pour les souscriptions au capital de SOFICA**

L'avantage fiscal accordé, sous forme de réduction d'impôt sur le revenu, aux contribuables qui souscrivent en numéraire au capital de SOFICA (CGI art. 199 unvicies) est reconduit pour une période de 3 ans : souscriptions réalisées jusqu'au 31 décembre 2014 (loi art. 9 ; CGI art. 199 unvicies-1, 1er al. modifié).

Compte tenu de la réduction homothétique de 15 %, le taux de la réduction d'impôt est ramené, pour les souscriptions réalisées à compter de 2012 (loi art. 83), à :

- 30 % (au lieu de 36 %) ;
- 36 % (au lieu de 43 %) pour le taux majoré.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.

Plus-values des particuliers

- **Plus-values sur valeurs mobilières : abattement pour durée de détention**

Suppression de l'abattement général pour durée de détention

Avant même d'avoir été appliqué, l'abattement pour durée de détention qui aurait dû être étendu, à compter de 2012, aux gains de cession de droits sociaux réalisés par les particuliers est supprimé. En effet, il devait concerner pour la première fois l'imposition des revenus de 2012, le délai de détention étant décompté au plus tôt à partir du 1^{er} janvier 2006

Mais les personnes physiques qui réalisent des plus-values de cession d'actions ou parts de sociétés peuvent opter, dès 2011, pour un report d'imposition après 8 années de détention des titres, sous condition de réinvestissement des fonds (loi art. 80).

Maintien de l'abattement en cas de départ en retraite

Sous certaines conditions, les plus-values de cessions réalisées dans le cadre d'un départ en retraite peuvent actuellement bénéficier de l'abattement pour durée de détention.

Ces règles ne sont pas modifiées. L'abattement pour départ en retraite continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2013 aux conditions prévues par les textes actuellement en vigueur.

On rappelle que l'abattement ne s'applique pas pour le calcul des prélèvements sociaux.

Mise en place d'un mécanisme de report d'imposition

Un mécanisme de report d'imposition de la plus-value réalisée lors de la cession des titres est institué (loi art. 80 ; CGI art. 150-0 D bis modifié). Faute de disposition particulière, ce nouveau régime devrait s'appliquer à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2011 et des années suivantes et donc concerner les cessions intervenues en 2011 (loi art. 1er-II). Ce point reste toutefois à confirmer.

Pour bénéficier du report d'imposition, le cédant doit avoir détenu les titres ou les droits cédés de manière continue depuis plus de 8 ans.

Le délai de détention est décompté à partir du 1^{er} janvier de l'année d'acquisition ou de souscription des titres. Le délai n'est plus décompté à partir du 1^{er} janvier 2006.

L'option pour le report d'imposition est facultative et subordonnée à une demande du contribuable. La demande de report d'imposition peut être formulée par les contribuables qui satisfont à l'ensemble des conditions énoncées plus bas.

Obligation de réinvestissement dans les titres d'une société

Le produit de la cession des titres ou droits doit être investi, dans un délai de 36 mois et à hauteur de 80 % du montant de la plus-value, net des prélèvements sociaux, dans la souscription en numéraire au capital initial ou dans l'augmentation de capital en numéraire d'une société qui respecte les conditions.

Les titres représentatifs de l'apport en numéraire doivent :

- être entièrement libérés au moment de la souscription ou de l'augmentation de capital ou, au plus tard, à l'issue du délai de 36 mois ;
- représenter au moins 5 % des droits de vote et des droits dans les bénéfices sociaux de la société.

Exemple

Un particulier réalise le 31 janvier 2012 une plus-value de 100 000 €. Au titre de l'année de réalisation de la plus-value, il supporte les prélèvements sociaux au taux de 13,5 %, soit 13 500 €.

S'il sollicite le report d'imposition, il devra réinvestir 69 200 €, soit $(100\,000\text{ €} - 13\,500\text{ €}) \times 80\%$ avant le 31 janvier 2015.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.

Absence de participation dans la société cible

Le contribuable, son conjoint, leurs ascendants et descendants ou leurs frères et soeurs ne doivent :

- ni être associés de la société bénéficiaire de l'apport préalablement à l'opération d'apport ;
- ni exercer des fonctions de direction au sein de ladite société, depuis sa création et pendant une période de 5 ans suivant la date de réalisation de l'apport. Les fonctions de direction sont appréciées au sens de l'ISF, pour l'exonération des biens professionnels (CGI art. 885 O bis-1°).

Par ailleurs, la société bénéficiaire de l'apport ne doit pas avoir procédé à un remboursement d'apport au bénéfice des personnes susvisées au cours des 12 mois précédant le remploi du produit de la cession.

Conservation des titres de la société cible pendant 5 ans

Les titres faisant l'objet du réinvestissement doivent être détenus directement et en pleine propriété par le contribuable pendant au moins 5 ans.

Sauf exception, le report d'imposition sera remis en cause en cas de transmission, de rachat ou d'annulation des titres dans ce délai ou, si cet événement est antérieur, lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France.

Toutefois, en cas d'échange des titres, le report d'imposition peut être maintenu à la demande du contribuable et le délai de 5 ans est apprécié à compter de la date de souscription des titres échangés.

Exonération définitive au terme des 5 ans

La plus-value en report d'imposition est définitivement exonérée lorsque les titres ayant fait l'objet de l'apport dans le cadre du réinvestissement sont détenus depuis plus de 5 ans.

L'exonération est acquise avant l'expiration du délai de 5 ans en cas de licenciement, d'invalidité (*2^e ou 3^e catégorie prévue à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale*), de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune ou en cas de liquidation judiciaire de la société.

Attention

En cas de remboursement des apports avant la 10^e année suivant celle de l'apport en numéraire, les plus-values en report d'imposition ne peuvent pas bénéficier de l'exonération définitive.

• **Plus-values immobilières : aménagements**

Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale

Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, l'exonération de la plus-value réalisée lors de la vente d'un bien secondaire intervient au bout de 30 ans au lieu des 15 ans actuels (loi 2011-1117 du 19 septembre 2011, JO du 20). Cette règle fait l'objet d'une exception en cas de cession d'un logement autre que la résidence principale, à condition de réinvestir le produit de la plus-value.

Pour bénéficier de l'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, le vendeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée (via une SCI), au cours des 4 années précédant la cession (loi art. 5 ; CGI art. 150 U-II-1° bis nouveau).

L'exonération est limitée à la première cession d'un logement réalisée à compter du 1^{er} février 2012. Le bénéfice de cet avantage s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires du logement à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle du logement (CGI art. 150 U-II-3°).

Le vendeur doit procéder au remploi du prix de cession dans un délai de 24 mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



L'exonération s'applique, quel que soit le montant du prix de cession, mais à la seule fraction que le cédant remploie, dans un délai de 24 mois à compter de la cession (CGI art. 150 U-II-1° bis et 150 VA).

Le montant du prix de cession qui n'est pas réemployé à l'acquisition ou à la construction d'un logement affecté à l'habitation principale est taxé selon les règles de droit commun, soit une imposition dégressive à partir de la 5^e année, puis une exonération totale au bout de 30 ans.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

Régime fiscal des titres de sociétés foncières détenus par les particuliers

- **Dividendes de SIIC et de SPPICAV**

Fin de l'abattement de 40 %

À compter de l'imposition des revenus de 2011, l'abattement de 40 % appliqué aux revenus distribués par les sociétés passibles de l'IS à leurs associés ou actionnaires (CGI art. 158-3-3) est supprimé pour les distributions (loi art. 8 ; CGI art. 158-3-3° b bis nouveau) :

- effectuées par les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) ;
- et prélevées sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés (IS).

Ces distributions cessent, par conséquent, d'ouvrir droit à l'abattement annuel de 1 525 € ou de 3 050 € selon la situation de famille.

On rappelle, en effet, que les SIIC peuvent opter pour l'exonération d'IS et sont alors tenues de distribuer tout ou partie de leurs bénéfices à leurs associés (BO 4 H-5-03). Par ailleurs, les SPPICAV, bénéficiant de la transparence fiscale, sont également exonérées d'IS.

L'application de l'abattement aux revenus distribués prélevés sur des bénéfices exonérés d'IS, et corrélativement la faculté d'option pour le prélèvement libératoire, entraînait une double perte de recettes fiscales pour l'État.

L'option pour le prélèvement libératoire n'est pas autorisée

Dès l'imposition des revenus de 2011, la faculté d'option pour le prélèvement libératoire (CGI art. 117 quater) est supprimée pour les revenus distribués par les SIIC et les SPPICAV et prélevés sur les bénéfices exonérés d'IS. L'option étant réservée aux seuls revenus éligibles à l'abattement, ces revenus sont obligatoirement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'imposition au barème progressif concerne donc rétroactivement les revenus perçus en 2011. Mais, en 2011, les associés ou actionnaires de ces sociétés ont pu opter pour le prélèvement libératoire de 19 %. Il est donc prévu que le prélèvement opéré à raison des revenus distribués en 2011 par les SIIC et les SPPICAV, et correspondant à leurs bénéfices exonérés, soit imputé sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2011 calculé au barème progressif (loi art. 8-II).

À noter

En cas d'option pour le prélèvement libératoire, la CSG payée à la source avec le prélèvement libératoire n'est pas déductible du revenu imposable, même pour sa fraction de 5,8 %. En revanche, dès lors que les distributions de SIIC et de SPPICAV sont soumises au barème progressif sur les revenus de 2011, la CSG prélevée à la source est déductible pour 5,8 % de son montant.

- **Les titres de sociétés foncières cotées sont exclus du PEA**

1-70 Depuis le 21 octobre 2011, les titres des SIIC et des sociétés foncières européennes cotées ne peuvent plus être placés dans un plan d'épargne en actions (PEA) (loi art. 8-III et IV ; c. mon. et fin. art. L. 221-31-I-4° modifié).

En revanche, les titres de SIIC et de sociétés foncières européennes cotées qui étaient déjà placés dans un PEA au 21 octobre 2011 peuvent y demeurer et leurs produits continuer à bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu (BO 5 C-8-10, nos 19 à 24).

Pour l'exclusion du PEA, sont visées les sociétés foncières européennes présentant des caractéristiques similaires ou soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC et ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



ISF, donations et successions

• Calcul de l'ISF 2012

Compte tenu du gel du barème de l'impôt sur le revenu (loi de finances rectificative pour 2011, art. 16), les valeurs nettes taxables ne sont pas actualisées pour l'ISF 2012. Ces valeurs sont les suivantes (CGI art. 885 U I 1 et II) :

ISF 2012	
Valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
Égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 3 000 000 €	0,25 %
Égale ou supérieure à 3 000 000 €	0,50 %

Le montant de l'impôt calculé selon le tarif exposé ci-dessus est réduit (CGI art. 885 U-I 1) :

- à 1 500 € pour les redevables dont le patrimoine net taxable est égal à 1 300 000 € ;
- de moitié pour les redevables dont le patrimoine net taxable est égal à 3 000 000 €.

Les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable (P) juste au-dessus des seuils de 1 300 000 € et 3 000 000 € bénéficient d'une décote calculée selon la méthode de calcul suivante (CGI art. 885 U-I 1) :

Valeur nette taxable du patrimoine	Décote du montant de l'imposition
Égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €	24 500 € – (7 X 0,25 % P)
Égale ou supérieure à 3 000 000 € et inférieure à 3 200 000 €	120 000 € – (7,5 X 0,50 % P)

Par ailleurs, la limite d'exonération partielle d'ISF en faveur des biens ruraux et des parts de GFA (CGI art. 885 H) reste fixée à 101 897 € pour l'ISF 2012.

• Réduction d'ISF pour souscription au capital de PME

Assouplissement apporté aux conditions de constitution des holdings ISF-PME

Les souscriptions au capital de PME, via un holding, bénéficient des réductions d'IR et d'ISF (CGI art. 885-0 V bis) lorsque la société holding compte au maximum 50 associés ou actionnaires.

Pour les souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2012, la condition des 50 actionnaires ou associés ne s'applique pas si la société détient exclusivement des participations dans des sociétés éligibles dont le capital est détenu pour 10 % au moins par une ou plusieurs sociétés coopératives ou par l'une de leurs unions (loi art. 25 ; CGI art. 885-0 V bis-I-3 c modifié).

• Tarifs et abattements des donations et successions

(cf : Annexe 4)

Pour le calcul des droits de donation et de succession, les abattements et les limites des tranches des tarifs ne sont pas actualisés en 2012 (loi de finances rectificative pour 2011, art. 16). Les montants sont par conséquent identiques à ceux appliqués au titre de l'année 2011 et indiqués dans le tableau en annexe.

Les transmissions de biens ruraux et de parts de GFA bénéficient d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit. Le seuil au-delà duquel le taux d'exonération passe de 75 % à 50 % de leur valeur demeure fixé à 101 897 € au titre de 2012 (CGI art. 793 bis).

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.

Mesures diverses

- **Taxe annuelle sur les loyers élevés des micrologements**

Logements concernés

Cette taxe concerne les logements (loi art. 79 ; CGI art. 235 ter ZG nouveau) :

- situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements (*zone A*) ;
- donnés en location nue ou meublée pour une durée de 9 mois minimum et exonérés de la TVA (CGI art. 261 D 2° et 4°) ;
- et dont la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation est inférieure ou égale à 13 m².

Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les 3 ans, établira le classement des communes par zone. Ce classement devrait être révisé tous les 3 ans.

Montant de loyer excessif

Les loyers perçus, à compter du 1^{er} janvier 2012, au titre de la location de ces logements sont soumis à une taxe annuelle s'ils excèdent un montant, fixé par décret, compris entre 30 € et 45 € par m² de surface habitable.

Ce dernier peut être :

- majoré au maximum de 10 % pour les locations meublées ;
- modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées.

Ce montant ainsi que les limites de 30 € et 45 € seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année (c. constr. et hab. art. L 353-9-2).

Calcul de la taxe

La taxe, due par le bailleur, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile considérée au titre des logements imposables.

Le taux de la taxe est fonction de l'écart existant entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence.

Les taux appliqués sont résumés dans le tableau suivant.

Écart entre le loyer appliqué et celui de référence	Taux de la taxe
< 15 %	10 %
=> 15 % et < 30 %	18 %
=> 30 % et < 55 %	25 %
=> 55 % et < 90 %	33 %
=> 90 %	40 %

Nos renseignements, puisés aux meilleures sources, sont donnés à titre indicatif sans garantie et n'engagent en aucune manière la responsabilité de SGA Finances. Ils ne sauraient constituer ni un conseil personnalisé, ni une consultation juridique ou fiscale, ni une recommandation d'achat ou de vente.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

ANNEXE - 1

Réductions et crédits d'impôt - Avantages soumis à la diminution de 15 %

Tableau récapitulatif des taux			
Nature	CGI art.	Taux	
		IR 2012	IR 2011
Réductions d'impôt			
Investissements locatifs de tourisme :	199 decies F		
- ZRR et meublé de tourisme		15 %	18 %
- village de tourisme classé		30 %	36 %
Investissements forestiers (1) :	199 decies H		
- DEFI-forêt, travaux et contrat		18 %	22 %
- DEFI-assurance		76 %	90 %
Investissements outre-mer (y compris créances reportées)	199 undecies A, B et D	Voir §§ 1-19 à 1-22	
Souscriptions PME (loi Madelin)	199 terdecies-0 A	18 %	22 %
Souscriptions FCPI	199 terdecies-0 A-VI	18 %	22 %
Souscriptions FIP :	199 terdecies-0 A-VI		
- ordinaires	- bis	18 %	22 %
- Corse	- ter	38 %	45 %
- DOM	- quater	42 %	50 %
Souscriptions SOFICA (2) :	199 unvicies		
- cas général		30 %	36 %
- taux majoré		36 %	43 %
Travaux de conservation ou de restauration d'objets mobiliers classés	199 duovicies	18 %	22 %
Loi « Malraux » :	199 tervicies		
- ZPPAUP		22 %	27 %
- secteurs sauvegardés et quartiers dégradés		30 %	36 %
Souscriptions SOFIPECHE	199 quatervicies	30 %	36 %
Investissements locatifs en meublé non professionnel (Censi-Bouvard)	199 sexvicies	11 % (voir § 1-40) (3)	18 % (3)
Investissements locatifs Scellier :	199 septvicies		
- métropole		Voir § 1-33	Voir § 1-33
- SCPI		Voir § 1-37	Voir § 1-37
- prorogation de 2 fois 3 ans		4 %	5 %
- DOM (5)		Voir § 1-34	Voir § 1-34
Dépenses de protection des espaces naturels	199 octovicies	18 %	22 %
Crédits d'impôt			
Dépenses d'amélioration de la qualité environnementale des logements	200 quater	Voir § 1-50	Voir § 1-50
Assurance loyers impayés	200 nonies	38 %	45 %
<p>(1) La réduction d'IR au titre des cotisations aux associations de défense des forêts contre l'incendie n'est pas concernée (CGI art. 200 decies A).</p> <p>(2) Voir aussi paragraphe.</p> <p>(3) Sauf mesures transitoires.</p>			

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
 Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
 Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
 Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
 Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



ANNEXE - 2

Réductions et crédits d'impôt – Réduction Scellier

Taux Scellier métropole (1)		
Logements acquis en 2012 (demande de permis de construire déposée au plus tard le 31 décembre 2011)		Logements BBC acquis ou construits en 2012
Niveau de performance énergétique globale justifié	Niveau de performance énergétique globale non justifié	
Secteur libre : 13 % Secteur intermédiaire : 13 %, 17 % ou 21 %	Secteur libre : 6 % Secteur intermédiaire : 6 %, 10 % ou 14 %	Secteur libre : 13 % Secteur intermédiaire : 13 %, 17 % ou 21 %
(1) Taux applicables après rabot fiscal, sauf mesure transitoire.		

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.

ANNEXE - 3

Réductions et crédits d'impôt – Amélioration de la qualité environnementale des logements

Tableau récapitulatif de la révision des taux				
Nature des dépenses	2011	À compter de 2012		CGI art. 200 quater
		Avant rabout	Après rabout	
Chaudières à condensation (1)	13 %	12 %	10 %	1 b-1° et 5 b
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées (2), de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur	13 %	12 %	10 %	1 b-2° et 5 c
Acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (1), acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire	22 %	18 %	15 %	1 b-3° et 5 c
Appareils de régulation de chauffage	22 %	18 %	15 %	1 b-4° et 5 c
Coût des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (cas général) (1) (3), sauf :	45 %	38 %	32 %	1 c et 5 d
- équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil	22 %	13 %	11 %	
- pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur (1), à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	22 %	18 %	15 %	
- pompes à chaleur géothermique dont la finalité essentielle est la production de chaleur (1)	36 %	31 %	26 %	
- pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (1)	36 %	31 %	26 %	
- pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	36 %	31 %	26 %	
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses (1) (4)	22 % ou 36 %	18 % ou 31 %	15 % ou 26 %	
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur (3)	22 %	18 %	15 %	1 d et 5 e
Équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales (3)	22 %	18 %	15 %	1 e et 5 e
Diagnostic de performance énergétique (5)	45 %	38 %	32 %	1 f-2° et 5 f
Chaudières à micro-cogénération gaz (1)	Sans objet	21 %	17 %	1 g et 5 g nouveaux

(1) Pour les dépenses payées à compter de 2012 qui s'insèrent dans un bouquet de travaux, taux majorés de 8 points après rabout et applicables dans la limite de 42 % (après rabout) pour un même matériau, équipement ou appareil.
(2) Pour les maisons individuelles, sous réserve de la réalisation concomitante d'autres travaux éligibles au taux majoré.
(3) Pour les dépenses 2013-2015, seulement pour les travaux dans un logement de plus de 2 ans.
(4) Taux majoré en cas de remplacement de l'ancien matériel par un matériel équivalent.
(5) Pour un même logement, un seul crédit d'impôt par période de 5 ans.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



ANNEXE - 4

Donation et succession – Tarifs et abattements

Tarif des donations et/ou successions		
	Taux	2011-2012
En ligne directe	5 %	Inférieure à 8 072 €
	10 %	Entre 8 072 et 12 109 €
	15 %	Entre 12 109 et 15 932 €
	20 %	Entre 15 932 et 552 324 €
	30 %	Entre 552 324 et 902 838 €
	40 % (35 % jusqu'au 30 juillet 2011) (1)	Entre 902 838 et 1 805 677 €
	45 % (40 % jusqu'au 30 juillet 2011) (1)	Supérieure à 1 805 677 €
Entre époux ou partenaires d'un Pacs (tarif applicable uniquement aux donations)	5 %	Inférieure à 8 072 €
	10 %	Entre 8 072 et 15 932 €
	15 %	Entre 15 932 et 31 865 €
	20 %	Entre 31 865 et 552 324 €
	30 %	Entre 552 324 et 902 838 €
	40 % (35 % jusqu'au 30 juillet 2011) (1)	Entre 902 838 et 1 805 677 €
	45 % (40 % jusqu'au 30 juillet 2011) (1)	Supérieure à 1 805 677 €
Entre frères et soeurs (sauf exonération de droits de succession)	35 %	Inférieure à 24 430 €
	45 %	Supérieure à 24 430 €
Tarif entre parents jusqu'au 4 ^e degré	55 %	
Tarif entre parents au-delà du 4 ^e degré et entre non-parents	60 %	

(1) La modification de taux s'applique aux donations réalisées et aux successions ouvertes à compter du 31 juillet 2011.

Abattements sur les donations et/ou successions	2011-2012
Ascendants ou enfants (CGI art. 779 I)	159 325 €
Frères et soeurs (CGI art. 779 IV)	15 932 €
Neveux et nièces (CGI art. 779 V)	7 967 €
Personnes handicapées (CGI art. 779 II)	159 325 €
Conjoint (donation) (CGI art. <u>790 E</u>)	80 724 €
Partenaire d'un Pacs (donation) (CGI art. <u>790 F</u>)	80 724 €
Petit-enfant (donation) (CGI art. <u>790 B</u>)	31 865 €
Arrière-petit-enfant (donation) (CGI art. <u>790 D</u>)	5 310 €
À défaut d'autre abattement (succession) (CGI art. 788 IV et V)	1 594 €
Dons de sommes d'argent : plafond d'exonération (CGI art. <u>790 G</u>)	31 865 €

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
 Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
 Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
 Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous le n°1053284414QH ;
 Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.