



FISCALITÉ

DES PARTICULIERS

2021



CAISSE D'ÉPARGNE

SOMMAIRE

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS POUR LES MÉNAGES EN 2021	p.4
I. IMPOSITION	p.6
Impôt sur le Revenu (IR)	p.6
Prélèvement À la Source (PAS)	p.7
Réductions et crédits d'impôt	p.8
Plafonnement des niches fiscales à l'IR.....	p.9
Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)	p.10
Prélèvements Sociaux (PS).....	p.10
II. ÉPARGNE	p.11
Épargne réglementée	p.11
Revenus de capitaux mobiliers	p.12
Plus-values de cession de valeurs mobilières	p.12
PEA et PEA-PME.....	p.15
Imposition des gains sur les retraits d'assurance vie.....	p.16
Épargne retraite.....	p.18
III. IMMOBILIER	p.24
Impôts fonciers.....	p.24
Dispositifs locatifs.....	p.25
Revenus locatifs	p.27
Plus-values immobilières	p.29
IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI).....	p.31
V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT	p.34
Assurance vie : un outil pour la transmission	p.34
Donation(s) et succession	p.35

Les données présentées dans ce document s'appliquent aux seuls résidents français.

Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :

- la loi de finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020.

- la loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2021 n° 2020-1576 du 14 décembre 2020.

- la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (Loi PACTE) et ses textes d'application (ordonnance du 24 juillet 2019 et décret du 30 juillet 2019)

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2021.

Document non contractuel achevé de rédiger le 11 février 2021.



Être utile : pour vous aider à appréhender l'impact des évolutions de la loi de finances et de la jurisprudence sur la gestion de votre patrimoine, la Caisse d'Épargne vous propose son guide de la fiscalité 2021, rédigé par ses experts.

Après des années riches en matières de nouveautés (mise en place du Prélèvement à la Source, du Prélèvement Forfaitaire Unique sur les produits d'épargne, modernisation du recouvrement de l'impôt, généralisation de la déclaration en ligne...), les pouvoirs publics se contentent de gérer les réformes en cours (diminution des impôts et poursuite de la baisse des prélèvements obligatoires), et de prolonger certains dispositifs fiscaux, notamment ceux favorisant le financement de l'économie réelle et la transition énergétique.

Ce guide vous présente, pour chaque domaine (revenus, épargne, patrimoine, transmission), les règles fiscales à connaître pour bien appréhender votre situation.

Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour évoquer avec vous ces différents thèmes en fonction de votre situation et de vos projets. Ils pourront vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale.

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS POUR LES MÉNAGES EN 2021

Modalités de calcul et de recouvrement de l'Impôt sur le Revenu

- **Nouveau Barème applicable aux revenus 2020** : Le barème progressif applicable à l'imposition des revenus 2020 comporte toujours 5 tranches mais le taux de la 2^e passe de 14 % à 11 %. Pour tenir compte de l'inflation chaque tranche est revalorisée de 0,2 %.
- **Revalorisation de la décote** :
 - De 777 € à 779 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le Revenu est inférieur à 1 720 € (contre 1 611 € en 2019) pour les célibataires, veufs ou divorcés,
 - De 1 286 € à 1 289 € pour les contribuables dont l'Impôt sur le Revenu est inférieur à 2 847 € (contre 2 653 € en 2019) pour les couples soumis à imposition commune.
- **Prélèvement à la source (PAS)** : Revalorisation exceptionnelle des barèmes des taux neutres pour tenir compte de l'inflation.
- **Demi-part supplémentaire pour le conjoint survivant** : À compter de l'imposition des revenus 2020, le bénéfice de la demi-part fiscale est étendu à toutes les veuves ayant atteint l'âge de 74 ans, dès lors que leur époux a bénéficié de la retraite du combattant (versée aux titulaires de la carte du combattant, généralement après 65 ans et à titre résiduel dès 60 ans), peu importe que l'époux décédé en ait ou non bénéficié de son vivant.

Crédits et Réductions d'Impôt

- **Installation de bornes de recharge de véhicules électriques** : Un crédit d'impôt égal à 75 % des dépenses payées sans pouvoir dépasser 300 € par système de charge a été mis en place pour des dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023.
- **Réduction d'impôt foncières solidaires et Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)** : Prorogation du taux de réduction d'impôt de 25 % des sommes investies jusqu'au 31 décembre 2021. La réduction pour investissement au capital d'entreprises agréées ESUS ainsi qu'au capital de foncières solidaires est prise en compte pour l'appréciation du plafond des avantages fiscaux de 10 000 € ; celui-ci sera majoré de 3 000 € pour les versements réalisés en 2021.
- **Prorogation de la hausse du plafond pour les dons** : La hausse du plafond pour les dons à 1000 € pour les versements en faveur d'organismes qui viennent en aide aux personnes en difficultés, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.
- **Maintien du taux de réduction IR-PME à 25 %** : La majoration du taux de réduction d'impôt en faveur des investissements PME est prorogée jusqu'au 31 décembre 2021.

Immobilier

- **Taxe d'habitation** : Pour ceux qui en sont encore redevables, la taxe d'habitation sera allégée de 30 % en 2021, 65 % en 2022 et disparaîtra totalement en 2023.
- **Aménagements du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE)** : Le CITE est remplacé par MaPrimRénov' (prime forfaitaire) versée par l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) dans le but d'inciter à la rénovation énergétique des logements d'habitation.
- **Prêt à Taux Zéro** : Prorogation d'un an (jusqu'au 31 décembre 2022) et prise en compte des revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt et non plus des revenus de l'année N-2.
- **Dispositif Pinel** : Prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 avec des aménagements. À partir de 2023, les taux de réduction d'impôt seront réduits progressivement.
- **Location Meublée** : Instauration d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les mesures sanitaires liées à la pandémie.
- **Plus-values immobilières** : Prolongation de l'exonération d'imposition sur la plus-value des cessions de droit de surélévation réalisées jusqu'au 31 décembre 2022. Certains abattements et exonérations sont prévus par la loi de finances pour 2021 pour des cessions qui favorisent la conversion de certains biens comme les logements sociaux (voir détail dans la partie immobilier).

Patrimoine

- **Testaments – Formalités d'enregistrement** : Les testaments authentiques devront faire l'objet d'un enregistrement dans les trois mois suivant le décès du testateur.
- **Donations – Abattement exceptionnel et temporaire de 100 000 €** : Les dons de sommes d'argent à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant sont exonérés d'impôts jusqu'à 100 000 € par donateur (en complément des abattements déjà existants) si les sommes reçues sont affectées à la construction de la résidence principale, à des travaux énergétiques ou bien encore à la création ou au développement d'une petite entreprise. Cette mesure temporaire concerne les dons réalisés entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021.

À SAVOIR :

Cet abattement est cumulable avec les abattements disponibles tous les 15 ans, ainsi qu'avec l'abattement spécial pour les dons de sommes d'argent.

I. IMPOSITION

Impôt sur le Revenu (IR)

Déclaration automatique de revenus

Depuis l'imposition des revenus de l'année 2019, les contribuables dont les revenus sont intégralement déclarés par des tiers (employeurs, centres de pensions, etc.) et dont la déclaration pré-remplie peut être considérée comme exhaustive et correcte peuvent remplir leur obligation déclarative de manière automatique, en n'adressant aucune déclaration de revenus : cette absence de déclaration vaudra acceptation du document spécifique adressé par l'administration un mois au plus tard avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus.

Il est à noter que les contribuables qui souhaitent opter pour l'application du barème progressif de l'IR en lieu et place du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) sur les revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières, ou bénéficier de réductions et/ou de crédits d'impôt, devront établir une déclaration de revenus, quand bien même ils sont éligibles à la déclaration automatique.

À SAVOIR :

Date limite de dépôt de la déclaration de revenus :

Les dates limites de déclaration d'impôt varient en fonction du domicile du déclarant. Le service de déclaration en ligne sera ouvert dans le courant du mois d'avril 2021. Retrouvez les dates sur : <https://www.impots.gouv.fr/portail/>

IR dû en 2021 sur les revenus 2020

FRACTION DU REVENU TAXABLE* (RNGI)	TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION	FORMULE DE CALCUL*
Jusqu'à 10 084 €	0 %	0
De 10 085 € à 25 710 €	11 %	$(RNGI \times 0,11) - (1\,109,24 \times N)$
De 25 711 € à 73 516 €	30 %	$(RNGI \times 0,30) - (5\,994,14 \times N)$
De 73 517 € à 158 122 €	41 %	$(RNGI \times 0,41) - (14\,080,90 \times N)$
À partir de 158 122 €	45 %	$(RNGI \times 0,45) - (20\,405,78 \times N)$

*Formule de calcul de l'impôt brut avant plafonnement de l'avantage lié au quotient familial et autres correctifs.
N correspond au nombre de parts du foyer.

Plafond du quotient familial : l'avantage fiscal attaché à chaque demi-part passe de 1 567 € à 1 570 € (785 € par quart de part additionnelle).

Plafond 2020 de déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels (salariés ou gérants et associés de certaines sociétés) : 12 652 €.

Prélèvement À la Source (PAS)

Entrent essentiellement dans le champ du PAS :

- Les traitements et salaires, pensions et revenus de remplacement,
- Les revenus professionnels : BIC, BNC, BA (à l'exception des micro-entrepreneurs soumis au régime du versement libératoire),
- Les revenus fonciers,
- Les pensions alimentaires,
- Les rentes viagères à titre onéreux,
- Et certains revenus de source étrangère.

Les revenus de capitaux mobiliers, les plus-values mobilières et immobilières, ainsi que les gains de stock-option et d'attribution gratuite d'actions sont hors du champ d'application compte tenu de leurs modalités d'imposition.

Acompte sur les crédits et réductions d'impôt

Le PAS ne remet pas en cause les crédits et réductions d'impôt qui continuent d'être pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu.

Ils ne sont cependant pas pris en compte pour le calcul du taux du PAS. Ils sont calculés sur la base des dépenses indiquées dans la déclaration annuelle de revenus et versés avec une année de décalage. Ainsi en année N, les foyers percevront les crédits d'impôt relatifs à l'année N-1 et en N+1 ceux dus au titre de l'année N. Le calcul effectué au regard de la déclaration de revenus sera toujours assuré par l'administration fiscale.

Les dépenses éligibles à des crédits et/ou réductions d'impôt doivent être mentionnées dans une déclaration spéciale.

Dès le 15 janvier de l'année N, les contribuables, bénéficiant de certains crédits et/ou réductions d'impôt au titre de l'année N-1 obtiennent le versement anticipé de **60 %** de l'année précédente (réduction et/ou crédit d'impôt payé en N-1 au titre des dépenses engagées en N-2).

Cet acompte concerne les crédits et réductions d'impôt suivants :

- le crédit d'impôt lié à l'emploi d'un salarié à domicile ;
- le crédit d'impôt lié à la famille (garde d'enfants de moins de 6 ans) ;
- la réduction d'impôt pour dépenses de dépendance (EHPAD) ;

- les réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Scellier, Duflot, Censi Bouvard) ;
- la réduction d'impôt pour dons à certains organismes éligibles ;
- la réduction d'impôt pour versement de cotisations syndicales et dans le secteur de la défense ;
- la réduction d'impôt pour l'investissement « Girardin » pour tout contribuable qui achète un immeuble neuf outre-mer, soit pour l'habiter, soit pour le louer, pendant une durée de cinq ans (secteur libre) ou six ans (secteur intermédiaire).

Le solde d'acompte sera versé en juillet de l'année N après la déclaration de revenus permettant de déclarer le montant des dépenses effectuées en N-1 ouvrant droit aux crédits et/ou réductions d'impôt.

Les autres crédits/réductions d'impôt comme la réduction d'impôt liée à la souscription au capital d'une PME ne sont pas concernés par cet acompte et seront remboursés à l'été de l'année N.

Réductions et crédits d'impôt

Crédits d'impôt

- **Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes** : Prorogation de ce dispositif qui devait se terminer le 31 décembre 2020.
- **Crédit d'impôt en faveur des agriculteurs qui n'utilisent pas le glyphosate** : Crédit d'impôt de 2 500 € mis en place en 2021 et en 2022.
- **Crédit d'impôt pour abandon de loyer en faveur des entreprises** : Mise en place sous conditions* d'un crédit d'impôt égal à 50 % des loyers abandonnés lorsque l'entreprise locataire emploie moins de 250 salariés et de 50 % des loyers abandonnés dans la limite des deux tiers du montant du loyer pour les entreprises qui emploient entre 250 et 5 000 salariés. Les loyers sont ceux du mois de novembre 2020 et doivent concerner des locaux installés en France. Les abandons peuvent être consentis jusqu'au 31 décembre 2021.

* Employer moins de 5 000 salariés (TPE, PME et ETI), être fermées administrativement ou appartenir à un secteur particulièrement touché par les conséquences économiques, financières et sociales de l'épidémie de Covid-19 (correspondant aux secteurs dits « S1 » : hôtellerie, cafés, restauration, culture et événementiel), n'être ni en difficulté au 31 décembre 2019 ni en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020.

Réductions d'impôt

- **Réductions d'impôt Madelin, ESUS, FIP et FCPI** : Dans le contexte de la crise sanitaire, le taux de ces réductions d'impôt est passé de 18 % à 25 % des sommes investies (dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié ou pacsé) entre le 10 août 2020 et le 31 décembre 2020. Ce taux de 25 % est prorogé pour les investissements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 sous réserve de l'accord de la Commission Européenne. Sauf précision contraire, le taux majoré ne s'appliquerait qu'aux versements réalisés à compter de la date de parution du décret qui interviendra après décision de la Commission européenne.
- **Réduction d'impôt SOFICA – Prorogation et extension des activités financées** : La réduction d'impôt pour souscription au capital de SOFICA, devant initialement s'éteindre le 31 décembre 2020,

est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023. Le dispositif est par ailleurs étendu aux investissements réalisés par les SOFICA auprès des distributeurs d'œuvres cinématographiques en salles. Sous certaines réserves, les SOFICA ont maintenant la possibilité d'effectuer leurs investissements sous la forme de versements en numéraire réalisés par contrat d'association à la distribution. Enfin l'agrément du CNC, pour les œuvres dans lesquelles investissent les SOFICA, ne sera plus soumis à la condition que ces œuvres soient produites dans un État membre de l'Union Européenne mais seulement qu'elles soient d'expression originale française.

- **Réduction d'impôt entreprises de presse – Augmentation du plafond** : Dans le cadre d'une souscription au capital d'entreprise de presse, la loi de finances pour 2021 accorde une augmentation du plafond de la réduction d'impôt à : 10 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (contre 5 000 € actuellement), et 20 000 € pour les contribuables mariés ou partenaires de PACS soumis à imposition commune (contre 10 000 € actuellement). Cette mesure s'applique aux versements réalisés du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2021.
- **Réduction d'impôt FIP Outre-Mer** : Élargissement du bénéfice de la réduction d'impôt aux mêmes secteurs que ceux auxquels s'applique à la réduction FIP de droit commun ou FIP Corse. Rehaussement de 25 % à 50 % du plafond de concentration géographique des participations d'un fonds au profit d'une même collectivité.
- **Réduction d'impôt Girardin particulier** : Les particuliers réalisant des travaux de réhabilitation ou de confortation contre le risque sismique ou cyclonique dans des logements de plus de 20 ans situé dans un DOM ou une COM peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2023.
- **Réduction et crédit d'impôt en faveur des investissements forestiers** : Ces dispositifs, devant initialement s'éteindre le 31 décembre 2020, sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2022.

Plafonnement des niches fiscales à l'IR

Le plafonnement global des niches fiscales, mis en place à compter de l'imposition des revenus 2009, a été régulièrement revu à la baisse :

Ce plafonnement s'applique aux réductions et crédits d'impôt accordés en contrepartie des investissements ou dépenses non expressément exclus de son champ d'application.

NATURE DES DÉPENSES ET/OU INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2020		IR 2021
Plafonnement général (liste non exhaustive)	• Emploi d'un salarié à domicile et frais de garde des jeunes enfants • Souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI • Investissements Scellier, Duflot, Pinel, Censi-Bouvard, résidence de tourisme • Investissements forestiers • Équipements en faveur de la transition énergétique	10 000 € par an et par foyer fiscal
Plafonnement spécifique	• Outre-Mer • SOFICA (Société pour le financement de l'industrie cinématographique)	Le plafond de 10 000 € est porté à 18 000 € par an et par foyer fiscal ⁽¹⁾
« Niches fiscales » non soumises au plafonnement	• Avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable ou à la poursuite d'un objectif d'intérêt général sans contrepartie (dons aux associations, mécénats) • Immobilier : Malraux /Monuments historiques	Non soumis au plafonnement

⁽¹⁾ En cas d'investissement entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le plafond de 10 000 € s'applique, puis, au-delà et jusqu'à 18 000 €, l'excédent peut être utilisé au titre des réductions outre-mer et SOFICA.



À SAVOIR :

La loi de finances pour 2021 accorde une majoration exceptionnelle et temporaire du plafonnement global des niches fiscales de 3 000 € pour les Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale (ESUS) ainsi que pour les foncières solidaires (soit un plafonnement global de 13 000 €) pour ce type d'investissements.



Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)

Les seuils et le taux d'imposition de la CEHR dépendent de la situation familiale du contribuable, selon le barème suivant :

FRACTION DU REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE*	CONTRIBUABLE CELIBATAIRE, VEUF, SÉPARÉ OU DIVORCÉ	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*	CONTRIBUABLES MARIÉS OU PACSÉS, SOUMIS À IMPOSITION COMMUNE	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*
< 250 000 €	0 %	RFR x 0	0 %	RFR x 0
De 250 001 à 500 000 €	3 %	(RFR x 0,03) - 7 500 €		
De 500 001 à 1 000 000 €	4 %	(RFR x 0,04) - 12 500 €	3 %	(RFR x 0,03) - 15 000 €
> 1 000 000 €			4 %	(RFR x 0,04) - 25 000 €

*Modalités de calcul sans application du mécanisme du quotient

Le Revenu Fiscal de Référence (RFR) s'entend du revenu net imposable, y compris des plus-values retenues pour l'établissement de l'IR, majoré de certaines charges déductibles du revenu imposable constituant des dépenses personnelles, de certains revenus et profits exonérés d'IR ou faisant l'objet d'un report ou d'un sursis d'imposition, de certains abattements et des revenus et profits soumis à prélèvement ou versement libératoire. Il est défini sans application des règles du quotient en ce qui concerne les revenus exceptionnels et différés, sauf en cas de revenus qualifiés d'exceptionnels en raison de leur montant sous réserve du respect des conditions en vigueur et figure sur l'avis d'imposition.

Prélèvements Sociaux (PS)

Concernant les revenus du patrimoine et les produits de placement :

- Le taux de la CSG est de 9,2 %.
- Les taux des autres prélèvements sont fixés comme suit :
 - CRDS : 0,5 % ;
 - Nouveau prélèvement de solidarité : 7,5 %.

Le taux du prélèvement global est ainsi de 17,2 %.

Concernant les revenus d'activité et de remplacement (notamment pensions de retraite et d'invalidité) :

- Le taux de la CSG est de 9,2 %, ou, concernant les pensions de retraite ou d'invalidité de 8,3 %, Peuvent s'appliquer des taux réduits : 6,6 % ou 3,8 % (sous certaines conditions) ;

- La CRDS est prélevée au taux de 0,5 % ;
- La **Contribution Additionnelle de Solidarité pour l'Autonomie (CASA)** est prélevée au taux de 0,3 % sur les pensions retraite et invalidité ;
- La **cotisation d'assurance maladie** est prélevée au taux de 1 % sur les pensions retraite et invalidité (sauf régime local spécifique).

II. ÉPARGNE

Depuis l'imposition des revenus de 2018, l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values de cession de droits sociaux est soumis au PFU, également dénommé « flat tax » incluant l'IR au taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux dont le taux est de 17,2 %, d'où une taxation globale de 30 % en 2021. Des règles particulières sont prévues pour l'épargne réglementée et l'assurance vie.

Épargne réglementée

Livret A, Livret de Développement Durable et Solidaire, Livret Jeune, Livret d'Épargne Populaire

Les intérêts des sommes inscrites sur les livrets A, livrets de développement durable et solidaire (LDDS) et autres livrets réglementés restent exonérés d'impôt.

Épargne logement : PEL et CEL

- **Ouverts avant le 1^{er} janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur le PEL et CEL demeurent exonérés d'IR.
- **Ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur le PEL et CEL sont soumises au PFU (ou, sur option, au barème progressif de l'IR majoré des PS). De plus, ces nouveaux PEL n'ouvrent plus droit à la prime d'État.

À SAVOIR :

Depuis 2020, tous les épargnants ont la possibilité de faire un don de leur LDDS (capital et/ou intérêts) vers une entité relevant de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).



Revenus de capitaux mobiliers

L'imposition forfaitaire de 12,8 %, sauf option globale pour le barème progressif de l'IR exercée l'année suivant celle de la perception de revenus de capitaux mobiliers, lors de la déclaration de ses revenus, majorée des PS, s'applique à l'ensemble des revenus imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (dividendes et revenus distribués, produits de placement à revenu fixe).

La taxation des revenus mobiliers s'effectue donc en deux temps :

- Application d'un prélèvement à la source pratiqué par l'établissement payeur (prélèvement forfaitaire obligatoire), au taux de 12,8 %,
- Imposition liquidée dans le cadre de la déclaration de revenus qui tiendra compte du prélèvement précité.

À SAVOIR :

Les personnes physiques dont le RFR est inférieur à un certain seuil peuvent toujours demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire.

La demande de dispense est matérialisée par la présentation à l'établissement payeur des revenus d'une attestation sur l'honneur indiquant que le RFR figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus en question est inférieur aux seuils fixés par la loi. L'attestation doit être produite chaque année avant le 30 novembre pour bénéficier de la dispense de prélèvement l'année suivante.

PLAFOND DU RFR DE L'ANNÉE N-2	Intérêts (et revenus assimilés) : RFR < 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune
	Revenus distribués (dividendes) : RFR < 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 75 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Contrairement aux revenus de capitaux mobiliers, les plus-values de cession de valeurs mobilières et assimilées ne font pas l'objet d'un prélèvement forfaitaire faisant office d'acompte d'IR à la source. L'impôt est recouvré « par voie de rôle » c'est-à-dire après établissement de la déclaration de revenus.

L'imposition forfaitaire de 12,8 %, sauf option pour le barème progressif de l'IR exercée l'année suivant celle de la réalisation des plus-values de valeurs mobilières, lors de la déclaration de ses revenus majorée des PS, s'applique à l'ensemble des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers depuis le 1^{er} janvier 2018, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Elle est assise sur le montant des plus-values subsistant après l'imputation des pertes, puis, le cas échéant, de l'abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite.

Les moins-values subies au cours d'une année s'imputent sur les plus-values de même nature, imposables au titre de la même année. Il n'est donc pas possible de choisir l'année d'imputation des moins-values. En cas de solde positif, les moins-values subies au titre des dix années antérieures sont imputables sur le solde subsistant. L'abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite éventuellement applicable vient ensuite diminuer l'assiette de l'imposition.

À SAVOIR :

En cas d'imposition forfaitaire, les abattements proportionnels pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus applicables et la CSG n'est plus déductible.

PFU OU OPTION POUR LE BARÈME PROGRESSIF DE L'IR ?

Les contribuables peuvent opter pour l'imposition de leurs revenus mobiliers et PV de cession de valeurs mobilières selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année, perçus par l'ensemble des membres du foyer fiscal.

L'option, expresse et irrévocable, est exercée chaque année, lors du dépôt de la déclaration de revenus. Elle est globale et s'applique donc à l'ensemble des revenus et plus-values entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire.

L'imposition selon le barème progressif de l'IR permet l'application :

- de l'abattement de 40 % sur les dividendes ;
- des abattements pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018. Cet abattement s'applique aux seules PV de cession d'actions et de droits sociaux (non applicable aux obligations), de parts sociales et de FCP à risques, ainsi qu'aux titres d'OPC détenant au moins 75 % d'actions ou parts de sociétés ou droits portant sur ces actions ou parts. Il s'applique après imputation des moins-values réalisées au cours de la même année ou en report et n'est pas pris en compte pour le calcul des PS.

Les prélèvements sociaux sur les revenus de capitaux mobiliers sont opérés à la source par l'établissement payeur, ceux relatifs aux PV mobilières par voie de rôle. Le taux global de ces PS est fixé à 17,2 %, la CSG étant déductible du revenu global imposable l'année de son paiement à hauteur de 6,8 %, en cas d'option pour le BPIR.

À SAVOIR :

Il n'est donc pas possible d'exercer une option partielle pour certains produits ou gains.

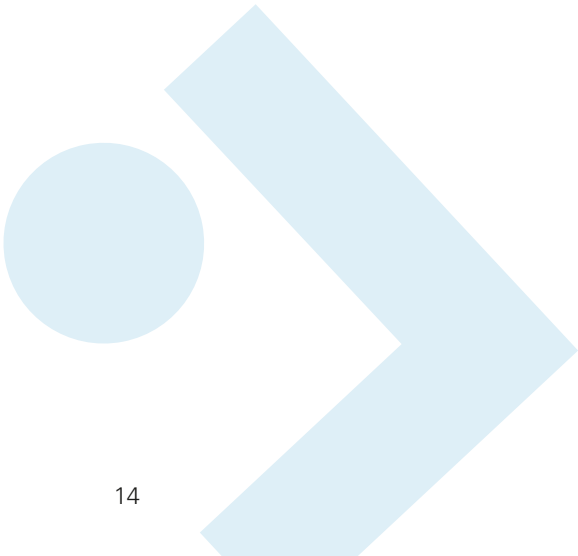
À SAVOIR :

- Même en cas d'option pour le barème progressif de l'IR, les titres acquis à compter du 1^{er} janvier 2018 ne peuvent plus donner lieu à un abattement pour durée de détention.
- Cession de participations supérieures à 25 % au sein du groupe familial : l'abattement renforcé applicable aux cessions de participations supérieures à 25 % au sein du groupe familial est, lui, supprimé, y compris pour les titres acquis avant 2018.
- Dirigeant partant à la retraite : est mis en place, pour les cessions réalisées du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022, un nouvel abattement fixe de 500 000 €, applicable quelles que soient les modalités d'imposition (PFU ou barème progressif), pour les titres détenus depuis au moins un an, l'abattement renforcé étant supprimé.

Tableau de synthèse du régime des plus-values mobilières et abattements applicables en cas de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, en cas d’option pour le barème progressif de l’IR

	CESSIONS (titres acquis avant le 01/01/2018)	DURÉE DE DÉTENTION	TAUX / MONTANT	IMPOSITION	
				Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattements de droit commun	Actions, parts de sociétés soumises à l’IS, titres d’OPCVM*, de FCPR, FCPI, SCR...	Moins de 2 ans Entre 2 et 8 ans Plus de 8 ans	0 % 50 % 65 %	IR au barème progressif	17,2 %
Abattements dérogatoires	Dirigeants de PME partant à la retraite**	Plus de 1 an	500 000 €***	IR au barème progressif	17,2 %
	PME < 10 ans	Moins de 1 an	0 %		
		Entre 1 et 4 ans	50 %		
		Entre 4 et 8 ans Plus de 8 ans	65 % 85 %		

*OPCVM détenant au moins 75 % de titres éligibles.
 **Cet abattement est applicable aussi en cas d’imposition au PFU.
 ***Applicable aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022.



PEA et PEA-PME

La possibilité de souscrire un PEA est ouverte à toute personne physique majeure ayant son domicile fiscal en France.

Chaque contribuable ou chacun des conjoints ou partenaires d'un PACS soumis à imposition commune peut détenir à la fois un PEA classique et un PEA-PME.

Depuis 2019, la Loi PACTE a rendu accessible à toute personne physique majeure rattachée à un foyer fiscal en France, en plafonnant le montant des versements à 20 000 € pendant la durée du rattachement (PEA Jeunes). Le plafond des versements sur le PEA classique est de 150 000 € et sur le PEA-PME de 225 000 €, mais pour les contribuables possédant un PEA et un PEA-PME, le total des versements en numéraire ne peut excéder 225 000 €.

Fiscalité des gains réalisés lors du retrait* ou à la clôture

DATE DE CLÔTURE OU DE RETRAIT	TAUX D'IMPOSITION
Durant les 5 premières années	12,8 % (sauf option pour le barème progressif de l'IR)** + PS***
Après 5 ans	PS**, au taux en vigueur au jour de l'acquisition des revenus et exonération d'IR des gains réalisés depuis l'ouverture du plan

*Tout retrait avant 5 ans entraînant la clôture du PEA, sauf cas particuliers.

**L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU, perçus ou réalisés par l'ensemble des membres du foyer fiscal au titre d'une même année.

***Au taux en vigueur à la date de retrait ou de clôture du PEA.



À SAVOIR :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le Royaume-Uni est définitivement sorti de l'Union Européenne.

Cela implique un traitement particulier :

- pour les titres du Royaume-Uni détenus en direct,
- et pour les titres du Royaume-Uni détenus via des OPC et OPC de droit britannique.



Imposition des gains sur les retraits d'assurance vie

- Des dispositions particulières sont prévues pour les contrats d'assurance vie et de capitalisation, pour les versements effectués après le 27 septembre 2017, date de présentation de la réforme de la fiscalité de l'épargne. Le PFU s'applique aux rachats postérieurs au 1^{er} janvier 2018, de façon différente selon que le contrat a plus ou moins de 8 ans et que le total des primes versées par le souscripteur sur l'ensemble de ses contrats d'assurance et bons ou contrats de capitalisation n'ayant pas déjà fait l'objet d'un remboursement en capital est ou non supérieur à 150 000 €.
- Contrats d'assurance vie souscrits avant 1983 : les produits afférents aux versements réalisés à compter du 10 octobre 2019 sur des contrats d'assurance vie/bons de capitalisation souscrits avant le 1^{er} janvier 1983 sont imposables.

Ces dispositions, inscrites dans les articles 125-0 A et 200 A du Code Général des Impôts sont reprises dans le tableau ci-dessous :

FISCALITÉ DES PRODUITS DES CONTRATS D'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT POSTÉRIEUR AU 1 ^{ER} JANVIER 2018			
DATE DE SOUSCRIPTION	DATE DE VERSEMENT DES PRIMES	DATE DU RACHAT	IMPOSITION
Avant le 01/01/1983	Avant le 10/10/2019	—	Exonération d'IR, mais soumis aux PS
	À compter du 10/10/2019	À compter du 01/01/2020	
		- si cumul contrats < 150 000 €	PFU 30% ou Barème progressif de l'IR** + PS
		- si cumul contrats > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 % + PS : 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR ** + PS
Du 01/01/1983 au 25/09/1997	Avant le 01/01/1998	Après 8 ans	Exonération* d'IR, mais soumis aux PS
	À compter du 01/01/1998	Avant 4 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 35 %
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 %
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 7,5 % + PS
À compter du 26/09/2017	Avant le 27/09/2017	Avant 4 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 35 %
		Entre 4 et 8 ans	Barème progressif de l'IR ou PFL 15 %
		Après 8 ans	Barème progressif de l'IR ** ou PFL 7,5 %** + PS
	Après le 27/09/2017	Avant 8 ans	PFU 30 % ou Barème progressif de l'IR + PS
		Après 8 ans - et cumul contrats < 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % + PS 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR ** + PS
		- et cumul contrats > 150 000 €	PFU (IR : 7,5 % ou 12,8 % + PS : 17,2 %) ou Barème progressif de l'IR ** + PS

*À condition que les versements effectués entre le 26/09/1997 et le 31/12/1997 l'aient été dans la limite de 30 500 € (200 000 F) à titre exceptionnel ou en vertu d'engagements antérieurs.

**Après abattement annuel de 4 600 € pour un célibataire et 9 200 € pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune.



En cas de rachat, les prélèvements sociaux (PS) sont traités de façon différente selon la nature du contrat :

- Contrats en Unités de Compte : les PS sont prélevés lors des rachats, partiels ou totaux, au taux alors en vigueur ;
- Contrats mono-support en euros et quote-part investie en euros des contrats multi-supports (depuis le 01/07/2011) : les PS sont prélevés lors de l'inscription en compte des produits.

Pour les contrats euro-croissance, les PS seront prélevés à l'échéance de la garantie (8 ans), au taux alors en vigueur.

À SAVOIR :

Tout rachat est constitué d'une part « capital » et d'une part « intérêt ». Seule la part « intérêt » incluse dans le montant du rachat est soumise à l'impôt.

Épargne retraite

L'épargne retraite est un moyen de se constituer un complément d'épargne en vue de compenser une éventuelle perte de revenus au moment du départ en retraite.

Souscrite dans un cadre collectif (au sein de l'entreprise) ou individuel, l'épargne retraite repose sur une capitalisation de l'épargne accumulée au cours de la vie active, récupérée au moment du départ en retraite sous la forme d'un capital ou d'une rente viagère.

La constitution de cette épargne de précaution se fait généralement dans un cadre fiscal avantageux.

Il existe une large gamme de produits d'épargne retraite accessibles selon le statut du contribuable. Toutefois, le PER est un nouveau produit d'épargne retraite issu de la Loi PACTE, qui remplace les dispositifs existants jusqu'alors.

Toutefois, les solutions d'épargne retraite déjà mises en place peuvent continuer à recevoir des versements et perdurer dans le temps.

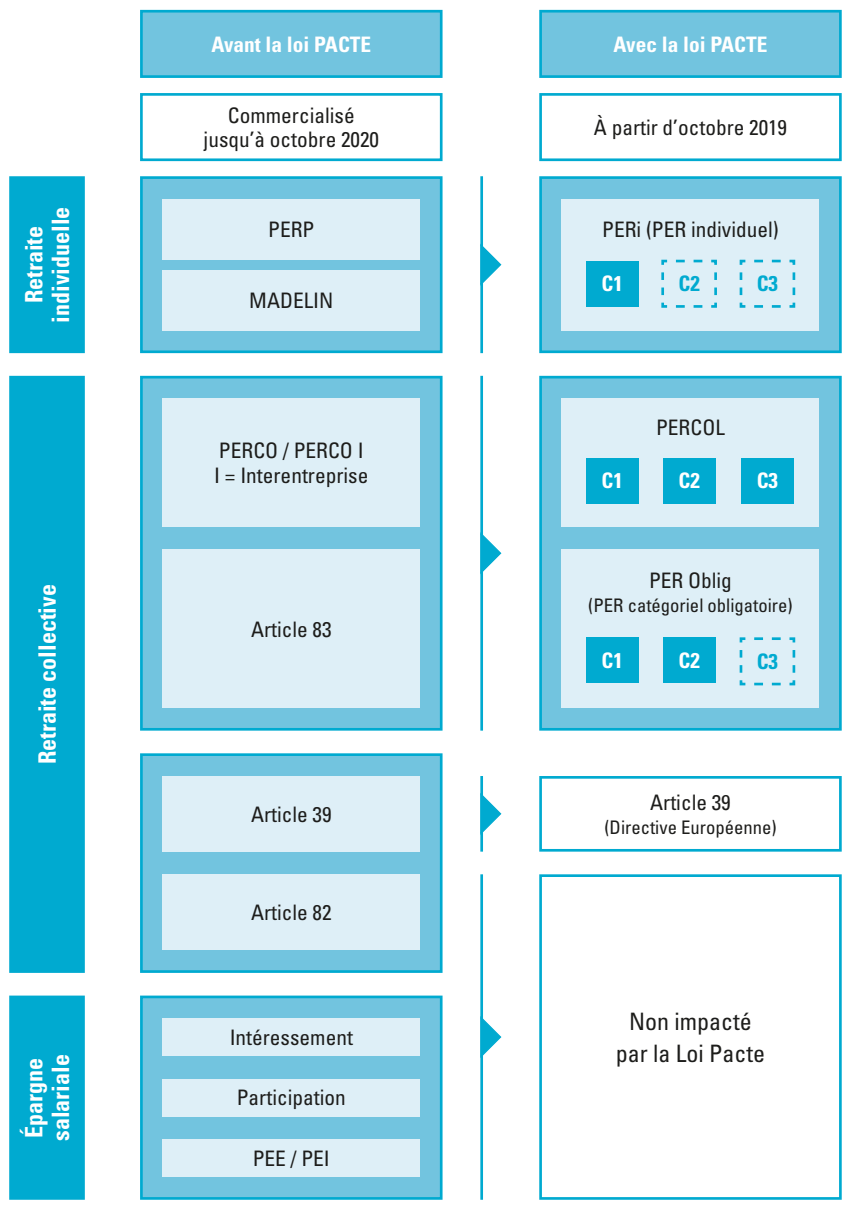
Rappel des différents dispositifs

	ANCIENS DISPOSITIFS	DEPUIS LE 1 ^{ER} OCTOBRE 2020
TOUS	PERP	PER Individuel
	PERCO	PER d'entreprise collectif
SALARIÉS	Article 82	
	Article 39	
	Article 83	PER Obligatoire
INDÉPENDANTS	Contrat Madelin	PER Individuel
PROFESSIONS AGRICOLES	Contrat Madelin Agricole	PER Individuel
FONCTIONNAIRES	Complémentaire Retraite des Hospitaliers	PER Individuel
	Complémentaire Retraite Mutualiste	PER Individuel
	Préfon	PER Individuel
ANCIENS COMBATTANTS	Retraite Mutualiste du Combattant	
ÉLUS LOCAUX	Caisse Autonome de Retraite des Élus Locaux	
	Fonds de Pension des Élus Locaux	

À SAVOIR :

Il est toujours possible de réaliser des versements sur les anciens dispositifs.

Rappel de la réforme de l'épargne retraite (Loi PACTE)



Compartiments :



Le Plan d'épargne retraite (PER)

Le PER se décline sous 3 formes :

- Le PER Individuel
- Les PER d'entreprise : LE PER collectif et le PER obligatoire.

Ils peuvent être adossés soit à un compte titre, soit à un contrat d'assurance vie.

Le PER individuel est alimenté par des versements volontaires et doit pouvoir recevoir par transfert les droits acquis dans les compartiments alimentés par des versements issus de l'épargne salariale et par des versements obligatoires. Le PER collectif peut être alimenté par des versement volontaires, par des versements issus de l'épargne salariale, et le cas échéant, par des versements obligatoires.

En tout état de cause, il doit pouvoir recevoir par transfert les droits acquis dans chacun des compartiments.

Transférabilité des dispositifs existants

Il est possible de transférer sur un PER collectif des sommes issues d'un autre PER d'entreprise, d'un PER individuel ou d'un autre produit d'épargne retraite (PERP, Madelin, Perco, etc.).

Si vous changez d'entreprise, vous pouvez transférer votre PER Collectif :

- Dans le PER de votre nouvelle société
- Ou dans un PER individuel.

À SAVOIR :

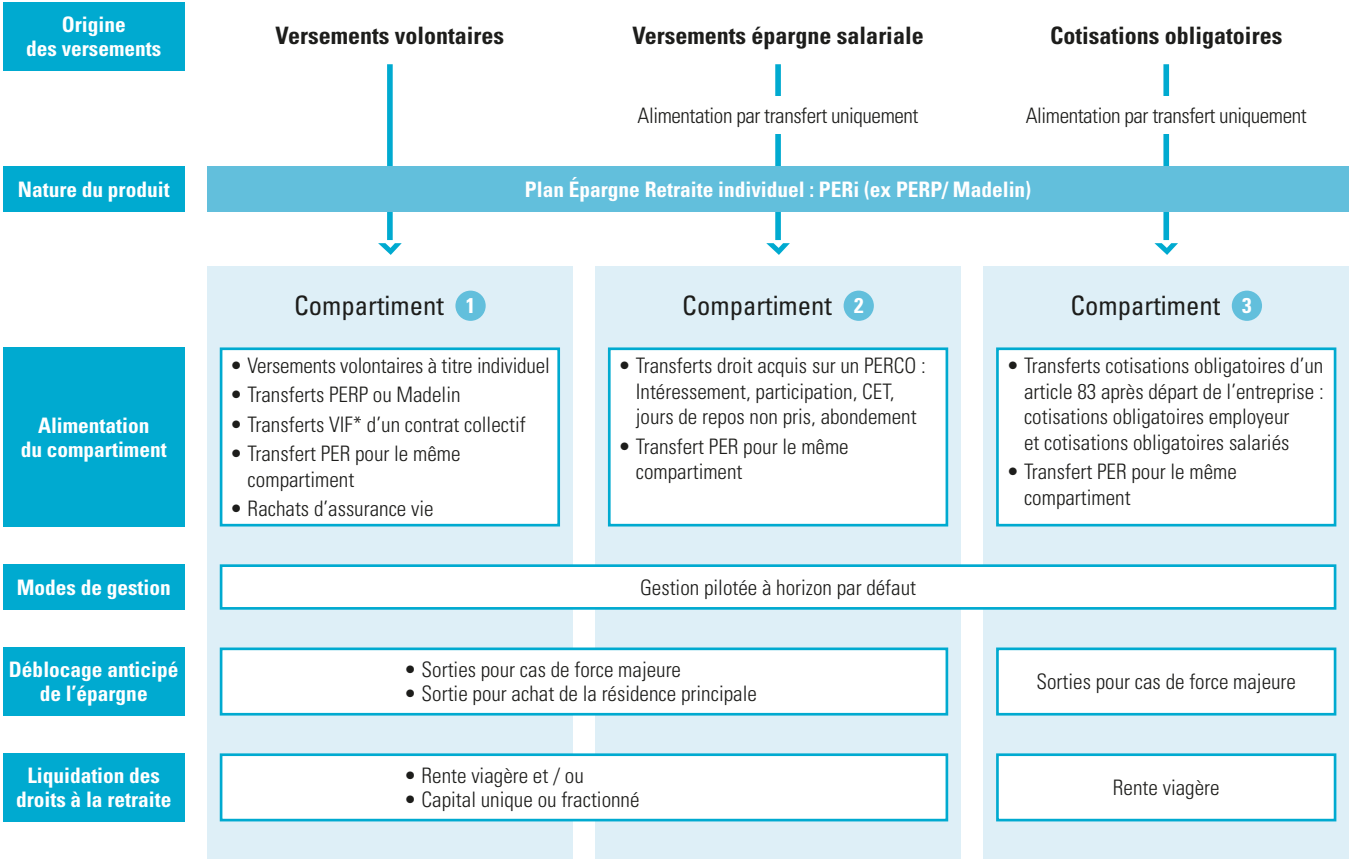
Le PER est parfois aussi appelé PERi ou PERin.



1/ Le PER Individuel (PERi)

1.1 Grands principes

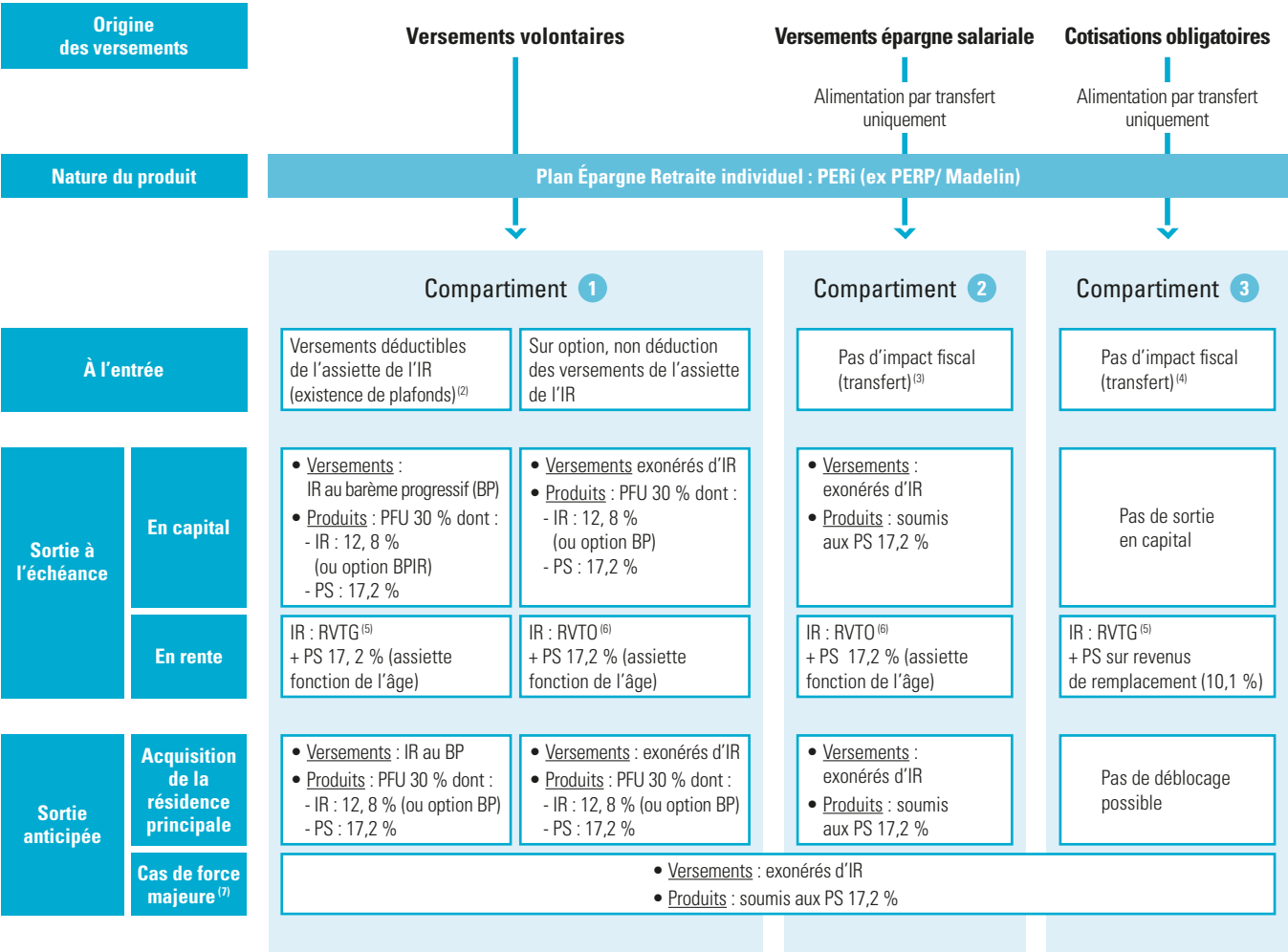
- Les 3 modalités possibles d'alimentation du PERi
- Les cas de déblocage anticipé
- Le sort de l'épargne retraite ainsi constituée



*VIF = Versements Individuels et Facultatifs

1.2 Fiscalité

Fiscalité et prélèvements sociaux pour le détenteur d'un PERi⁽¹⁾



(1) Informations susceptibles d'évolutions.
(2) Non déductibilité pour les sommes issues d'un transfert.
(3) NB : si versements dans le Percol : pas de déduction de l'assiette de l'IR.
(4) NB : si versements dans le PER Obli : déductibles de l'assiette de l'IR (Existence de plafonds).
(5) RVTG : rente viagère à titre gratuit, imposition au barème de l'IR après abattement de 10 % dans la limite fixée chaque année.
(6) RVTO : rente viagère à titre onéreux, imposition au barème de l'IR après un abattement variable en fonction de l'âge (assiette imposable égale à 70 % avant 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans et 30 % après 69 ans).
(7) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, fin des droits de chômage ou cessation du mandat social suite à liquidation judiciaire.

2/ Le PER d'entreprise

2.1 Grands principes

PER COL / PER OBLIG : Modalités d'alimentation, cas de déblocage anticipé, sort de l'épargne retraite ainsi constituée et conséquences fiscales au niveau du bénéficiaire : pour plus de précisions, reportez-vous au tableau page 19 du Guide Fiscal – rappel de l'épargne retraite.

2.2 Fiscalité

Avec la loi PACTE		Compartiment 1		Compartiment 1 bis		Compartiment 2				Compartiment 3	
		Versements volontaires				Versements d'épargne salariale				Versements obligatoires	
		Versements déductibles		Versements non déductibles <i>sur option*</i>		Intéressement	Participation	Abondement	Droit CET / jour de repos non pris	Cotisations employeur / salarié	
Épargnants											
À l'entrée	Versements	Déductibles du revenu imposable ⁽¹⁾		Versements non déductibles du revenu imposable		Exonération d'IR dans la limite des plafonds légaux CSG CRDS : 9,7 % (pas de déductibilité du revenu imposable)				Cotisations employeur et salarié exonérées d'IR ⁽²⁾ CSG CRDS 9,7 % (pas de déductibilité du revenu imposable)	
	Par transfert	Pas d'impact fiscal									
À L'ÉCHÉANCE											
Sortie en capital	Versements	IR au Barème progressif		Exonération d'IR		Exonération d'IR				Pas de sortie en capital	
	Plus-value	PFU ⁽³⁾ : 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de PS) ou option barème progressif de l'IR et PS ⁽⁴⁾ de 17,2 %				Exonération d'IR PS ⁽⁴⁾ : 17,2 %					
Sortie en rente		Barème de l'IR (Base RVTG ⁽⁵⁾) et PS ⁽⁴⁾ : 17,2 % (Base RVTG ⁽⁶⁾)		Barème de l'IR (Base RVTG ⁽⁶⁾) et PS (Base RVTG ⁽⁶⁾) : 17,2 %		Barème de l'IR (Base RVTG ⁽⁶⁾) et PS (Base RVTG ⁽⁶⁾) : 17,2 %				Barème de l'IR (Base RVTG ⁽⁵⁾) et PS (Base RVTG ⁽⁶⁾) : 10,10 %⁽⁷⁾	
DÉBLOCAGES ANTICIPÉS											
Sortie en capital	Versements	Barème progressif de l'IR		Exonération d'IR		Exonération d'IR				Pas de déblocage possible	
	Plus-value	PFU ⁽³⁾ : 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de PS) ou option barème progressif de l'IR et PS ⁽⁴⁾ de 17,2 %				Exonération d'IR PS ⁽⁴⁾ : 17,2 %					
5 cas de déblocage liés aux « accidents de la vie » ⁽⁸⁾	Versements	Exonération d'IR									
	Plus-value	Exonération d'IR PS : 17,2 %									

* À chaque versement volontaire, l'épargnant peut renoncer de manière irrévocable à la déductibilité fiscale de son versement.

(1) Dans la limite d'un plafond de 10 % des revenus professionnels limités à 8 PASS ou de 10 % du PASS, 15 % du PASS pour les TNS (art. 163 quater viciés, 154 bis et bis OA CGI).

(2) Part patronale non imposable et part salariale déductible de la rémunération brute imposable dans la limite des plafonds (art. 83 CGI) plafond de 8 % de la rémunération annuelle brute plafonnée à 8 PASS. Cette limite est minorée par l'abondement de l'employeur versé sur un PER Collectif ainsi que par le versement de jours de repos ou de transfert de jours d'un CET dans la limite de 10 jours par an.

(3) PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (art. 200 A et 125 A CGI).

(4) Prélèvements Sociaux sur les revenus de placement (art. L 136-7 CSS).

(5) RVTG (rente viagère à titre gratuit) : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement de 10 % dans la limite prévue par la réglementation.

(6) RVTG (rente viagère à titre onéreux) : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement variable en fonction de l'âge (art. 158 CGI). Les prélèvements sociaux relatifs aux produits de placement sont dus par l'assureur au moment de la délivrance des avoirs lors du service de la rente.

(7) Prélèvements sociaux sur les produits de remplacement au taux de 8,3 % au titre de la CSG, 0,5 % au titre de la CRDS, 1 % au titre de la cotisation de l'Assurance Maladie de la Sécurité Sociale, 0,3 % au titre de la CASA, soit un total de 10,10 %.

(8) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, expiration des droits à l'assurance chômage ou cessation du mandat social, cessation d'activité non salariée de l'épargnant suite à liquidation judiciaire.

III. IMMOBILIER

Impôts fonciers

Taxe d'habitation

La loi de finances pour 2018 a mis en place un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation afférente à la résidence principale, soumis à une condition de ressources et devant aboutir à dispenser environ 80 % des foyers du paiement de cette taxe.

Dans la continuité de cette mesure, la loi de finances pour 2020 a eu pour ambition de supprimer de façon progressive, de 2021 à 2023, la taxe d'habitation afférente aux résidences principales pour

l'ensemble des redevables, quel que soit le montant de leurs revenus. En 2021, cette mesure prendra la forme d'une exonération égale à 30 % de la cotisation pour les 20 % des ménages qui payent encore cette taxe.

En 2022, l'exonération sera portée à 65 %. À compter des impositions 2023, la taxe d'habitation ne portera plus que sur des locaux autres que ceux affectés à l'habitation principale.



Dispositifs locatifs

Dispositif Pinel

Le dispositif, qui devait initialement s’éteindre fin 2021, est prorogé jusqu’au 31 décembre 2024.

Il a été annoncé que le taux de la réduction d’impôt pour les années 2023 et 2024 sera abaissé à la fois pour les achats en direct et pour la souscription de parts de SCPI. Cet abaissement ne concernerait toutefois pas les logements :

- Situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- Respectant un certain niveau de performance énergétique et environnementale, devant être défini par décret.

Le nouveau dispositif ainsi que le taux de réduction d’impôt se traduisent comme tel dans le cas d’un engagement de 6 ans :

- 10,5 % pour les investissements réalisés en 2023 en métropole (au lieu de 12 % actuellement), et 21,5 % pour ceux réalisés outre-mer (au lieu de 23 % actuellement) En cas de prorogation de l’engagement initial, le taux de la réduction serait fixé à 4,5 % pour la première période de prorogation triennale (au lieu de 6 % actuellement), et à 2,5 % pour la seconde (au lieu de 3 % actuellement),
- 9 % pour les investissements réalisés en 2024 en métropole (au lieu de 12 % actuellement), et 20 % pour ceux réalisés outre-mer (au lieu de 23 % actuellement). En cas de prorogation de l’engagement

À SAVOIR :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux logements faisant partie d’un bâtiment d’habitation collectif.

initial, le taux de la réduction serait fixé à 3 % pour la première période de prorogation triennale (au lieu de 6 % actuellement), et à 2 % pour la seconde (au lieu de 3 % actuellement).

Dans le cas d’un engagement de location de 9 ans, le taux de la réduction serait fixé comme tel :

- 15 % pour les investissements réalisés en 2023 en métropole (au lieu de 18 % actuellement), et 26 % pour ceux réalisés outre-mer (au lieu de 29 % actuellement). En cas de prorogation de l’engagement initial pour une période triennale, le taux de la réduction serait fixé à 2,5 % (au lieu de 3 % actuellement),
- 12 % pour les investissements réalisés en 2024 en métropole (au lieu de 18 % actuellement), et 23 % pour ceux réalisés outre-mer (au lieu de 29 % actuellement). En cas de prorogation de l’engagement initial pour une période triennale, le taux de la réduction serait fixé à 2 % (au lieu de 3 % actuellement).

Tableau récapitulatif des réductions d’impôts sur le dispositif Pinel de 2021 à 2024

		2021 ET 2022	À COMPTER DE 2023	À COMPTER DE 2024
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR POUR 6 ANS	Période initiale	12 %	10,5 %	9 %
	1 ^{re} période prorogée de 3 ans	6 %	4,5 %	3 %
	2 ^e période prorogée de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
ENGAGEMENT DE LOCATION PRIS POUR POUR 9 ANS	Période initiale	18 %	15 %	12 %
	Période prorogée de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
		21 %	17,5 %	14 %



Dispositif Malraux

Ce dispositif, applicable jusqu'au 31 décembre 2022 permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis situés dans un site patrimonial remarquable ou dans certains quartiers anciens dégradés de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont affectés, après travaux, à l'habitation et destinés à la location.

La réduction d'impôt s'élève, selon le cas, à 22 % ou à 30 % des dépenses supportées (dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, charges foncières de droit commun et frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration), retenues dans la limite de 400 000 € sur une période de quatre ans.

Location meublée non professionnelle : CENSI BOUVARD

Ce dispositif octroie une réduction d'impôt en cas d'acquisitions de certains logements situés dans les résidences service ayant obtenues une autorisation pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile prévue par l'article L. 313 du code de l'action sociale et des familles.

Crédit d'impôt bailleurs personnes physiques domiciliées fiscalement en France ou personnes morales de droit privé établies en France de locations professionnelles

Le dispositif se traduit : pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées ; pour les bailleurs d'entreprises de 250 à 5 000 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer.

Revenus locatifs

La location d’un bien immobilier peut être effectuée soit « nue », soit meublée. La fiscalité applicable est fonction de la nature de la location.

Location nue : revenus fonciers

Les revenus tirés de la location nue de biens immobiliers relèvent de la catégorie des revenus fonciers, soumis au barème progressif de l’impôt sur le revenu. Ils sont déterminés comme indiqué ci-dessous.

	RÉGIME MICRO-FONCIER	RÉGIME DE DROIT COMMUN
Revenus	Recettes locatives de toute nature dans le cadre d’une location nue d’un bien immobilier, bâti ou non bâti, encaissées au cours de l’année d’imposition, mais aussi revenus de parts de SCI / SCPI, subventions ANAH, indemnités d’assurance	
Champ d’application	Revenu brut foncier (RBF) annuel inférieur ou égal à 15 000 €	• RBF annuel > 15 000 € • RBF annuel < 15 000 € si option pour le régime de droit commun • Détention de biens n’ouvrant pas droit au micro-foncier
CHARGES DÉDUCTIBLES		
Déduction forfaitaire	30 %	Suppression de la déduction forfaitaire en 2006
Charges déductibles	Néant	• Dépenses d’entretien et de réparation • Dépenses d’amélioration • Frais de rémunération des gardes et concierges et honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l’immeuble • Frais de gestion autres pour un montant forfaitaire de 20 € par local, • Ensemble des primes d’assurance pour leur montant réel • Taxes foncières et taxes annexes • Intérêts des dettes contractées pour l’acquisition, la construction, la réparation, l’amélioration ou la conservation des propriétés • Frais de procédure et honoraires versés à des experts ou à des huissiers
IMPOSITION DU RÉSULTAT		
Bénéfice	IR (barème au taux progressif)	
Déficit	Non imputable	Imputable • sur le revenu global s’il résulte de dépenses déductibles autres que les intérêts d’emprunts, dans la limite annuelle de 10 700 €, • sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, pour la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle correspondant aux intérêts d’emprunt.

Location meublée : BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

La location meublée de locaux d'habitation, qu'elle soit exercée à titre habituel ou occasionnel (depuis le 1^{er} janvier 2017), est une activité commerciale qui relève de la catégorie des BIC (et non des revenus fonciers) pour les particuliers, sauf cas particuliers d'exonération. Le régime d'imposition peut être le micro-BIC ou le régime réel, simplifié ou normal.

Si les recettes annuelles de la location meublée sont inférieures à 72 600 €, l'activité relève en principe du régime BIC micro-entreprises : les recettes sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec le bénéfice d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (avec un minimum de 305 €), mais sans possibilité d'imputation d'un éventuel déficit.

Au-delà de 72 600 €* de recettes annuelles (ou sur option), le régime d'imposition applicable est le régime réel.

L'activité de loueur en meublé peut être professionnelle ou non professionnelle, avec un traitement fiscal différent :

• Loueurs en meublé professionnels

Depuis le 1^{er} janvier 2020, cette qualité est reconnue aux personnes qui remplissent cumulativement les deux conditions suivantes :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par le foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €.
- Ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

• Loueurs en meublé non professionnels

Les déficits éventuels sont imputables uniquement sur les bénéfices de même nature réalisés la même année ou durant les 10 années suivantes, mais non sur le revenu global.

Les PV de cession relèvent des PV immobilières dont le régime d'imposition est présenté ci-dessous (dès lors qu'elles ne relèvent pas de PV de cession de biens meubles, soumises à l'imposition des PV professionnelles court terme et long terme).

À SAVOIR :

La loi de finances 2020 a supprimé l'obligation d'immatriculation pour cette activité de l'un des membres du foyer fiscal au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

Comme pour tous les contribuables imposables notamment dans la catégorie des BIC, soumis à un régime réel d'imposition, la majoration de 25 % du bénéfice imposable pour non-adhésion à un Organisme de Gestion Agréé (OGA) est réduite à 20 % pour l'imposition des revenus de 2020, à 15 % pour celle des revenus de 2021, à 10 % pour celle des revenus 2022. Elle sera complètement supprimée pour les revenus de 2023.

À SAVOIR :

La location meublée, à titre occasionnel, d'une partie de l'habitation principale bénéficie d'une exonération de taxation des revenus perçus de la location lorsque les bénéfices tirés de la location n'excèdent pas 760 € ou lorsque la location constitue pour le locataire sa résidence principale (ou temporaire s'il est salarié saisonnier), à la condition que le loyer soit fixé dans des limites raisonnables.

Les déficits éventuels tirés de cette activité sont imputables sur le revenu global sans limitation, sous réserve qu'ils ne soient pas dus à des amortissements, ceux-ci étant reportables sans limitation dans le temps.

Les PV de cession relèvent des PV professionnelles, mais peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle sous conditions.

*Seuil applicable en 2020, 2021 et 2022.

Plus-values immobilières

La cession d'un bien ou d'un droit (parts de SCPI, de SCI, nue-propriété ou usufruit, etc.) immobilier relève du régime des PV immobilières. Les PV immobilières sont imposées à l'IR au taux proportionnel de 19 % et soumises aux PS. Cependant, la PV bénéficie d'un abattement par année pleine de détention au-delà de la 5^e année, calculé de façon différente pour le calcul de l'imposition à l'IR (exonération après 22 ans de détention) et aux PS (exonération après 30 ans de détention).

À SAVOIR :

Les moins-values immobilières ne sont pas imputables sur les PV immobilières et ne donnent droit à aucune déduction.

Sont exonérées de taxation les PV réalisées lors de la cession de la résidence principale et de la première cession d'un logement autre que la RP, sous conditions (dont notamment ne pas être propriétaire de sa RP et réinvestir le prix de cession dans l'achat de sa RP).

De plus, les PV supérieures à 50 000 € sont soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées dont le taux, de 2 à 6 %, varie en fonction du montant net imposable. Celle-ci ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Taux d'abattement pour durée de détention

NBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IMPÔT SUR LE REVENU	ABATTEMENTS PRÉLEVEMENTS SOCIAUX
De 0 à 5	0 %	0 %
6	6 %	1,65 %
7	12 %	3,30 %
8	18 %	4,95 %
9	24 %	6,60 %
10	30 %	8,25 %
11	36 %	9,90 %
12	42 %	11,55 %
13	48 %	13,20 %
14	54 %	14,85 %
15	60 %	16,50 %
16	66 %	18,15 %
17	72 %	19,80 %

NBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IMPÔT SUR LE REVENU	ABATTEMENTS PRÉLEVEMENTS SOCIAUX
18	78 %	21,45 %
19	84 %	23,10 %
20	90 %	24,75 %
21	96 %	26,40 %
22	100 %	28,00 %
23	100 %	37,00 %
24	100 %	46,00 %
25	100 %	55,00 %
26	100 %	64,00 %
27	100 %	73,00 %
28	100 %	82,00 %
29	100 %	91,00 %
30	100 %	100,00 %

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

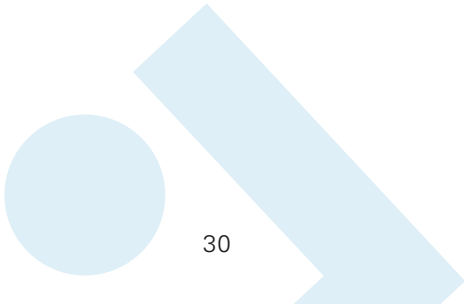
MODALITÉS DE CALCUL DE LA TAXE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) X 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) X 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) X 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) X 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) X 25/100
> à 260 000 €	6 % PV

La loi de finances pour 2021 accorde un abattement de 70 % porté à 85 % (en cas de construction de logements sociaux sous conditions) pour déterminer l'assiette de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu, soumise aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la surtaxe progressive applicable aux plus-values supérieures à 50 000 € dans le cas d'une cession d'immeuble à démolir en vue de reconstruction dans les périmètres des Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) ou dans les périmètres d'Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) ayant fait l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2021 et au plus tard le 31 décembre 2023.

La cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Les organismes d'HLM doivent s'engager à construire des bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par le PLU, dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

Par ailleurs, la loi limite l'exonération des plus-values de cession de biens immobiliers à des gestionnaires de logements sociaux au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions. L'exonération est toujours totale lorsque le cessionnaire final est un organisme d'HLM et que ce prorata dépasse 80 %. De plus, les bailleurs sociaux doivent désormais s'engager à construire les logements sociaux dans un délai de 10 ans.



IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI (impôt sur la fortune immobilière) remplace l'ISF (Impôt de solidarité sur la fortune) depuis le 1^{er} janvier 2018. La définition des redevables, le fait générateur, les règles d'évaluation, le seuil de taxation, le barème et le dispositif de plafonnement restent inchangés par rapport aux dispositions précédemment applicables en matière d'ISF.

L'IFI est exigible sur l'ensemble des actifs immobiliers non affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle et composant le patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve de certaines exonérations totales ou partielles. Sont donc exclus de l'IFI tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers, par exemple, les parts de SCPI ou OPCI détenues dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Dispositions particulières

Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage : le principe reste le même que pour l'ISF : les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.

Biens professionnels : les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable continuent d'être exonérés, sous conditions.

Bois et forêts / Parts de groupements forestiers / Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA (Groupement Foncier Agricole) : maintien des régimes d'exonération partielle actuellement applicables aux mêmes conditions d'application.

À SAVOIR :

La décote de 30 % sur la valeur de la résidence principale détenue en direct (non applicable en cas de détention via une société, même non soumise à l'impôt sur les sociétés) est toujours applicable.

À SAVOIR :

L'exonération partielle dont bénéficiaient les titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil et les titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux est supprimée. De même, l'exonération accordée au dirigeant de société qui, au moment où il prend sa retraite, transmet ses titres qui forment un bien professionnel, en s'en réservant l'usufruit, est également supprimée.

Passif déductible : pour être déductibles, les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables, exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

Sont donc déductibles :

- Les dettes afférentes aux dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers imposables, aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ainsi qu'aux dépenses de réparation et d'entretien de ces mêmes biens, ainsi que les dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.
- Les impôts dus à raison de la propriété des biens (c'est-à-dire en pratique les taxes foncières, éventuellement la taxe sur les locaux vacants).

Exemple :

Un redevable est propriétaire de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 M€ ; il a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 M€, représentant donc plus de 60 % de la valeur des biens (4,8 M€). L'excédent de 200 000 € n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 €. Le montant des dettes déductibles est donc limité à 4,9 M€.

À SAVOIR :

Des restrictions sont apportées aux conditions de déduction de passifs.

- **Impôts :** les impôts qui incombent à l'occupant (taxe d'habitation, etc.), de même que les impositions dues à raison des revenus générés par les biens (revenus fonciers et BIC) ne sont plus déductibles.
- **Prêts remboursables in fine :** ces dettes ne sont plus que partiellement déductibles, sur la base suivante : des annuités théoriques sont calculées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme de ces annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.
- **Prêts familiaux :** ne sont pas déductibles les prêts contractés, directement ou indirectement, auprès d'un membre du foyer fiscal (défini comme en matière d'ISF) ou auprès d'un membre du groupe familial (ascendant, descendant, frère ou sœur d'un membre du foyer fiscal), sauf s'il est justifié du caractère normal des conditions du prêt (respect des échéances, caractère effectif des remboursements notamment), ni les prêts contractés par un membre du foyer fiscal auprès d'une société contrôlée, directement ou indirectement, par l'un des membres du groupe familial.
- **Plafond de déduction pour les gros patrimoines :** lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 M€ et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite ne serait déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Barème

Le seuil de déclenchement de l’IFI est fixé à 1 300 000 €. Pour les contribuables dont la valeur nette taxable du patrimoine est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, le montant de l’impôt est réduit d’une somme égale à (17 500 € - 1,25 % x P) pour atténuer l’effet de seuil, P étant la valeur nette taxable du patrimoine.

IFI : BARÈME 2021		FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT
Fraction de la valeur nette du patrimoine	Taux	
N'excédant pas 800 000 €	0,00 %	$P \times 0$
Comprise entre 800 001 et 1 300 000 €	0,50 %	$(P \times 0,005) - 4\,000\text{ €}$
Comprise entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,70 %	$(P \times 0,007) - 6\,600\text{ €}$
Comprise entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1,00 %	$(P \times 0,01) - 14\,310\text{ €}$
Comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %	$(P \times 0,0125) - 26\,810\text{ €}$
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	$(P \times 0,0150) - 51\,810\text{ €}$

Plafonnement de l’IFI : le montant global de l’impôt dû en France et à l’étranger (IR, CEHR, IFI et PS) est plafonné à 75 % des revenus de l’année précédant celle du paiement de l’IFI.

Les revenus pris en compte pour ce calcul sont les revenus mondiaux, y compris les plus-values, nets de frais professionnels, réalisés au cours de l’année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels pris en compte dans le calcul de l’IR, les revenus exonérés d’IR et les produits soumis au PFL, réalisés au cours de la même année en France ou hors de France par chaque membre du foyer fiscal au sens de l’IFI. Les PV et les revenus sont déterminés sans considération des exonérations, seuils, réductions et abattements.

À SAVOIR :

Les modalités de déclarations deviennent les mêmes pour tous les redevables, sans distinction selon le montant du patrimoine taxable. Les redevables doivent mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur déclaration de revenus n° 2042 et détailler la composition et la valorisation des biens taxables sur des annexes à joindre à cette déclaration.

V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

Assurance vie : un outil pour la transmission

Fiscalité des capitaux versés en cas de décès

DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT		PRIMES VERSÉES	
		Avant le 13/10/1998	À compter du 13/10/1998
Contrats souscrits avant le 20/11/1991		Exonération totale	Capitaux reçus : Abattement de 152 500 € par bénéficiaire* pour l'ensemble des contrats dont il aura accepté le bénéfice. Au-delà : prélèvement de 20 % sur la part nette taxable reçue n'excédant pas 700 000 €. Au-delà de ce montant : prélèvement de 31,25 % sur le surplus. (CGI article 990 I)
Contrats souscrits à compter du 20/11/1991	Primes versées avant le 70 ^e anniversaire de l'assuré	Exonération totale	Barème des droits de mutation par décès, selon le lien de parenté entre l'assuré-défunt et le(s) bénéficiaire(s) après un abattement global de 30 500 € (tous contrats confondus dénoués par décès se répartissant entre les bénéficiaires au prorata de leurs droits) s'appliquant : - Soit sur le montant des primes versées si la valeur du contrat au jour du décès est supérieure, - Soit sur la valeur au jour du décès dans le cas contraire (CGI, article 757 B et doctrine administrative en vigueur).
	Primes versées après le 70 ^e anniversaire de l'assuré		

*Traitement spécifique de l'abattement en cas de démembrement de la clause bénéficiaire



Donation(s) et succession

La transmission de patrimoine s’effectue selon les dispositions légales, de son vivant, par donations, ou par décès, dans le cadre d’une succession.

Réserve et quotité disponible

HÉRITIERS RÉSERVATAIRES	RÉSERVE LÉGALE	QUOTITÉ DISPONIBLE
Enfants (vivants ou représentés)		
• 1 enfant	1/2	1/2
• 2 enfants	2/3	1/3
• 3 enfants et plus	3/4	1/4
Conjoint (en l’absence de descendants)	1/4*	3/4

*Un conjoint ne peut pas priver l’autre de cette réserve héréditaire même par testament, sauf si le divorce est prononcé.

Les ascendants ne sont plus héritiers réservataires (loi n° 2006-728 du 30/06/2006).

Les biens transmis sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit, par application d’un barème de droits variables selon le degré de parenté, après application éventuelle d’abattements. Certains biens bénéficient d’un régime d’exonération totale ou partielle. Enfin, sous certaines conditions, les droits peuvent faire l’objet de modalités de paiement différé ou fractionné.

À SAVOIR :

En présence de plusieurs enfants, il est recommandé de procéder à une donation-partage qui permet de figer la valeur des biens donnés au jour de la donation, sans réévaluation au jour de la succession pour le calcul de la réserve, ce qui permet d’éviter les conflits éventuels lors de la succession du donateur.

Dans l’acte de donation, certaines clauses peuvent être prévues pour encadrer et sécuriser l’opération (obligation de emploi en cas de cession ultérieure, clause d’inaliénabilité, droit de retour, clause d’exclusion de communauté, etc.).

Abattements

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSION	DONATION
Conjoint / partenaire pacsé	Exonération	80 724 €
Enfants (par enfant) / ascendants	100 000 €	
Petits-enfants	1 594 €	31 865 €
Arrière-petits-enfants	1 594 €	5 310 €
Frères ou sœurs (vivants ou représentés)	15 932 €	
Frères ou sœurs (sous conditions*)	Exonération	15 932 €
Neveux et nièces	7 967 €	
Handicapés**	159 325 €	
Abattement général	1 594 €	Néant

*Être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps, être âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité mettant l'intéressé dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence et avoir été domicilié avec le défunt pendant les 5 années ayant précédé le décès.

**Cumulable avec les abattements applicables selon le degré de parenté.

Abattement exceptionnel et temporaire de 100 000 €

Comme mentionné dans les premières pages de ce guide, les dons de sommes d'argent à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant sont exonérés d'impôts jusqu'à 100 000 € par donateur si les sommes reçues sont affectées à la construction de la résidence principale, à des travaux énergétiques ou bien encore à la création ou au développement d'une petite entreprise. Et ce, jusqu'au 30 juin 2021.

À SAVOIR :

Sur le plan civil, les partenaires de PACS ne sont pas héritiers en l'absence de testament. En revanche, sur le plan fiscal, le partenaire de PACS est totalement exonéré dès lors qu'un testament a été rédigé en sa faveur.

Rapport fiscal des donations antérieures

Pour le calcul des droits, les donations consenties par un donateur à un même bénéficiaire sont prises en compte lors d'une nouvelle donation ou lors de la succession du donateur, sauf si elles ont été consenties plus de 15 ans auparavant. Il s'agit là uniquement d'une disposition fiscale : au plan civil, les donations sont toujours à prendre en compte lors du décès du donateur pour calculer les droits des héritiers.

Barème des droits de donations et de successions

Droits de donation et de succession en ligne directe :
de parents à enfants

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 12 109 €	10 %
de 12 109 € à 15 932 €	15 %
de 15 932 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

Droits de donation entre époux et partenaire d'un PACS

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 15 932 €	10 %
de 15 932 € à 31 865 €	15 %
de 31 865 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

Droits de donation et de succession entre frères et sœurs

FRACTION DE LA PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX
N'excédant pas 24 430 €	35 %
Supérieure à 24 430 €	45 %

À SAVOIR :
**TRANSMISSION À TITRE GRATUIT
D'UNE ACTIVITÉ INDIVIDUELLE**

La transmission à titre gratuit d'une activité individuelle, soit par donation, soit au décès, peut être faite à un héritier, aux salariés ou un autre exploitant. Cette opération constituant une cessation d'activité, elle donne lieu à imposition sur les derniers bénéfices réalisés à la date de transmission.

À SAVOIR :
Les successions entre époux et partenaires de PACS sont exonérées de droits.

Autres donations et successions

BÉNÉFICIAIRES	TAUX
Parents jusqu'au 4 ^e degré	55 %
Parents au-delà du 4 ^e degré et non-parents	60 %

La donation d'une entreprise donne lieu à l'application des droits de mutation à titre gratuit ; toutefois, dans le cadre d'un pacte Dutreil transmission, exonération des droits puisque ceux-ci sont alors calculés sur une base réduite de 75 % de la valeur des biens transmis sous certaines conditions :

- Les donataires prennent l'engagement de conserver les biens affectés à l'exploitation ;
- L'un d'entre eux s'engage à poursuivre l'exploitation ou à exercer une activité dans la société pendant une certaine durée.

Païement des droits

En cas de donation, le paiement des droits doit être effectué dans le mois suivant la donation.

Lors de la succession, le paiement des droits doit être effectué avant la fin du sixième mois suivant celui du décès intervenu en France, avec **les possibilités** de dérogations suivantes :

- **Païement fractionné** en trois versements égaux et à intervalles de six mois au plus sur une période maximale d'un an, voire 3 ans (avec un nombre de versements limité à sept) si l'actif héréditaire est composé à plus de 50 % d'actifs non liquides (notamment biens immobiliers, titres de sociétés non cotées, ainsi que les objets d'antiquité, d'art ou de collection).

La donation en pleine propriété de la totalité d'une entreprise individuelle répondant aux conditions ci-dessus bénéficie de plus d'une réduction de droits de 50 % si le donateur a moins de 70 ans (art. 790 du Code Général des Impôts).

Une donation au profit de salariés poursuivant l'exploitation pendant au moins 5 ans bénéficie, sous conditions, d'un abattement de 300 000 € sur la valeur du fonds ou de la clientèle (art. 790 A du CGI).

- **Païement différé** lorsque la succession comporte des biens en nue-propriété/usufruit : le nu-propriétaire peut demander à différer le paiement des droits de succession jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la date du décès de l'usufruitier ou jusqu'à la cession totale ou partielle de sa nue-propriété.

Ces modalités sont soumises au paiement d'un intérêt fixé pour l'année 2021 à 1,20 %. Le taux est fixé lors de la demande de crédit et reste figé jusqu'au terme du remboursement.

Démembrement de propriété

Lorsqu’une donation est consentie avec réserve d’usufruit, la valeur de la nue-propriété transmise au(x) donataire(s), souvent les enfants, est déterminée selon l’âge de l’usufruitier, selon le barème suivant :

Démembrement de propriété : article 669 CGI

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

C’est cette valeur qui, après abattements éventuels, est soumise au barème des droits de mutation à titre gratuit, fonction du lien de parenté.

Le démembrement de propriété permet donc de réduire l’assiette de taxation pour la transmission, tout en conservant pour le donateur les revenus (ou l’usage) du bien jusqu’à son décès.

De plus, au décès de l’usufruitier, le nu-propriétaire devient plein propriétaire en franchise de droits, sans réactualisation sur la valeur du bien.

À SAVOIR :

- Il est préférable, si le bien transmis est un bien commun, de prévoir une réversion de l’usufruit au profit du conjoint survivant.
- En cas de démembrement d’un bien, la cession de celui-ci nécessite l’accord du nu-propriétaire et de l’usufruitier. Cette restriction peut conduire à préférer éviter le démembrement de propriété sur l’immobilier de jouissance (résidence principale et/ou secondaire).

Abréviations utilisées

BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC : Bénéfices Non Commerciaux
CEHR : Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale
ETI : Entreprises de Taille Intermédiaire
FCPI : Fonds Communs de Placement dans l'Innovation
FIP : Fonds d'Investissement de Proximité
IR : Impôt sur le Revenu
MV : Moins-Values
NP : Nue-Propriété
PACTE : Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises
PAS : Prélèvement À la Source de l'IR
PFL : Prélèvement Forfaitaire Libératoire
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PV : Plus-Values
PVI : Plus-Value Immobilière
PS : Prélèvements Sociaux
RFR : Revenu Fiscal de Référence
RNI : Revenu Net Imposable
RP : Résidence Principale
TPE : Très Petites Entreprises
UC : Unités de Compte

En espérant que le contenu de ce document vous apportera toute l'information et les conseils que vous recherchez pour bien appréhender votre situation, votre conseiller Caisse d'Epargne se tient à votre disposition pour évoquer ces évolutions fiscales en fonction de vos projets et de vos attentes.

Pour en savoir davantage,
renseignez-vous auprès de votre conseiller Caisse d'Epargne ou sur :
www.caisse-epargne.fr



Document non contractuel et sous réserve de commercialisation
des produits et services dans votre Caisse d'Epargne.



CAISSE D'EPARGNE

