



## **SOMMAIRE**



I. FISCALITÉ DES ENTREPRISES ET LOI RELATIVE AU PARTAGE DE LA VALEUR

Jérôme CESBRON, notaire

II. TVA

Arielle NOWAK, expert-comptable

III. CONTRÔLE FISCAL ET LUTTE CONTRE LA FRAUDE

**Geoffroy WOLF, avocat** 

IV. FISCALITÉ DES PARTICULIERS

Sophie COLOMB, avocat



## I. FISCALITÉ DES ENTREPRISES ET LOI RELATIVE AU PARTAGE DE LA VALEUR



- A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises
- B. Réductions et Crédits d'impôt en faveur des entreprises
- C. Le régime de l'intégration fiscale
- D. Impôts locaux
- E. Loi du 29 novembre 2023 relative au partage de la valeur : les mesures ayant des implications fiscales

Ŭ



## A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



#### 1) Location de meublés de tourisme et régime micro-BIC

Avant la LF 2024	Meublé => micro BIC			Non meublé => Micro foncier	
	Habitation	Chambre d'hôtes	Tourisme classé	Tourisme non classé	
Seuil	<à 77 700€	<à 188 700 €	< à 188 700 €	<à 77 700 €	< à 15 000 €
Taux d'abattement	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %

## A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



### 1) Location de meublés de tourisme et régime micro-BIC

Après la LF 2024	Meublé => micro BIC			Non meublé => Micro foncier	
	Habitation	Chambre d'hôtes	Tourisme classé	Tourisme non classé	
Seuil	<à 77 700€	<à 188 700 €	< à 188 700 €	< à 15 000 €	<à 15 000 €
Taux d'abattement	50 %	71 %	71 % (+ 21 %*)	30 %	30 %

<sup>\*</sup> Sous réserve de ne pas avoir dépassé un CA de 15 000 € au titre de N-1 et si les locaux ne sont pas situés dans des zones ayant un déséquilibre important entre offre et demande de logements

### A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



- 1) Location de meublés de tourisme et régime micro-BIC
  - · Incertitude sur la date d'entrée en vigueur
    - Aux termes de l'article 1 de la LF, à défaut de précisions contraires, entrée en vigueur en 2024 pour l'imposition des revenus 2023
      - > Perte non anticipée du régime du micro-BIC si recettes comprises entre 15 000 € et 77 000 € (ou des conséquences de l'option pour le régime réel)
      - > En attente d'une éventuelle instruction fiscale laissant ouvert le choix au contribuable

9

## A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



- Le dispositif des JEI: Article 44 sexies 0 A du CGI (LF art. 69)
  - o Création de la catégorie de Jeunes entreprises de croissance (JEC)
    - > Critères : seuil de dépenses de recherches compris entre 5 et 15 % des charges
  - o Suppression de l'exonération d'impôt sur les bénéfices
    - Pour les JEI créées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024
  - o Maintien des exonérations de cotisations sociales
    - > Etendues aux Jeunes entreprises de croissance (JEC)
  - o Maintien des exonérations en matière d'impôts locaux en cours
    - > Etendues aux Jeunes entreprises de croissance (JEC)

### A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



- 1) Les nouvelles Zones France Ruralités Revitalisation (ZFRR)
  - Les ZFRR (et ZFRR plus) remplacent les ZRR, BER et ZorCoMir
  - Du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2029
  - · Critères de population, densité, revenu médian par unité de consommation, ...
  - · Création ou reprise d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou professionnelles
  - · Entreprise (micro, petite ou PME) employant moins de 11 salariés
  - · Avoir son siège social et exercer l'ensemble de son activité dans la ZFRR
  - · Exonération totale pendant 60 mois, puis partielle sur 3 ans
  - · Exonération de CFE sur décision de la collectivité territoriale
  - Exonération de Taxe Foncière sur décision de la collectivité territoriale

11

## A. Diverses mesures concernant la fiscalité des entreprises



## 1) Diverses prorogations ou évolutions de mesures en matière de fiscalité des entreprises

- Article 210 F du CGI (LF art. 51)
  - Le taux réduit d'IS à 19 % en cas de vente immobilière visant à la création de logements est prorogé de 3 ans jusqu'au 31 décembre 2026
  - o Ce régime est étendu aux opérations mixtes, comprenant au moins 75 % de logements
  - o Le délai est porté de 4 à 6 ans si l'emprise au sol créée est supérieure à 20 000 m²
- Article 238 quindecies du CGI (LF art. 20)
  - Le régime d'exonération des plus-values est étendu à l'indemnité compensatrice versée par leur compagnie d'assurance aux agents généraux d'assurance lors de la cession de leur activité individuelle

### B. Réductions et Crédits d'impôt en faveur des entreprises



- 1) Crédit d'impôt en faveur de l'industrie verte (C3IV)
  - · Entreprises éligibles
    - o Entreprises industrielles ou commerciales
    - o Ne pas être entreprise en difficulté
    - o Exploiter les investissements en France pendant 5 ans (3 ans si PME)
    - o Clause anti-abus interdisant les transferts d'activité ou de l'entreprise hors du territoire national
    - o Avoir obtenu un agrément préalable
  - Activités éligibles
    - o Contribuer à la production de
      - Batteries
      - > Panneaux solaires
      - > Eoliennes
      - > Pompes à chaleur



### B. Réductions et Crédits d'impôt en faveur des entreprises



- 1) Crédit d'impôt en faveur de l'industrie verte (C3IV)
  - · Calcul du crédit d'impôt
    - o Dépenses engagées dans le cadre du plan d'investissement soumis à agrément
      - > Bâtiments, installations, équipement, machines et terrains
      - > Brevets, licences, ...
      - > AOT du domaine public constitutives de droits réels
      - à hauteur de leur prix de revient
    - Taux du crédit d'impôt
      - 20 % (porté à 30 % si Moyenne Entreprise, 40 % si Petite Entreprise; d'autres majorations possibles, jusqu'à 60 % si zone d'aide à finalité régionale)
    - Plafond
      - > 150 M€ (porté à 200 M€ ou 350 M€ si zone d'aide à finalité régionale)

15

## B. Réductions et Crédits d'impôt en faveur des entreprises



#### 2) Aménagement et prorogation

- Aménagement du CIIC
  - · Prorogation de certains régimes
    - o Réduction d'IS pour mise à disposition d'une flotte de vélos
      - > 31 décembre 2027
    - o Crédit d'impôt production d'œuvres phonographiques ou musicales
      - > 31 décembre 2027
    - Crédit d'impôt production exécutive d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles étrangères
      - > 31 décembre 2026
    - o Crédit d'impôt production de spectacles vivants musicaux ou variétés
      - > 31 décembre 2027
    - o Crédit d'impôt représentations théâtrales
      - > 31 décembre 2027
    - o Crédit d'impôt en faveur des métiers d'art
      - 31 décembre 2026



## C. Le régime de l'intégration fiscale



- 1) Aménagement du régime d'intégration fiscale
  - · Rappel situation ancienne
    - o La société mère ne doit pas être détenue à 95 % au moins par une société IS
    - o La société mère doit détenir au moins 95 % du capital de ses filiales intégrées
    - Pour ce dernier calcul, est neutralisé à concurrence de maximum 10 % du capital l'actionnariat salarié (titres émis ou attribués, attribution d'actions gratuites, augmentation de capital réservée dans le cadre d'un PEE)
    - La prise en compte cesse pour l'exercice au cours duquel le détenteur cède ses titres ou n'a plus de fonction dans la société
    - Nouvelles modalités de calcul du seuil de détention
      - Le salarié continue à être pris en compte s'il rejoint une autre société du même groupe économique incluse dans le périmètre du plan d'émission ou d'attribution

### C. Le régime de l'intégration fiscale



#### 2) Régime de distributions intragroupes

- Harmonisation de la condition de délai minimum d'un exercice, y compris si le groupe est éligible au régime mère-fille (exercice clos à compter du 31 décembre 2023)
- Eligibilité de la QPFC de 1 % aux distributions provenant de sociétés européennes non intégrées, mais remplissant les conditions permettant l'intégration

19

### C. Le régime de l'intégration fiscale



#### 3) L'impôt minimum mondial

- Historique
  - Accord BEPS (Base Erosion and Profit Shifting) du 8 octobre 2021 des 141 pays membres OCDE /
  - o Directive européenne 2022/2523 du 14 décembre 2022
  - · Cible
    - Multinationales implantées en France ou groupes nationaux français dont le CA consolidé est supérieur ou égal à 750 M€ sur 2 des 4 derniers exercices
  - Création d'un impôt national complémentaire
    - Déclenchement si le taux effectif d'imposition applicable aux entités située en France est inférieur à 15 %

## D. Impôts locaux



- 1) Maintien des cotisations CVAE et CFE
  - · Ces deux cotisations devaient être supprimées dès 2024
  - La CVAE est maintenue jusqu'en 2026 et sera supprimée, sauf changement, en 2027(LF art. 79)

CA	Taux			
	2023	2024	2025	2026
< 500 K€	0 %			
500 K€ < CA < 3 M€	[0,125 % x (CA - 500 K€)] / 2,5 K€	[0,094 % x (CA - 500 K€)] / 2,5 K€	[0,063 % x (CA 500 K€)] / 2,5 K€	[0,031 % x (CA - 500 K€)] / 2,5 K€
3 M€ < CA < 10 M€	[0,225 % x (CA - 3 M€)] / 7 M€ + 0,125 %	[0,169 % x (CA - 3 M€)] / 7 M€ + 0,94 %	[0,113 % x (CA - 3 M€)] / 7 M€ + 0,063 %	[0,056 % x (CA - 3 M€)] / 7 M€ +0,031%
10 M€ < CA < 50 M€	[0,025 % x (CA - 10 M€)] / 40 M€ + 0,35 %	[0,019 % x (CA - 10 M€)] / 40 M€ + 0,263 %	[0,013 % x (CA - 10 M€)] / 40 M€ + 0,175 %	[0,006 % x (CA - 10 M€)] / 40 M€ + 0,087 %
> 50 M€	0,375 %	0,28 %	0,19 %	0,09 %
Dégrèvement si CA < 2 M€	250 €	188 €	125 €	63 €

### D. Impôts locaux



- · Le taux de plafonnement de CFE
  - o Le taux cible est reporté à 2027
  - Baisse progressive
    - > 1,531 % pour la CFE du au titre de 2024
    - > 1,438 % pour la CFE du au titre de 2025
    - > 1,344 % pour la CFE du au titre de 2026
    - > 1,25 % pour la CFE du au titre de 2027 et suivant

23

## D. Impôts locaux



- 2) Report de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels :
  - Rappel
    - o Les valeurs locatives des locaux professionnels servent de base au calcul de la CFE
    - Les valeurs actuelles ont été révisées le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et devaient être révisées à nouveau après 6 ans, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2023
  - L'actualisation est reportée à 2025 2026



- 1) Les aménagements de la Prime de Partage de la Valeur (PPV)
  - · Rappel: la PPV
    - o A remplacé la prime PEPA à l'été 2022
    - o Peut être versée quelle que soit la taille de l'entreprise
    - Doit être versée à tous les salariés, ou aux salariés dont la rémunération ne dépasse pas un plafond
    - Est exonérée de cotisations sociales dans la limite de 3 000 € par an et par bénéficiaire (6 000 € sous conditions)
    - À titre temporaire (jusqu'au 31 décembre 2023) exonération de CSG/CRDS et d'IR si la rémunération du salarié est inférieure à 3 SMIC
  - · Aménagements :
    - oll peut être versé deux PPV par an, mais le plafond global de 3 000 € (ou 6 000 €) ne change pas
    - o Le régime renforcé est prorogé pour 3 ans (2024 − 2026) sous conditions
      - > Moins de 50 salariés
      - > Si plus de 50 salariés, affectation à un plan d'épargne

## E. Loi du 29 novembre 2023 relative au partage de la valeur : les mesures ayant des implications fiscales



- 2) Le nouveau Plan de Partage de la Valorisation de l'Entreprise (PPVE) :
- « dispositif expérimental (2023 2028) »
  - · Concerne les entreprises
    - o De 11 à 49 salariés
    - Réalisant un bénéfice net fiscal au moins égal à 1 % du chiffre d'affaires pendant 3 exercices consécutifs
  - Quatre options seront ouvertes
    - o Abonder à un plan d'épargne existant
    - o Mettre en place un dispositif de participation ou d'intéressement
    - Verser une PPV
    - o Mettre en place le dispositif expérimental de participation

27

## E. Loi du 29 novembre 2023 relative au partage de la valeur : les mesures ayant des implications fiscales



- 3) Le dispositif expérimental
  - · Nécessite la mise en place d'un accord
    - o Etabli sur la base d'un rapport spécial d'un commissaire aux comptes
    - o Convention ou accord collectif de travail
    - o Accord entre employeur et organisations syndicales représentatives
    - o Accord au sein du CSE
    - o Projet proposé par l'employeur et ratifié par le personnel (majorité des 2/3)
  - Salariés bénéficiaires
    - Un an d'ancienneté à la première date de valorisation fixée au plan (moins, si l'accord le prévoit)
    - o Encore présent à la fin de la période de 3 ans
  - · Contenu de l'accord
    - o Un montant de référence
    - o Une formule de valorisation de l'entreprise (non cotée)
    - Une date de départ et une date d'arrivée (+ 3 ans)
    - o Les éventuelles conditions de modulations de la prime

# E. Loi du 29 novembre 2023 relative au partage de la valeur : les mesures ayant des implications fiscales



- 3) Le dispositif expérimental (suite)
  - · Le montant de la prime
    - o Montant de référence \* taux (positif) de variation de l'entreprise
    - o Montant maximum : ¾ du montant annuel du plafond de la sécurité sociale
  - · Régime social de faveur
    - o Exonération de cotisations sociales salariales et patronales
    - o Soumise à CSG/CRDS
    - o Contribution patronale spécifique de 20 %
  - · Régime fiscal
    - Exonération d'IR
      - > Si prime versée sur un plan d'épargne salariale
      - > À concurrence de 5 % des ¾ du plafond

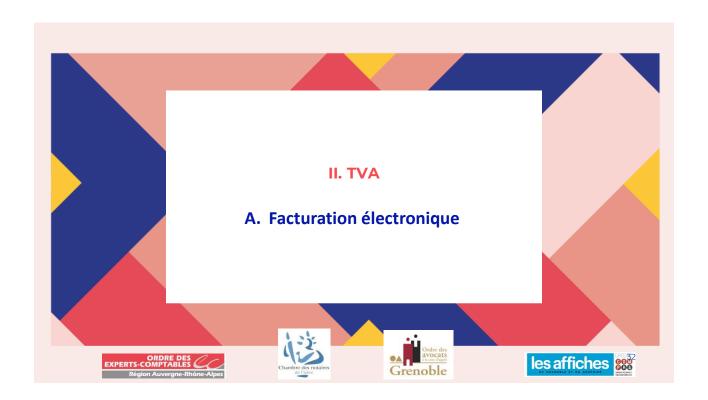


## II. TVA



- A. Facturation électronique
- B. Franchise en base : aménagement des seuils et bénéfice étendu au sein de l'UE
- C. Mise en conformité du régime de la parahôtellerie
- D. Taux réduit

**\*** 



## A. Facturation électronique



LF 2024 art. 91

Obligation	Entreprises concernées	Entrée en vigueur	
Réception de factures électroniques	Tous assujettis établis en France	1er juillet 2024 1er septembre 2026	
	Grandes entreprises et	1er juillet 2024 1er septembre 2026	
E-invoicing*: émission et transmission de factures électroniques (B to B)	ETI, et assujettis uniques (groupes TVA)	1 <sup>er</sup> janvier 2025 1 <sup>er</sup> septembre 2026	
	PME et micro-entreprises non membres d'un assujetti unique	1 <sup>er</sup> janvier 2026 1 <sup>er</sup> septembre 2027	
Funnantine*. turn on in in de	Grandes entreprises  et —  ETI, et assujettis uniques	1 <sup>er</sup> juillet 2024 1 <sup>er</sup> septembre 2026	
E-reporting*: transmission de données à l'administration fiscales (B to C et transactions non domestiques)		1 <sup>er</sup> janvier 2025 1 <sup>er</sup> septembre 2026	
et données de paiement	PME et micro-entreprises non membres d'un assujetti unique	1er-janvier 2026 1er septembre 2027	

<sup>\*</sup>Ne sont pas concernées les opérations exonérées en application des articles 261 à 261 E du CGI

Ordonnance 2021-1190 du 15 septembre 2021

Loi 2022-1157 du 16-8-2022 art. 26

Décret 2022 -1299 et Arrêté ECOE2218934A du 7 octobre 2022 fixent les modalités d'application de ces obligations



### B. Franchise en base : aménagement des seuils et bénéfice étendu au sein de l'UE



LF 2024 art. 82

Régime de franchise dispensant les entreprises concernées de la déclaration et du paiement de la TVA. Corrélativement, ce régime les prive de tout droit à déduction.

Prestations de services, hors ventes à		
consommer sur place et prestations		
d'hébergement		
<u>ou</u>		
	2C 000 C	

293 B du CGI (régime actuel)

Année d'évaluation	et prestations	enrees a emporter ou a consommer sur place, et prestations d'hébergement <u>ou</u>		consommer sur place et prestations d'hébergement <u>ou</u>	
N-2		91 900 €		36 800 €	
N-1	91 900 €	101 000 €	36 800 €	39 100 €	
N	101 000 €	101 00 €	39 100 €	39 100 €	

applicables à c. du 1er janvier 2025

CA National	Chiffre d'affaires national total	Chiffre d'affaires national afférent aux prestations de services autres que les ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement
N-1	85 000 €	37 500 €
N	93 500 €	41 250 €

35

### B. Franchise en base : aménagement des seuils et bénéfice étendu au sein de l'UE



LF 2024 art. 82



Possibilité pour un assujetti établi dans un autre État membre de l'UE de bénéficier de la franchise pour leurs opérations réalisées en France lorsque:

- ☐ respect des seuils FR précités et □ CA UE ≤ 100 000 € en N et N-1 et
- ☐ notification préalable à l'administration de son État membre d'établissement

Possibilité pour un assujetti établi en France de bénéficier de la franchise dans un autre Etat de l'UE si :

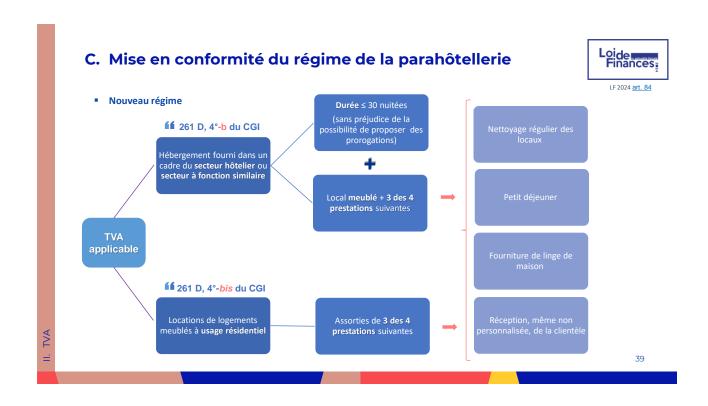
- respect des seuils de cet Etat;
- □ CA total UE ≤ 100 000 € en N et N-1; et si
- □ notification préalable à l'administration fiscale FR





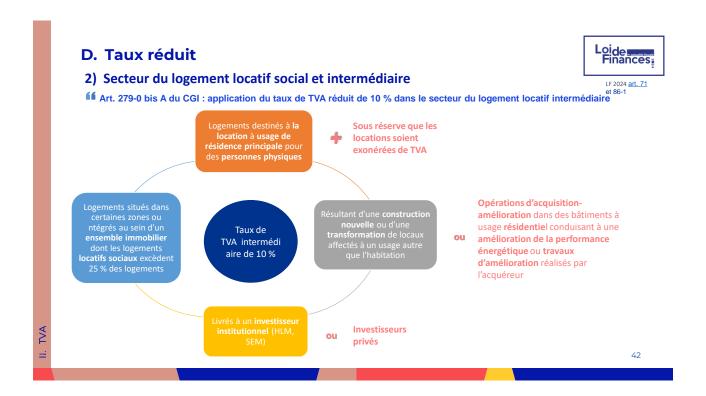


#### oide Finances C. Mise en conformité du régime de la parahôtellerie Régime antérieur Nettoyage régulier Petit-déjeuner des locaux " Article 261 D, 4°-b du CGI: TVA applicable aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni à usage d'habitation effectuées à titre habitation meublée onéreux et de manière habituelle, sous condition Au moins 3 des CE avis 5-7-2023 n°471877 : le régime 4 prestations actuel qui repose sur le cumul de troi des quatre prestations prévu par le texte n'apparaît pas systématiquement indispensable pour que de telles locations puissent, selon le contexte dans lequel elles sont proposées, être Réception de Fourniture de regardées comme se trouvant en la clientèle linge de maison concurrence avec le secteur hôtelier. 38





### Loide Finances D. Taux réduit LF 2024 art. 83 Nouvelle prorogation 1) Lutte contre le Covid-19 jusqu'au 31 décembre Masques et produits d'hygiène corporelle adaptés à la lutte contre le Taux réduit de 5,5 % applicable aux Covid-19 livraisons et acquisitions intracommunautaires Mesure applicable jusqu'au 31 Tenues de décembre 2023 à la lutte contre le Covid-19



#### D. Taux réduit

#### 3) Autres secteurs



#### <u>Centres équestres :</u>

 A compter du 1er janvier 2024, taux réduit de 5,5 % de nouveau applicable au titre de l'enseignement et de la pratique de l'équitation, les animations, ainsi que l'accès aux installations sportives destinées à l'utilisation des équidés

#### Compétitions de jeux vidéo :

• Le taux réduit de 5,5 % est étendu aux droits d'entrée des spectateurs aux compétitions de jeux vidéo, à compter du 1er janvier 2024.

#### Aménagement du régime TVA des œuvres d'art :

- Généralisation du taux réduit de 5,5 %
- Suppression des dispositifs de TVA sur marge forfaitaire et de marge sur option
- A compter du 1er janvier 2025



# III. CONTRÔLE FISCAL ET LUTTE CONTRE LA FRAUDE



- A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)
- B. Renforcement du dispositif anti-abus de l'article 155A du CGI (Art. 10)
- C. Nouvelles obligations déclaratives pour les cessions de parts de société à prépondérance immobilière (Art. 119)
- D. Intérêts moratoires en cas d'erreur de l'administration (Art. 126)
- E. Création du délit autonome d'incitation à la fraude fiscale (Art. 113)
- F. Privation des droits à réductions et crédits d'IR ou d'IFI (Art. 114)
- G. Droit d'enquête renforcé sur internet et les réseaux sociaux (Art. 112)
- H. Lieu de réalisation des contrôles (Art. 117)
- I. Renforcement du droit de visite et des saisie domiciliaires (Art. 122)
- J. Mesures diverses



## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



### Le seuil d'obligation documentaire est abaissé :

- Sociétés dont le chiffre d'affaires annuel hors taxe ou l'actif brut est supérieur ou égal à 400 000 000 € (1er janvier 2024)
- Sociétés qui contrôlent ou sont contrôlées par ces entités
- Sociétés appartenant à un groupe fiscalement intégré dont l'un des membres satisfait à l'une des conditions
- Établissements stables, dans les mêmes conditions

47

## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



L'amende pour défaut de présentation après mise en demeure est relevée :

- 0,5 % du montant des transactions non-documentées
- 5 % des rectifications de résultat

Le plus élevé

Minimum : <del>10 000 €</del> 50 000 € (1<sup>er</sup> janvier 2024)

## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



Un transfert indirect de bénéfices à l'étranger est présumé lorsque l'administration établit :

 Existence d'un lien de dépendance de droit ou de fait avec l'entreprise étrangère (sauf ETNC)

#### ET

Octroi d'avantages anormaux consentis à cette entreprise

Cette deuxième condition n'est plus requise lorsque le prix de transfert pratiqué ne correspond pas à la méthode décrite dans la documentation. La documentation devient ainsi opposable à l'entreprise

49

## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



Contrôle renforcé des actifs incorporels difficiles à évaluer transférés hors de France :

Actif incorporels difficiles à évaluer :

Actifs ou droits incorporels

pour lesquels il n'existe pas, au moment du transfert entre entreprises associées.

de comparables fiables

ou de prévisions suffisamment certaines.

## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



Contrôle renforcé des actifs incorporels difficiles à évaluer transférés hors de France :

- Possibilité de rectifier la valeur de l'actif sur la base de résultats postérieurs à la transaction
- Création du délai de reprise spécial de 6 années (au lieu de 3)
- Nouvelle dérogation à l'interdiction de renouveler une vérification
- À partir des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2024

51

## A. Renforcement du contrôle des prix de transfert (Art. 116)



## Possibilité d'apporter la preuve d'une juste évaluation :

 Détailler les prévisions utilisées pour évaluer l'actif au moment du transfert et notamment sur les hypothèses retenues (évaluation des risques et évènements prévisibles)

#### ET

- Différence significative entre ces prévisions et les résultats réels due
  - Survenance d'événements imprévisibles lors de la détermination du prix,
  - Ou réalisation d'événements prévisibles, à la condition que leur probabilité d'occurrence n'ait pas été sous-estimée ou surestimée de manière significative au moment de la transaction

# B. Renforcement du dispositif anti-abus de l'article 155A du CGI (Art. 10)



## L'article 155 A prévoit l'imposition en France :

- Des sommes perçues par une personne E domiciliée hors de France
- Pour des services rendus par une personne F domiciliée en France
- Lorsque:
  - o La personne F contrôle la personne E
  - OU la personne E n'a pas d'activité industrielle ou commerciale prépondérante autre que celle de percevoir ces sommes
  - o OU la personne E est établie dans un Etat à régime fiscal privilégié

Sauf reversement des revenus à F par E (double-imposition)

# B. Renforcement du dispositif anti-abus de l'article 155A du CGI (Art. 10)



#### L'article 155 A est étendu aux revenus liés à :

- Exploitation commerciale de droits attachés à l'image, au nom ou à la voix d'une ou plusieurs personnes
- Usage de droits d'auteurs ou droits voisins
- Propriété industrielle ou commerciale ou de droits assimilés
- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024



C. Nouvelles obligations déclaratives pour les cessions de parts de société à prépondérance immobilière (Art. 119)



À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les actes ayant pour objet la cession de parts de société à prépondérance immobilière doivent indiquer expressément si :

- La personne morale est une société mentionnée à l'article 1655 ter du CGI (société immobilière transparente)
- Les participations cédées confèrent au cessionnaire, direct ou indirect, le droit
  à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article
  728 du CGI
- Le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale (avances en compte courant par exemple), en précisant, le cas échéant, leur montant



# D. Intérêts moratoires en cas d'erreur de l'administration (Art. 126)



L'administration fiscale est redevable d'intérêts moratoires dans les cas suivants :

- Condamnation à un dégrèvement d'impôt par un tribunal
- Dégrèvement prononcé par l'administration à la suite d'une réclamation tendant à la réparation d'une erreur commise dans l'assiette

59

## D. Intérêts moratoires en cas d'erreur de l'administration (Art. 126)



L'administration fiscale est redevable d'intérêts moratoires dans les cas suivants :

- Condamnation à un dégrèvement d'impôt par un tribunal
- Dégrèvement prononcé par l'administration à la suite d'une réclamation tendant à la réparation d'une erreur commise dans l'assiette

Dégrèvement prononcé d'office suite à une erreur que l'administration a commise dans l'établissement de l'assiette ou le calcul des impositions

# D. Intérêts moratoires en cas d'erreur de l'administration (Art. 126)



- Taux de 0,20 % par mois (art 1727 du CGI)
- Cela s'applique aux dégrèvements prononcés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024

61

# D. Intérêts moratoires en cas d'erreur de l'administration (Art. 126)



### Cela ne concerne pas:

- Dégrèvement prononcé d'office suite à une erreur imputable au contribuable (précision : dégrèvements contentieux consécutifs à une erreur imputable au contribuable ouvrent droit aux intérêts moratoires)
- Dégrèvement accordé à titre gracieux
- Restitutions d'excédents de versements d'impôt (restitution de versements d'acomptes)

Ë



# E. Création du délit autonome d'incitation à la fraude fiscale (Art. 113)



Le délit d'incitation à la fraude fiscale est créé à l'article 1744 du CGI.

- Mise à disposition d'instruments ayant pour but de permettre à un ou des tiers de se soustraire frauduleusement à l'établissement ou au paiement total ou partiel d'impôts, au moyen de :
  - Ouverture de comptes ou la souscription de contrats auprès d'organismes établis à l'étranger
  - o Interposition de personnes physiques ou morales ou de tout organisme, fiducie ou institution comparable établi à l'étranger
  - Fourniture d'une fausse identité, de faux documents, ou de toute autre falsification
  - Mise à disposition ou la justification d'une domiciliation fiscale fictive ou artificielle à l'étranger
  - Réalisation de toute autre manœuvre destinée à égarer l'administration

# E. Création du délit autonome d'incitation à la fraude fiscale (Art. 113)



### Exemple dans le rapport de la commission des finances (n° 1745, art. 20) :

Une officine de conseil en défiscalisation, avec la complicité d'une banque étrangère, a mis en place une offre de services dont il assurait la promotion commerciale (notamment en ligne) consistant en la création de structures à l'étranger chargées :

- Soit d'émettre des factures fictives à destination de sociétés françaises pour leur permettre de diminuer leur résultat fiscal et transférer les fonds correspondant à l'étranger
- Soit de facturer en lieu et place des sociétés françaises des prestations à leurs clients, permettant aux entreprises françaises de diminuer leur chiffre d'affaires et à leurs dirigeants de l'appréhender frauduleusement hors de France

65

## E. Création du délit autonome d'incitation à la fraude fiscale (Art. 113)



#### Sanctions:

- 3 ans d'emprisonnement et une amende de 250 000 €
- 5 ans d'emprisonnement et 500 000 € d'amende si utilisation d'un service de communication au public en ligne
- Peines complémentaires



## Création d'une peine complémentaire pour :

- Personnes physiques reconnues coupables de fraude fiscale avec circonstances aggravantes, de recel de fraude fiscal ou de blanchiment
- Perte du droit à crédit ou réduction d'impôt sur le revenu ou d'ISF (exception : CI d'annulation d'une double imposition)
- Dans la limite de trois ans



# G. Droit d'enquête renforcé sur internet et les réseaux sociaux (Art. 112)



## Un agent des impôts peut mener une enquête de manière anonyme :

- Prendre connaissance de toute information publiquement accessible sur les plateformes ou interfaces en lignes, y compris lorsque cela requiert la création d'un compte (sites internet, réseaux sociaux, applications de messagerie)
- Autoriser à participer à des échanges électroniques
- Extraire et conserver les données sur les personnes susceptibles d'être les auteurs des manquements (attente d'un décret fixant la durée de conservation)

# G. Droit d'enquête renforcé sur internet et les réseaux sociaux (Art. 112)



### L'enquête doit porter sur une de ces infractions :

- Activité occulte
- Construction ou aménagement sans autorisation
- Insuffisances de déclaration liées à un abus de droit ou des manœuvres frauduleuses
- Défaut de déclaration des comptes ou assurances vies détenues à l'étranger
- Disposition de sommes d'argent issues d'activités illicites



# H. Lieu de réalisation des contrôles (Art. 117)



En principe, les vérifications de comptabilité se font **sur place**.

73

# H. Lieu de réalisation des contrôles (Art. 117)



En principe, les vérifications de comptabilité se font sur place.

Tout autre lieu déterminé d'un commun accord entre le contribuable et l'administration.

À défaut d'accord, l'administration peut décider de tenir ou de poursuivre la vérification dans ses locaux.

# H. Lieu de réalisation des contrôles (Art. 117)



- Cela concerne les vérifications de comptabilité
- Et les contrôles des **organisations sans but lucratif** (contrôle des reçus délivrés par les organismes bénéficiaires de dons et versements ouvrant droit à réduction d'impôt)
- Pour les contrôles engagés ou déjà en cours à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024



I. Renforcement du droit de visite et des saisie domiciliaires (Art. 122)



Le juge peut autoriser l'administration à réaliser une visite et une saisie domiciliaire, lorsqu'il y présomptions qu'un contribuable :

• Se soustrait à l'établissement ou au paiement des impôts

77

I. Renforcement du droit de visite et des saisie domiciliaires (Art. 122)



Le juge peut autoriser l'administration à réaliser une visite et une saisie domiciliaire, lorsqu'il y présomptions qu'un contribuable :

Se soustrait à l'établissement ou au paiement des impôts

souscrit des déclarations inexactes en vue de bénéficier de crédits d'impôt prévus au profit des entreprises

I. Renforcement du droit de visite et des saisie domiciliaires (Art. 122)



• Extension des sanctions pour refus d'accès aux données :

« Lorsque l'occupant des lieux ou son représentant fait obstacle à l'accès aux pièces ou documents présents sur un **support informatique**, **y compris distant**, à leur lecture ou à leur saisie, mention en est portée au procès-verbal. »

Article L16B du Livre des procédures fiscales (LPF)



# J. Mesures diverses



- Pérennisation du régime d'indemnisation des aviseurs fiscaux (Art. 123)
- DAC 6 : mise en conformité des obligations déclaratives des intermédiaires tenus au secret professionnel (Art. 120)
- Assouplissement du régime de protection de l'identité des agents de l'administration (Art. 117)
- Développement de l'expérimentation de l'exploitation des données de masse des plateformes (Art. 154)
- Instauration d'un régime de sanction gradué pour la fraude aux aides publiques (Art. 112)



# IV. FISCALITÉ DES PARTICULIERS

# IV. FISCALITÉ DES PARTICULIERS



- A. Impôt sur le revenu
- B. Droits d'enregistrement
- C. Impôt sur la fortune immobilière
- D. Impôts locaux



# FISCALITÉ DES PARTICULIERS

# A. Impôt sur le revenu



# 2) Réductions et crédits d'impôts

- Prorogation de 3 ans du taux de réduction d'impôt majoré pour les dons à des organismes d'aide aux personnes en difficulté
- Taux de réduction : 75 % dans la limite de 1 000 €
- Création d'une réduction d'impôt pour les dons aux organismes concourant à l'égalité entre les femmes et les hommes
- Taux de réduction : 66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable
- 3
- Extension de la réduction d'impôt pour les dons au profit de la Fondation du patrimoine aux dons consentis en vue de la sauvegarde du patrimoine religieux des petites communes
- <u>Taux de réduction</u>: **75** % dans la limite de 1 000 €



- Prorogation de 3 ans de la réduction d'impôt pour la souscription au capital de SOFICA (Sociétés pour le Financement d'Œuvres Cinématographiques ou Audiovisuelles)
- 30 % ; 36 % si SOFICA s'engage à réaliser 10 % de ses investissements dans des sociétés de réalisation ; 48 % si la condition précédente est remplie et que la SOFICA affecte 10 % de ses investissements à des dépenses particulières
- <u>Double limite annuelle</u>: **25** % du revenu net global dans la limite de 18 000 €
- Condition: Conserver les parts au moins jusqu'au 31 décembre N+5

# A. Impôt sur le revenu



# 1) Indexation sur l'inflation du barème de l'impôt sur le revenu

Barème de l'impôt sur le revenu applicable aux revenus de 2023	
Fraction de revenu imposable par part de quotient familial	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
De 28 797 € à 82 341 €	30 %
De 82 341 € à 177 106 €	41 %
Au-delà de 177 106 €	45 %



Relèvement des seuils de 4,80 %

Loide Finances

≥

# A. Impôt sur le revenu

# 2) Réductions et crédits d'impôts



- Prorogation de 2 ans du crédit d'impôt pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- Crédit d'impôt : 40 % du montant des dépenses éligibles
- S'applique au titre de l'année de paiement des dépenses

7

- Aménagement du crédit d'impôt au titre des dépenses pour l'acquisition et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans leur logement
- <u>Crédit d'impôt</u>: **75** % du montant des dépenses éligibles
- Plafond des dépenses : 500 € (auparavant 300 €)
- Vise les dépenses entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2025
- Aménagement en vigueur à compter du 1er janvier 2024



- Réduction d'impôt pour les versements effectués au titre des souscriptions en numéraire au capital des jeunes entreprises universitaires (JEU) ou des jeunes entreprises innovantes (JEI)
- Vise les versements réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2028
- <u>Taux de réduction</u>: **30** % dans la limite d'un plafond de versement de 75 000 € (150 000 € pour un couple)
- Taux de réduction majoré : 50 % pour les souscriptions dans des JEU ou des JEI dont les dépenses de recherche représentent au moins 30 % de leurs charges



- Prorogation de 2 ans du crédit d'impôt pour les dépenses d'installation ou de remplacement des équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap
  - Crédit d'impôt : 25 % du montant des dépenses éligibles
  - S'applique au titre de l'année de paiement des dépenses

100

# A. Impôt sur le revenu

# 3) Revenus fonciers



Prorogation de la réduction d'impôt « Malraux » pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2024 concernant les immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)



l, <u>Taux de la réduction d'impôt</u>: **18** % lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de neuf ans ; **12** % pour les engagements de six ans ; **29** % et **23** % pour les investissements réalisés en outre-mer



≥

# A. Impôt sur le revenu



# 4) Les plus-values des particuliers

# PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE - 2 dispositifs concernés

## LOGEMENTS SOCIAUX

- Prorogation jusqu'au 31 décembre 2025 de l'exonération de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'immeuble destiné au logement social
- Extension de cette exonération aux cessions d'immeubles destinés au logement intermédiaire dans les « zones tendues »
- Condition: Densification du bâti

## ABATTEMENT EXCEPTIONNEL "LOI ELAN"

- Prorogation de deux ans et extension du champ d'application de l'abattement exceptionnel "loi Elan"
- Condition: Avant-contrat signé et ayant date certaine entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2025
- Extension du champ d'application de l'abattement :
- aux biens situés dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN)
- aux cessions de terrains à bâtir dans les "zones tendues"
- aux opérations de construction ou de réhabilitation complète (auparavant, le dispositif était réservé aux opérations de démolition-reconstruction)
- De nouveaux taux d'abattement :
- 60 % pour les cessions de terrains à bâtir et d'immeubles bâtis situées en "zone tendues"
- 75 % pour les cessions d'immeubles bâtis dans les périmètres des opérations d'aménagement complexes ou d'envergure nationale
- 85 % si l'acquéreur s'engage à affecter à du logement social ou intermédiaire au moins 50 % de la surface totale des constructions
- En cas de manquement, le cessionnaire est redevable d'une amende égale à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte

102

# A. Impôt sur le revenu



# 4) Les plus-values des particuliers

# **PLUS-VALUE SUR VALEURS MOBILIÈRES**

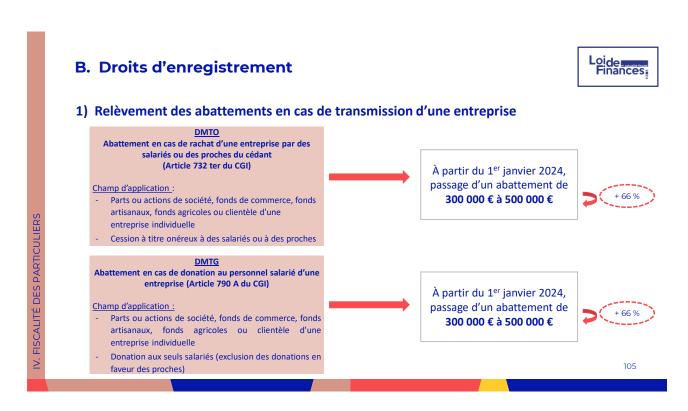
# **PLUS-VALUE SUR TITRES**

- Aménagement du dispositif du report d'imposition des plus-values prévu à l'article 150-0 B ter du CGI dit « d'apport-cession »
- Alignement du quota d'investissement de 75 % que les fonds, sociétés ou organismes de capital-investissement doivent respecter sur celui des fonds « fiscaux » et des sociétés de capital-risque
- Aménagement applicable pour les fonds, sociétés ou organismes constitués à compter du 29 décembre 2023

# EVITTAV

- Renforcement des obligations déclaratives à la charge du contribuable : Exigibilité immédiate de l'impôt en sursis de paiement en l'absence de déclaration en présence d'un événement donnant lieu à dégrèvement ou restitution de l'impôt
- Applicable aux **événements survenus dès 2023** pour le calcul de l'impôt dû en 2024
- Dégrèvement ou restitution des prélèvements sociaux aux contribuables ayant transféré leur domicile fiscal hors de France entre le 3 mars 2011 et le 31 décembre 2013 et ayant conservé leurs titres pendant huit ans





≥

# **B.** Droits d'enregistrement



- 2) Actualités relatives au champ des activités éligibles au dispositif Dutreil
- 2.1) Exclusion des locations meublées et des loueurs d'établissements commerciaux

# Etat du droit positif en 2023

- Article 787 B du CGI "[...] une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale [...]"
- Article 787 C du CGI entreprise "[...] individuelle ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale [...]"
- ENR-DMTG-10-20-40-40 "[...] sont considérées comme activités commerciales les activités mentionnées à l'article 34 du CGI et à l'article 35 du CGI, à l'exclusion des activités de gestion par une société de son propre patrimoine immobilier."
- "Sont en revanche exclues :
- les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation;
- les activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation;"

- Cass. Com., 1er juin 2023, n°22-15.152
- Semble avoir admis l'activité de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation
- Semble entrouvrir l'admission des locations meublées
- 29 septembre n°473972 : Refus d'exclure de manière générale la location de locaux meublés à usage d'habitation

# **B.** Droits d'enregistrement



- 2) Actualités relatives au champ des activités éligibles au dispositif Dutreil
- 2.1) Exclusion des locations meublées et des loueurs d'établissements commerciaux

# Amendement n°I-5400 du 17 octobre 2023

- Justification : Mise en cohérence des activités éligibles avec l'objectif poursuivi par le dispositif Dutreil de pérenniser le tissu économique au moment de la transmission des entreprises par décès ou par donation
- - Nouvelle référence, pour la notion d'activités commerciales, aux articles 34 et 35 du CGI
- Mais exclusion des activités consistant en la gestion par une société de son propre patrimoine (telles que la location de locaux meublés ou d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation)



- Nouvel article 787 B alinéa 1er du CGI "[...] société dont l'activité principale est industrielle, commerciale, au sens des articles 34 et 35, artisanale, agricole ou libérale [...]"
- Nouvel article 787 B alinéa 2 du CGI "Pour l'application du premier alinéa du présent article, n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier."
- Nouvel article 787 C du CGI "[...] entreprise individuelle dont l'activité principale est industrielle, commerciale, <u>au sens des articles 34 et</u> 35, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion de toute activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier [...]"

# **B.** Droits d'enregistrement



# 2) Actualités relatives au champ des activités éligibles au dispositif Dutreil

# 2.2) Application aux entreprises dont l'activité opérationnelle est leur activité principale

- BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 §20
- Il n'est pas exigé que la société exerce exclusivement une activité éligible
- Il suffit que l'activité éligible soit prépondérante
- Jurisprudence (CE, 23 janv. 2020, n° 435562; Cass. Com., 14 oct. 2020, n° 18-17.955)
- Appréciation de la prépondérance de l'activité en considération d'un faisceau d'indices d'après la nature de l'activité et ses conditions d'exercice
- Amendement n°I-5400 du 17 octobre 2023
- Objectif: Application de l'exonération à la transmission d'entreprises dont l'activité opérationnelle n'est pas exclusive, à condition qu'elle constitue leur activité principale

- Nouvel article 787 B alinéa 1er du CGI "[...] société dont <u>l'activité</u> <u>principale</u> est industrielle, commerciale, <u>au sens des articles 34 et 35</u>, <u>artisanale</u>, agricole ou libérale [...]"
- Nouvel article 787 B alinéa 2 du CGI "Est néanmoins considérée comme exerçant une activité commerciale la société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, a pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de son groupe constitué de sociétés contrôlées directement ou indirectement, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, et auxquelles elle rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers."



Absence de précisions sur l'appréciation du caractère principal de l'activité

108

# **B.** Droits d'enregistrement



# 2) Actualités relatives au champ des activités éligibles au dispositif Dutreil

# 2.3) Définition légale de la "holding animatrice de groupe"

# DOCTRINE

- BOI ENR-DMTG-10-20-40-10 §50 et 55
- <u>Principe</u>: Exclusion des sociétés holdings ayant une activité financière
- <u>Tempérament</u>: Admission des sociétés holdings animatrices de leur groupe
- <u>Critères</u>: "Ces sociétés holdings [...] ont pour activité principale: - la participation active à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale; - et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture à ces filiales de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers (CE, plén., 13 juin 2018, n° 395495; Cass. com. 14 octobre 2020 n°18-17-955)"

# NOUVEAU TEXTE

Nouvel article 787 B alinéa 2 du CGI "Est néanmoins considérée comme exerçant une activité commerciale la société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, a pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de son groupe constitué de sociétés contrôlées directement ou indirectement, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, et auxquelles elle rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers."



nendement I – 5400 : ces trois aménagements relatifs au dispositif Dutreil s'appliquent aux transmissions intervenant à compter du <u>17 octobre 2023</u>

# **B.** Droits d'enregistrement



3) La non-déductibilité de la créance de restitution sur une somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit



# Etat du droit positif en 2023

Déductibilité de l'actif successoral de la créance de restitution au décès du quasi-usufruitier (article 768 du CGI)



# Objectif de l'amendement n° I-1868 rect. bis du 24 novembre 2023

- Corriger "l'incohérence" (motivation très critiquable) créée par le fait que la créance de restitution est déductible de l'actif successoral pour son montant total en pleine propriété
- · Alors que la donation d'une somme d'argent avec réserve d'usufruit donne lieu à une imposition réduite aux DMTG



# Nouvel article 774 bis du CGI

- <u>Principe</u>: Article 774 bis alinéa 1<sup>er</sup> du CGI "Ne sont pas déductibles de l'actif successoral les dettes de restitution exigibles qui portent sur une somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit."
- Champ d'application : Donation de somme d'argent avec réserve d'usufruit
- Sont hors champ d'application du nouvel article :
- Les dettes de restitution contractées lors de la vente (dérogation art. 621 Code civil) sur le prix de cession d'un bien dont le défunt s'est réservé l'usufruit → Condition : Ces dettes ne doivent pas avoir été contractées dans un objectif principalement fiscal
- Les cas où l'usufruit résulte d'une transmission par décès en application de l'article 757 du Code civil ou d'une donation entre époux en application de l'article 1094-1 du Code civil
- Les cas dans lesquelles le quasi-usufruit ne procède pas d'une "réserve" d'usufruit par exemple les clauses bénéficiaires démembrées de contrats d'assurance-vie ou libéralité conjointe usufruit/nue-propriété suivie de vente

97

# **B.** Droits d'enregistrement



3) La non-déductibilité de la créance de restitution sur une somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit

Conséquences fiscales au décès du nouvel article 774 bis du CGI :

- Dette de restitution non-déductible de l'actif successoral
- La valeur correspondant à la dette de restitution non-déductible donne lieu à la perception de DMTG par décès dus par le nupropriétaire et calculés d'après le degré de parenté existant entre ce dernier et l'usufruitier, au moment de la succession ou de la constitution de l'usufruit, si les droits dus sont inférieurs
- Les droits acquittés lors de la constitution de l'usufruit sont imputés sur les droits dus par le nu-propriétaire, sans pouvoir donner lieu à restitution



Le dispositif s'applique aux successions ouvertes à compter à compter du 31 décembre 2023



Dans l'attente des commentaires de l'administration fiscale, il appartient de rester prudent sur les modalités de mise en œuvre du texte

# C. Impôt sur la fortune immobilière



Exclusion des dettes contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société qui ne sont pas afférentes à un actif imposable

- Droit positif en 2023 :
- Principe relatif aux dettes contractées directement par le contribuable : seules les dettes afférentes à des actifs imposables sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers
- Principe relatif aux titres de sociétés détenant de l'immobilier (sauf immo hors champ ou exonéré): prise en compte de la valeur représentative des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme
- <u>Méthode de calcul</u> : application d'un coefficient à la valeur vénale retraitée
  - 1. Valeur vénale des parts : actifs moins passifs (sauf ceux non déductibles)
  - 2. Coefficient immobilier :

FISCALITÉ DES PARTICULIERS

Valeur vénale réelle des biens immobiliers et des droits sociaux immobiliers

Valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société

- Amendement n°I-4093 du 13 octobre 2023
  - Objectif: Assurer l'application uniforme des règles de déductibilité des dettes, tant pour la valorisation de la fraction des parts ou actions imposables que pour celle des biens et droits immobiliers imposables



# C. Impôt sur la fortune immobilière



Exclusion des dettes contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société qui ne sont pas afférentes à un actif imposable



- Nouvel article 973 IV. 1<sup>er</sup> alinéa du CGI "Pour la valorisation des parts ou actions [...], ne sont pas prises en compte les dettes qui sont contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable."
- <u>Tempérament</u>: Cette règle de déductibilité ne peut avoir pour conséquence que la valeur imposable à l'IFI soit supérieure à la valeur vénale déterminée conformément au I de l'article 973



114

# C. Impôt sur la fortune immobilière



Exclusion des dettes contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société qui ne sont pas afférentes à un actif imposable



- Nouvel article 973 IV. 1<sup>er</sup> alinéa du CGI "Pour la valorisation des parts ou actions [...], ne sont pas prises en compte les dettes qui sont contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable."
- · <u>Plafonnements</u>:
  - 1° Si la valeur imposable à l'IFI est supérieure à la valeur vénale des parts ou actions : Plafonnement à la valeur vénale
  - 2° À l'inverse, si la valeur imposable à l'IFI est inférieure à la valeur vénale des parts ou actions: Plafonnement à la valeur vénale des actifs imposables diminuée des dettes y afférentes à proportion de la participation du contribuable dans la société



FISCALITÉ DES PARTICULIERS

≥.

# C. Impôt sur la fortune immobilière



Exclusion des dettes contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société qui ne sont pas afférentes à un actif imposable





# D. Impôts locaux





- Consécration en l'article 1384 C bis du CGI de l'exonération pendant 15 ans de la taxe foncière sur les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation lourde
- Exonération court à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation lourde
- Exonération potée à **25 ans** lors que la demande d'agrément a été déposée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026

2

- Assouplissement des règles encadrant la fixation du taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, entrée en vigueur d'une faculté dérogatoire d'évolution déliée de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)
- Lorsque leur taux de la THRS sera inférieur à 75 % du taux moyen constaté l'année précédente dans l'ensemble des communes du département, les communes pourront prévoir une majoration du taux de cette taxe, sans que l'augmentation soit supérieure à 5 % de cette moyenne

