



# Parlons **PATRIMOINE**

## La fiscalité en 2015

Marquées par la nécessité de poursuivre l'effort de rééquilibrage des comptes publics, mais aussi par la volonté de stabiliser la charge fiscale des ménages, les nouvelles lois de finances ne comprennent guère de mesures emblématiques. Toutefois plusieurs dispositions incitatives s'appliquent au secteur du logement, à la peine.

Pour ce premier numéro 2015 de « Parlons Patrimoine » nous vous livrons un panorama des principales nouveautés législatives en matière de revenus et d'épargne qui, nous l'espérons, vous aideront à prendre les décisions qui s'imposent.

Bruno Pays  
Responsable du Département  
Ingénierie patrimoniale  
de la Banque de détail France



### > **IMPÔT SUR LE REVENU**

#### **Le barème**

Une des premières mesures de la loi de finances pour 2015 est la modification du barème de l'impôt sur le revenu.

Avec la disparition de la tranche de revenus soumise au taux de 5,5 %, le législateur a redéfini le seuil d'entrée dont la première tranche imposable est désormais à 14 %. Cette réorganisation s'accompagne d'une revalorisation de 0,5 % des limites supérieures des autres tranches.

DEVELOPPONS ENSEMBLE

L'ESPRIT  SOCIÉTÉ  
D'ÉQUIPE **GENERALE**

L'objectif est d'exclure une partie des foyers à faible revenu de l'impôt sans pour autant modifier le poids de celui-ci pour les contribuables précédemment imposables aux taux de 14 %, 30 %, 41 % ou 45 %.

Vous trouverez ci-dessous le tableau illustrant le barème applicable pour les revenus perçus en 2014.

Tranches de revenus par part de quotient familial	Taux d'imposition
Jusqu'à 9 690 €	0 %
Entre 9 690 € et 26 764 €	14 %
Entre 26 764 € et 71 754 €	30 %
Entre 71 754 € et 151 956 €	41 %
Au-delà de 151 956 €	45 %

### Quotient familial et pension alimentaire

Pour la première fois depuis 2012, le plafond de l'avantage fiscal lié au quotient familial est revalorisé. Après avoir été abaissé à 1 500 € l'année dernière il progresse de 0,5 % pour atteindre 1 508 € par demi-part additionnelle.

Le montant déductible du revenu au titre de la pension alimentaire versée à un enfant majeur non rattaché fiscalement au foyer fiscal de ses parents est revalorisé dans les mêmes proportions pour atteindre 5 726 €.

## > LES PLUS-VALUES MOBILIÈRES

La réforme du régime d'imposition des plus-values mobilières de cession d'actions et titres assimilés<sup>(1)</sup> des particuliers a été précisée.

Il convient de rappeler que celles-ci sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement lié à la durée de détention.

	2 ans	8 ans
Aucun abattement	Abattement 50 %	Abattement 65 %

## > LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

### La loi Pinel

La loi dite « Pinel » est venue assouplir, depuis le 1<sup>er</sup> septembre dernier, le dispositif de la réduction d'impôt Duflot relatif aux opérations immobilières locatives de défiscalisation.

(1) Parts de sociétés, droits portant sur des parts ou actions, OPC (Organismes de placement collectif) si investis à 75 % en actions ou titres assimilés.

Il est donc nécessaire de bien analyser sa situation au moment du choix du rattachement d'un enfant. En effet, le rattachement d'un enfant majeur permet un avantage fiscal maximum de 1 508 € alors que le versement d'une pension alimentaire offre la possibilité de déduire de son revenu imposable une somme de 5 726 €. L'avantage fiscal lié au versement de celle-ci est dans ce cas égal à 5 726 € x votre Tranche Marginale d'Imposition, c'est-à-dire un montant de 2 577 € pour une TMI à 45 %.

### La transition énergétique

Afin d'aider les particuliers à améliorer leur cadre de vie et à diminuer leur consommation d'énergie, le législateur a simplifié l'usage du crédit d'impôt en faveur des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale pour le remplacer, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, par le crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique lié aux travaux touchant la résidence principale.

La condition antérieure de réalisation des dépenses dans le cadre d'un « bouquet de travaux » est désormais supprimée.

Le crédit d'impôt est également renforcé par l'ajout de nouveaux équipements éligibles tels que les compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les immeubles et copropriétés ainsi que les bornes de recharge des véhicules électriques.

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 30 % (contre 15 % et 25 % précédemment) pour toutes les dépenses éligibles.

Cet abattement s'applique aussi bien sur la plus-value que sur la moins-value, à l'exception des opérations réalisées au sein d'un Plan d'Épargne en Actions qui respectent les règles propres au PEA.

En ce qui concerne les chefs d'entreprise, il existe, dans certains cas, des dispositifs spécifiques d'abattement majoré et d'abattement forfaitaire.

L'objectif est toujours de développer le parc immobilier français en incitant les particuliers résidant fiscalement en France à investir dans des logements neufs résidentiels.

Désormais, lors de la première mise en location nue d'un bien acquis neuf, le propriétaire devra décider de façon irrévocable, s'il souhaite s'engager pour une durée minimum de 6 ans ou de 9 ans.

Il bénéficiera alors d'une réduction d'impôt annuelle égale à 2 % du montant de son investissement retenu dans la limite d'un plafond global annuel de 300 000 €.

À l'issue de cette période de location initiale, l'investisseur pourra proroger son engagement par période de trois ans jusqu'à 12 ans maximum.

Il pourra ainsi bénéficier d'un avantage fiscal maximal de 21 % étalé sur un maximum de 12 ans (1 % l'an pour les 3 dernières).

Pour les opérations réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier, il est désormais possible de louer à un ascendant ou à un descendant ne faisant pas partie du foyer fiscal sans remise en cause de la réduction d'impôt.

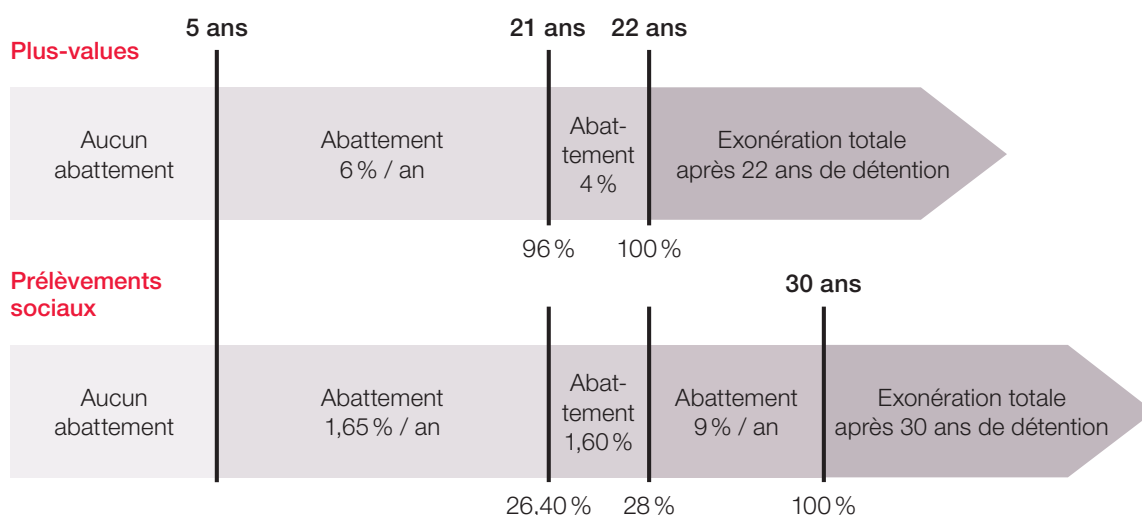
Enfin, si l'opération locative est réalisée par l'achat de parts de SCPI, l'avantage fiscal est calculé sur l'intégralité de l'investissement et non plus sur 95 % de celui-ci comme précédemment.



## Les plus-values de cession des terrains à bâtir

La loi de finances 2015 est venue légaliser les nouvelles règles d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir mises en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Désormais, les abattements pour durée de détention applicables aux plus-values de cession de terrains à bâtir sont alignés sur ceux applicables aux plus-values de cessions d'immeubles bâtis.



De plus, pour les cessions réalisées hors du cercle familial et précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement temporaire de 30 % est applicable sur la plus-value tant en termes d'impôt sur le revenu qu'en termes de prélèvements sociaux.

Il est calculé sur la plus-value nette, c'est-à-dire après application de l'abattement pour durée de détention.

## Taxe sur les logements meublés vacants

Dans le cadre de la politique en faveur du logement, la seconde loi de finances rectificative pour 2014 autorise certaines communes à majorer de 20 % la taxe d'habitation due au titre de 2015 sur les logements meublés qui ne sont pas utilisés en tant que résidence principale.

Les communes concernées sont celles où la taxe sur les logements vacants est applicable, c'est-à-dire les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (liste des communes fixée par le décret 2013-392 du 10 mai 2013).

Cette majoration est due si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout moment le local même s'il ne l'occupe pas effectivement, l'objectif étant d'éviter la rétention de logements dans les zones visées.

## > LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE



### L'ISF

Le seuil de déclenchement de l'imposition à l'ISF reste fixé à 1,3 M€ et les tranches de son barème progressif demeurent inchangées. La première tranche débute toujours à 800 000 €.

Les personnes dont le patrimoine net est inférieur à 2,57 M€ continueront de faire leur déclaration au titre de l'ISF en même temps que celle concernant leurs revenus. Néanmoins il peut être conseillé d'établir pour soi-même un relevé précis de son patrimoine afin de pouvoir répondre à toute sollicitation du Trésor Public pendant une période de 6 ans.

Comme l'an dernier, le cumul de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de l'ISF ne peut pas représenter plus de 75 % du revenu du contribuable.

### Les donations

La loi de finances pour 2015 instaure deux nouveaux abattements temporaires spécifiques sur les donations de terrain à bâtir et de logements neufs, qui s'ajoutent aux abattements de droit commun :

■ **donations de terrains à bâtir** réalisées, obligatoirement en pleine propriété, par acte authentique (devant notaire) au cours de l'année 2015.

Le donataire doit (dans l'acte) prendre l'engagement pour lui et ses ayants cause, de réaliser et d'achever des locaux neufs destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte ; il devra justifier de leur réalisation.

■ **donations de biens neufs à usage d'habitation** réalisées en pleine propriété. Les immeubles ne doivent jamais avoir été occupés, ni utilisés ; ils doivent avoir fait l'objet d'un permis de construire obtenu entre le 1/09/2014 et le 31/12/2016. La donation doit être constatée par acte authentique signé au plus tard dans les 3 ans suivant l'obtention de ce permis. Cet acte doit être appuyé de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Dans ces deux hypothèses, le montant de l'abattement est plafonné, dans la limite de la valeur déclarée lors de la donation, à :

- 100 000 € pour les donations consenties en ligne directe ou entre conjoints (ou partenaires pacsés) ;
- 45 000 € pour celles consenties au profit d'un frère ou d'une sœur ;
- 35 000 € pour celles consenties au profit de toute autre personne.

Le montant des donations de terrains à bâtir et de logements neufs consenties par un même donateur et sujettes à exonération est, de plus, plafonné à 100 000 € pour chaque catégorie. La règle s'applique quel que soit le nombre de donataires. Ainsi, un parent faisant une donation à plusieurs enfants devra répartir son abattement de 100 000 € entre ses enfants.



### >>> POUR ALLER PLUS LOIN

**Nos Conseillers en gestion de patrimoine sont à votre disposition pour vous apporter des informations plus détaillées. Ils pourront déterminer avec vous les solutions patrimoniales les mieux adaptées à vos objectifs et à votre situation personnelle.**