

## LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2015 EST DEVOILE...

NEWSLETTER 14 225 du 1 ER OCTOBRE 2014



### ANALYSE PAR JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE

Le projet de budget pour 2015 a été adopté ce matin en Conseil des ministres et présenté à la commission des finances de l'Assemblée Nationale.

Ce texte est assez pauvre sur le plan des mesures fiscales. Des mesures annoncées ne figurent pas dans le texte proposé: Définition de l'abus de droit, définition de la holding animatrice....

Le texte sera donc certainement *enrichi* dans le cadre du débat parlementaire. Il faudra aussi compter sur le texte de la loi de finances rectificative pour 2014 qui sera présenté la semaine prochaine.

Quelles sont les mesures fiscales de ce projet de budget ? Nous avons retenu 7 points



## Aménagement du barème de l'impôt sur le revenu

Il est proposé de supprimer la première tranche d'imposition, au taux de 5,5%, qui s'applique actuellement à la fraction des revenus comprise entre 6 011 euros et 11 991 euros. Pour concentrer les effets de cette suppression sur les ménages disposant de revenus modestes et moyens, le seuil d'entrée dans la nouvelle première tranche d'imposition, au taux de 14 %, sera dans le même temps avancé à 9 690 euros.

Par ailleurs, la décote, qui permet d'assurer une entrée progressive dans l'impôt, sera renforcée et son plafond relevé à 1 135 euros pour les célibataires et à 1 870 euros pour les couples. Cette réforme permettra ainsi de mieux prendre en compte la situation des couples, qui bénéficiaient jusqu'ici moins directement qu'un célibataire de la décote.

Enfin, pour préserver le pouvoir d'achat de l'ensemble des ménages, il est proposé d'indexer les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu du montant de la hausse des prix hors tabac pour 2014, soit 0,5 %.

Au total, le cumul de ces deux mesures permettra à environ 9 millions de foyers fiscaux de voir leur impôt sur le revenu réduit. Parmi eux, 3 millions cesseront d'être imposables ou éviteront de le devenir.

Applications (Exemples fournis par Bercy)

### Cas-type n° 1

Un salarié célibataire qui perçoit en 2014 un revenu mensuel net de 1 354 €<sup>2</sup>, soit 1,2 SMIC, a payé, en 2014, un impôt sur le revenu de 502 € (soit une cotisation de 635 €, diminuée par une prime pour l'emploi de 133 €).

Après la réforme, son impôt sur le revenu payé en 2015 ne sera plus que de 280 €. Il bénéficie ainsi au total d'une baisse de 222 €, représentant une diminution de plus de 44 % de l'impôt.

### Cas-type n° 2

Un couple d'actifs avec deux enfants qui perçoit en 2014 des salaires nets s'élevant au total à 3 160 € par mois<sup>3</sup>, soit 2 fois 1,4 SMIC, verra son impôt sur le revenu passer de 744 € en 2014 à 0 € en 2015, soit une annulation de l'impôt.

### Cas-type n° 3

Un couple de retraités percevant en 2014 chacun 1 357 € net de pensions<sup>4</sup>, soit 2 fois 1,2 SMIC, verra son impôt sur le revenu passer de 1 524 € en 2014 à 1 194 € en 2015 soit une baisse de 330 €, représentant une diminution de près de 22 % de l'impôt.



## Prolongation et extension du prêt à taux zéro

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014, le PTZ a d'ores et déjà été recentré dans les zones assez ou peu tendues, où son effet déclencheur est plus grand pour les ménages moyens et modestes. Ces derniers peuvent en effet plus difficilement investir en zone A où les prix sont les plus élevés. Ainsi, pour rendre l'outil plus efficace, il était nécessaire de recentrer les moyens qui lui sont alloués sur les zones B1, B2, et dans une certaine mesure en zone C. Les profils de remboursement ont également été modifiés, en particulier en allongeant la période de différé pour les ménages les plus modestes.

Grâce à la mesure présentée par le Gouvernement, qui le prolonge jusqu'au 31 décembre 2017, le PTZ sera encore simplifié, assoupli et plus accessible.

Par mesure de simplification, la condition de performance énergétique des logements acquis sera supprimée, la réglementation thermique de 2012 étant déjà la norme réglementaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Par ailleurs, pour ne pas pénaliser les primo accédants, la condition portant sur le prix de vente des logements

acquis à la suite d'une vente du parc social à ses occupants sera assouplie.

Le PTZ sera enfin étendu à l'achat de logements anciens à réhabiliter en milieu rural et plus précisément dans des communes rurales et des agglomérations de moins de 10 000 habitants offrant un minimum de services à leur population (« bourgs centres »). L'éligibilité au PTZ sera conditionnée à la réalisation d'un montant minimal de travaux de rénovation à l'occasion de l'acquisition du logement.



### Crédit d'impôt pour travaux énergétiques sur les logements

Désormais, le taux du crédit d'impôt sera porté à 30% pour toutes les dépenses éligibles, et cela dès la première dépense réalisée. Afin de simplifier le dispositif déjà existant, la condition de réalisation de dépenses dans le cadre d'un « bouquet de travaux » sera supprimée. Cette mesure permettra à tous les contribuables de bénéficier du même niveau d'aide publique quels que soient les opérations engagées et le séquençage des travaux.

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

Une mesure transitoire est proposée pour les contribuables ayant effectué des dépenses entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 août 2014 dans le cadre d'un « bouquet de travaux », afin de maintenir pour ces dépenses, le bénéfice du crédit d'impôt dans ses conditions d'applications antérieures à la loi de finances pour 2015.

Avant la réforme			Après la réforme (1 <sup>er</sup> septembre 2014)
Dépenses éligibles	Dépenses réalisées dans le cadre d'un bouquet de travaux	<p>Le bénéfice du crédit d'impôt, est subordonné à la réalisation d'un bouquet de travaux.</p> <p>Le contribuable doit réaliser au moins 2 dépenses parmi 6 catégories de travaux.</p>	<p><b>La condition de réalisation d'un "bouquet de travaux" est supprimée.</b></p> <p><b>Toutes les dépenses</b> relevant de la liste de l'article 200 quater I du CGI <b>sont éligibles au crédit d'impôt en action seule pour tous les contribuables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition de chaudières à condensation ;</li> <li>- l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois isolées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;</li> <li>- l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ;</li> <li>- l'acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;</li> <li>- l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage.</li> </ul> <p><b>2 nouveaux équipements sont ajoutés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés ;</li> <li>- les bornes de recharge des véhicules électriques</li> </ul>
	Dépenses réalisées en action seule	<p>Les contribuables modestes sous conditions de ressources peuvent réaliser ces travaux en action seule (hors bouquet).</p>	
Taux du crédit d'impôt	<p>15 % pour les dépenses réalisées en action seule</p> <p>25 % pour les dépenses réalisées en bouquet de travaux</p>	<b>30% pour toutes les dépenses</b>	

## Dépenses énergétiques réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 août 2014 – Mesures transitoires

Afin de garantir les droits acquis des contribuables ayant engagé un bouquet de travaux et réalisé des dépenses du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2014, une mesure transitoire est prévue. Ainsi, pour le contribuable qui a réalisé une 1<sup>ère</sup> action éligible au bouquet avant le 31/08/2014 et qui réalisera une seconde action après cette date : la 1<sup>ère</sup> bénéficiera du taux de 25%, la 2<sup>nde</sup> du taux de 30%



### Réforme de régime des plus-values sur les terrains à bâtir

Cette réforme conduit à légaliser la doctrine administrative déjà publiée

Le régime fiscal de taxation des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir devient plus avantageux quelle que soit la date depuis laquelle le terrain est détenu.

Il s'agit tout d'abord de fournir un cadre fiscal pérenne, cohérent et incitatif pour la détermination des plus values immobilières résultant de la cession de terrains à bâtir, en leur appliquant la même cadence et le même taux d'abattement pour durée de détention que pour les cessions des autres biens immobiliers soit :

- 6 % par année de détention au-delà de la cinquième année et 4 % au titre de la vingt-deuxième année, pour parvenir à une exonération totale au terme d'un délai de vingt-deux ans à l'impôt sur le revenu (soit huit années de moins que dans le régime actuel) ;
- 1,65 % par année de détention au-delà de la cinquième année, puis 1,60 % au titre de la vingt-deuxième année et enfin 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année, pour parvenir à une exonération totale au terme d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux.

Cette réforme s'accompagne d'une mesure incitative destinée à créer un « choc d'offre » par la cession rapide de terrains constructibles, grâce à l'application d'un abattement exceptionnel supplémentaire de 30 % pour la détermination de l'assiette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir, à condition que la cession :

- soit engagée par une promesse de vente ayant acquis date certaine du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 décembre 2015 ;
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la signature de la promesse de vente.

Ces mesures sont applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

#### Application:

Un particulier s'engage par une promesse de vente ayant acquis date certaine en octobre 2014 à céder un terrain à bâtir pour un montant de 200 000 €.

Il a acquis ce bien pour un prix de 80 000 € en juin 2003. La cession est réalisée en avril 2015, soit une durée de détention de onze ans révolus.

Sa plus-value brute est donc de 120 000 €.

La cession étant réalisée avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine, le contribuable bénéficiera de l'abattement exceptionnel de 30%.

**Il acquittera un impôt de 21 945 € au lieu de 36 432€ dans le cadre du régime applicable avant réforme, soit une économie de 14 487 € dont 9 406 € au titre de l'abattement exceptionnel.**



## Mise en place d'un nouveau régime de défiscalisation immobilière : Loi Pinel

La réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire est réformée en profondeur :

- La durée de l'engagement de location conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt est actuellement de neuf ans. Afin d'adapter le dispositif à une plus grande diversité d'investisseurs, il est proposé de donner la possibilité d'opter pour un engagement initial de six ou neuf ans. Les investisseurs pourront ensuite proroger cet engagement jusqu'à 12 ans, par périodes de 3 ans. Corrélativement, l'avantage fiscal sera modulé en fonction de la durée. Ainsi, les investisseurs bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans.
- Les conditions tenant à la mise en location du logement seront assouplies, en permettant aux investisseurs de louer leur logement à leurs descendants ou ascendants, sans interruption de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources du locataire seront respectées.
- Les aménagements concernant la durée de l'engagement bénéficieront également aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). De plus, la base de la réduction d'impôt pour les investisseurs sera portée de 95 % à 100 % du montant de la souscription réalisée.

Les mesures s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.



## Allégement sur les donations portant sur des terrains à bâtir

Un premier dispositif temporaire d'incitation à la transmission de terrains en vue d'y construire un logement neuf :

Il est proposé de mettre en place une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit des donations entre vifs de terrains à bâtir, constatées par un acte authentique signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2015, à concurrence de 100 000 euros et dans la limite de la valeur déclarée des biens. Cette exonération s'appliquera à la condition que le donataire s'engage à construire sur le terrain, sous un délai de 4 ans à compter de la donation, un logement neuf destiné à l'habitation.

Un second dispositif temporaire d'incitation à la transmission de logements neufs :

Il est proposé d'instituer une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit des donations entre vifs d'immeubles neufs à usage d'habitation n'ayant jamais été occupés, ni utilisés. Ces donations devront être consenties en pleine propriété. L'exonération partielle s'appliquera à des donations constatées par un acte signé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 portant sur des immeubles pour lesquels un permis de construire aura été obtenu entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et intervenant dans les 3 ans après l'obtention du permis.

Le montant de l'exonération pourra atteindre 100 000 € pour une donation en ligne directe ainsi qu'en faveur d'un conjoint ou d'un partenaire lié par un PACS, 45.000 € lorsqu'elle est consentie pour un frère ou une sœur, 35 000 € pour toute autre donation.

Une limite de 100 000 euros sera par ailleurs applicable aux donations consenties par un même donateur, pour chacun des deux dispositifs.



Pour les rémunérations versées en 2014, le taux de droit commun du CICE est fixé à 6 % pour toutes les entreprises.

Les entreprises situées dans les DOM bénéficieront à partir de 2015 d'une augmentation de 50 % du taux du CICE calculé sur la base des rémunérations que les entreprises versent à leurs salariés au cours de l'année civile et n'excédant pas 2,5 fois le salaire minimum de croissance. Cette augmentation interviendra progressivement en deux ans :

- le taux sera de 7,5 % au titre des rémunérations versées en 2015 ;
- puis, le taux sera de 9 % au titre des rémunérations versées en 2016 et des années suivantes.

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION  
CONSACREE AU PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE  
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE  
(14 DATES DONT 4 A PARIS)**

**LES CHEQUES NE SERONT PORTES A L'ENCAISSEMENT QU'EN 2015**

<b>23 JANVIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>27 JANVIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>28 JANVIER 2015</b>	<b>LILLE</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>29 JANVIER 2015</b>	<b>CLERMONT FD</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>3 FEVRIER 2015</b>	<b>BORDEAUX</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>4 FEVRIER 2015</b>	<b>TOULOUSE</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>5 FEVRIER 2015</b>	<b>NANTES</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>6 FEVRIER 2015</b>	<b>LYON</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>10 FEVRIER 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>11 FEVRIER 2015</b>	<b>AIX EN PROVENCE</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>12 FEVRIER 2015</b>	<b>NICE</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>26 FEVRIER 2015</b>	<b>MONTPELLIER</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>5 MARS 2015</b>	<b>PARIS</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>
<b>12 MARS 2015</b>	<b>BAYONNE BIARRITZ</b>	<a href="#"><u>CLIQUEZ ICI</u></a>

**NOTRE CATALOGUE COMPLET DE FORMATIONS [CLIQUEZ ICI](#)**