

## Newsletter Entreprise & Patrimoine

SPECIALE LOI DE FINANCES POUR 2020

### GROUPE MONASSIER

25, rue La Boétie - 75008 PARIS  
01 42 65 39 36 - <http://groupemonassier.com>



### A LA UNE

Pacte Dutreil transmission : les critères d'appréciation de la prépondérance de l'activité opérationnelle censurés

**Le Conseil d'Etat censure les critères d'appréciation de la prépondérance de l'activité opérationnelle retenus par l'administration fiscale.**

Pour le bénéfice de l'article 787 B du CGI, l'administration fiscale admet que les sociétés opérationnelles n'aient pas à exercer une activité éligible à titre exclusif.

Toutefois, elle exigeait pour les sociétés ayant une activité mixte, que l'activité civile ne soit pas prépondérante (*BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-20140519, § 20*). La prépondérance de l'activité éligible devait alors s'apprécier, selon l'administration fiscale, au regard des deux critères cumulatifs que sont le chiffre d'affaires procuré par cette activité (au moins 50 % du CA total) et le montant de l'actif brut immobilisé

(au moins 50 % du montant total de l'actif brut) (*BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-20140519, § 20*).

Une telle interprétation était critiquable dans la mesure où :

- D'une part, la lettre de l'article 787 B du CGI ne fait pas ressortir de telles limites ;
- Et, d'autre part, ces critères se révèlent souvent inadaptés, ce que la jurisprudence avait déjà eu l'occasion de souligner s'agissant des sociétés holdings animatrices (*voir TGI Paris, 9<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 26 fév. 2016, n° 14/15706 ; CA Paris, Pôle 5, 10<sup>e</sup> ch., 5 mars 2018, n° 16/08688*).

Par un arrêt du 23 janvier 2020, le Conseil d'Etat vient clôturer ce débat en censurant les

commentaires de l'administration fiscale sur l'appréciation de la prépondérance de l'activité opérationnelle.

La Haute juridiction confirme, si besoin était, que le bénéfice de l'article 787 B du CGI ne peut être refusé aux sociétés ayant également une activité civile (autre qu'agricole ou libérale), dès lors qu'elles exercent principalement une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Et, critiquant avec sévérité l'interprétation prescrite par l'administration fiscale, précise que la prépondérance de l'activité opérationnelle doit s'apprécier en considération d'un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les conditions de son exercice.

*CE, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> ch. réunies, n° 435562, 23 janv. 2020*

## LES ACTUALITÉS

### Spéciale Loi de finances pour 2020



#### Fiscalité des particuliers

La loi de finances pour 2020 publiée le 29 décembre dernier a comme chaque année apportée son lot de modifications fiscales qui concernent les particuliers.

Nous vous présentons ci-dessous les dispositions qui ont retenu notre attention.

### Barème de l'impôt sur le revenu, seuils, plafonds et abattements

#### Revalorisation du barème pour les revenus 2019

- ➔ Les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées à hauteur de 1 % pour l'imposition des revenus 2019.

Fraction du revenu imposable	Taux
N'excédant pas 10.064 €	0 %
De 10.064 € à 27.794 €	14 %
De 27.794 € à 74.517 €	30 %
De 74.517 € à 157.806 €	41 %
Supérieure à 157.806 €	45 %

### Autres revalorisations pour les revenus 2019

- Les limites et seuils indexés sur le barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisés dans la même proportion. Sont notamment concernés : la déduction forfaitaire de 10 % sur les frais professionnels, l'abattement de 10 % sur les pensions, les limites d'application des régimes micro, etc.
- Certains seuils, plafonds et abattements font l'objet d'une revalorisation directe dans la même proportion. C'est le cas, des plafonnements des effets du quotient familial, du montant de la décote, de l'abattement lié au rattachement d'enfants mariés, pacsés ou chargés de famille, etc.

## Baisse annoncée de l'impôt sur le revenu pour 2020

### Modification du barème pour les revenus 2020

- L'impôt sur le revenu est abaissé pour les revenus 2020.
  - Le taux de la 2<sup>e</sup> tranche du barème est diminué de 14 à 11 % ;
  - Le seuil d'entrée dans les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> tranches est modifié à la baisse.

Fraction du revenu imposable	Taux
N'excédant pas 10.064 €	0 %
De 10.064 € à 25.659 €	<b>11 %</b>
De <b>25.659 €</b> à 73.369 €	30 %
De <b>73.369 €</b> à 157.806 €	41 %
Supérieure à 157.806 €	45 %

## Autres modifications pour les revenus 2020

- Le calcul de la décote est modifié en appliquant la formule suivante :

Plafond de la décote (777 € ou 1.286 € pour les couples soumis à imposition commune) - 45,25 % x montant brut de l'IR

Auparavant, la formule était la suivante : Plafond de la décote (1.208 € ou 1.990 €) – ¾ du montant brut de l'IR

Le dispositif de la décote est ainsi renforcé et bénéficiera désormais aux contribuables dont l'impôt sur le revenu brut est inférieur à 1.717 € (ou 2.841 € pour les couples soumis à imposition commune).

- La réfaction d'impôt de 20 % pour les foyers modestes est supprimée.

## Aménagement du prélèvement à la source (PAS)

- Les taux du prélèvement à la source (PAS) sont aménagés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 afin d'anticiper les effets de la baisse de l'impôt sur le revenu prévue pour les revenus 2020.

- La modulation à la baisse du PAS est assouplie pour les demandes de modulation effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La condition relative au montant de l'écart qui devait représenter 200 € minimum est supprimée.

La modulation à la baisse est donc désormais possible dès lors que l'écart existant entre le prélèvement modulé et celui qui aurait dû être pratiqué est de 10 % minimum.

- L'acompte sur le montant des avantages fiscaux (crédits et réductions d'impôt) peut également être modulé.

Les contribuables pourront demander à l'administration fiscale, avant le 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'acompte est perçu, à percevoir un montant inférieur à celui qui aurait dû, en principe, leur être versé.

Cette disposition est applicable aux demandes effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Instauration d'une procédure de déclaration « tacite » des revenus

Une nouvelle procédure de déclaration « tacite » des revenus est créée.

L'administration fiscale mettra à la disposition des contribuables un document spécifique comprenant les données fiscales dont elle a connaissance, au plus tard un mois avant la date limite de déclaration des revenus.

Un décret doit préciser les cas dans lesquels l'administration ne peut mettre à la disposition des contribuables ce document spécifique. Devraient vraisemblablement être exclus de ce dispositif les titulaires de revenus non préremplis (TNS, revenus fonciers), les redevables de l'IFI ou encore les primo-déclarants.

Les déclarations de revenus doivent désormais parvenir à l'administration fiscale au plus tard le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> avril. Ce délai peut être prorogé chaque année selon un calendrier et des modalités fixées par l'administration fiscale sans que la date limite de dépôt qui en résulte ne puisse être postérieure au 1<sup>er</sup> juillet.

Si le contribuable n'apporte aucun complément ou aucune rectification à ce document spécifique avant la date limite de déclaration des revenus, une présomption légale de souscription d'une déclaration de revenus est établie.

Cette nouvelle procédure est applicable à compter de l'année 2020.

## Modification des critères de domiciliation fiscale en France pour les dirigeants des entreprises

Pour rappel, les personnes considérées comme ayant leur domicile fiscal en France sont :

- Les personnes qui ont leur foyer ou le lieu de leur séjour principal en France ;
- Celles qui exercent en France **une activité professionnelle**, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
- Celles qui ont le centre de leurs intérêts économiques en France.

→ Le critère de l'activité professionnelle principale en France est étendu.

Les dirigeants des entreprises dont le siège est situé en France et qui y réalisent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 250 millions d'euros, sont désormais considérés comme exerçant en France leur activité professionnelle à titre principal.

Le contribuable a la possibilité d'apporter la preuve contraire.

Le chiffre d'affaires s'entend de la somme du chiffre d'affaires de l'entreprise elle-même et des entreprises qu'elle contrôle (C. com., art. L. 233-16).

→ Les dirigeants visés sont :

- Le président du conseil d'administration, lorsqu'il assume la direction générale de la société ;
- Le directeur général ;
- Les directeurs généraux délégués ;
- Le président et les membres du directoire ;
- Les gérants ;
- Les autres dirigeants ayant des fonctions analogues.

→ Portée de la mesure.

En cas d'application de la présomption :

- Obligation fiscale illimitée en matière d'impôt sur le revenu (CGI, art. 4 A) ;
- Obligation fiscale illimitée en matière d'IFI (sauf exception en cas de non-domiciliation en France au cours des cinq années civiles précédant celle de la domiciliation en France) (CGI, art. 964) ;
- Obligation fiscale illimitée en matière de droits de mutation à titre gratuit (CGI, art. 750 ter) :
  - S'il s'agit du donateur ou défunt ;
  - S'il s'agit d'un héritier, donataire, légataire ou bénéficiaire d'un trust, sous réserve d'une domiciliation en France pendant au moins 6 ans au cours des 10 dernières années).

La présomption s'applique sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales.

→ Cette disposition entre en vigueur :

- Pour l'impôt sur le revenu, à compter de l'imposition des revenus 2019 ;
- Pour l'IFI, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- Pour les droits de mutation à titre gratuit, à compter des successions ouvertes et donations consenties à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Prolongation et aménagement de la déduction « Cosse »

Pour rappel, la déduction « Cosse » prévue à l'article 31 du Code général des impôts permet au bailleur, sous conditions, de bénéficier d'une déduction spécifique sur ses revenus fonciers.

→ Le dispositif de déduction « Cosse » est prorogé pour 3 ans, c'est à dire pour les conventions conclues avec l'Anah jusqu'au 31 décembre 2022.

→ Le bénéfice de l'avantage fiscal est restreint.

Le dispositif est limité, pour les conventions conclues avec l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'énergie et du budget.

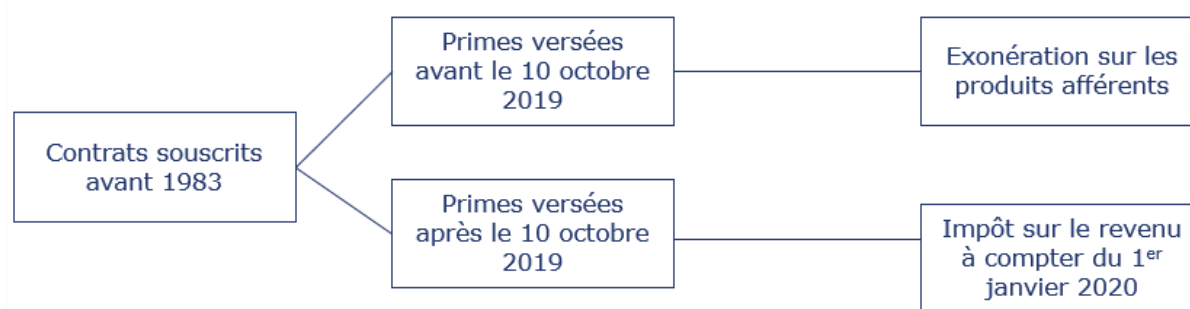
## Imposition des produits des bons ou contrats d'assurance-vie souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1983

Les produits des bons ou contrats d'assurance-vie souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1983 étaient jusqu'à présent exonérés d'impôt sur le revenu.

→ Désormais, les produits se rattachant à des primes versées depuis le 10 octobre 2019 sont soumis à l'impôt sur le revenu.

La fiscalité suit les règles applicables aux contrats de plus de 8 ans (prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) au taux de 7,5 %, prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou barème de l'IR sur option globale, abattement).

Cette disposition est applicable aux dénouements, rachats ou cessions intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.



➔ Les transformations des contrats d'assurance-vie en euros vers les contrats euro-croissance sont encouragés.

Les conditions pour conserver le bénéfice de l'antériorité fiscale du contrat sont allégées.

➔ A noter également qu'un rapport évaluant les effets du régime fiscal des contrats d'assurance-vie défini à l'article 990 I du CGI doit être remis au parlement. Ce rapport a été introduit selon l'exposé des motifs afin de décider « *la poursuite de la réduction, voire de la suppression, de l'avantage successoral de l'assurance-vie en fonction des résultats de l'évaluation demandée* ».

## Aménagement du report d'imposition de l'article 150-0 B ter du CGI (Apport-cession)

Un report d'imposition obligatoire des plus-values réalisées lors de l'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur physique est prévu par l'article 150-0 B ter du CGI. Ce report est aménagé sur plusieurs points.

➔ Le délai de conservation des titres en cas de donation est allongé.

Le délai de conservation des titres par le donataire est porté de 18 mois à 5 ans ou 10 ans lorsque les titres ont été cédés par la société bénéficiaire et font l'objet d'un réinvestissement indirect.

Cette disposition s'applique aux transmissions par voie de donation ou de don manuel réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

→ Les modalités de réinvestissement indirect sont modifiées.

La société cédante doit signer un engagement de souscription dans les 2 ans de la cession des titres apportés.

Les souscriptions doivent faire l'objet d'un versement effectif dans un délai de 5 ans à compter de la signature de cet engagement sous peine de remise en cause du report d'imposition au titre de l'année d'expiration de ce délai.

La liste des titres éligibles au quota de 75 % est étendue.

Les obligations déclaratives pour les structures d'investissement doivent être fixées par décret.

Ces dispositions sont applicables aux cessions de titres apportés réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Aménagement temporaire du dispositif de partage de plus-value avec les salariés

La durée de détention des titres est réduite à 12 mois (contre 3 ans) pour les contrats de partage conclus jusqu'au 23 mai 2021 à la condition que le cédant détienne des titres depuis au moins 2 ans à la date de la signature du contrat de partage de plus-value.

Cette disposition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Pour rappel, la loi Pacte permet aux actionnaires d'une entreprise de s'engager à partager avec les salariés une partie de la plus-value des titres cédés de l'entreprise, les sommes étant alors versées sous forme d'abondement à un plan d'épargne entreprise (PEE). (C. com., L23-11-1 et s.).

Cet engagement fait l'objet d'un contrat conclu entre tout détenteur de titres et la société concernée.

Pour les salariés, le régime fiscal et social applicable est celui d'un abondement de PEE, dans la limite de 30 % du plafond annuel de la sécurité sociale (PASS). Au-delà, les sommes versées sont traitées comme des revenus d'activité.

Pour le cédant, le montant des plus-values partagées est déduit de l'assiette des plus-values soumises à imposition pour l'actionnaire. Les sommes partagées ne sont donc pas soumises à l'impôt sur le revenu ni aux contributions sociales.

L'une des conditions pour bénéficier de ce dispositif est le respect d'un délai de trois ans entre la date de signature du contrat de partage et la date de cession des titres.



## Attributions de BSPCE

→ Le dispositif des BSPCE est étendu aux sociétés étrangères.

Les sociétés étrangères pourront utiliser le dispositif des bons de souscriptions de parts de créateur d'entreprise (BSPCE) pour leurs employés en France sous réserve :

- D'avoir leur siège dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat et territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.
- D'être soumises dans l'Etat en question à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés.

Cette extension s'applique aux BSPCE attribués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

→ Les règles de fixation du prix d'acquisition sont complétées.

Le gain de cession est déterminé par la différence entre le prix net de cession et le prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est fixé au jour de la décision d'attribution par l'AGE. Lorsque la société émettrice a procédé dans les six mois précédents l'attribution à une augmentation de capital par émission de titres conférant des droits équivalents à ceux résultant de l'exercice des bons, le prix d'acquisition doit être au moins égal au prix d'émission (sauf application d'une décote en cas de perte de valeur économique des titres depuis l'émission).

La loi de finances pour 2020 complète la règle en prévoyant que si les droits résultant de l'exercice des bons ne sont pas équivalents aux droits concernés par l'émission (différences engendrées, par exemple, par des préférences diverses), le prix d'acquisition sera diminué d'une décote correspondant à la différence de droits.

## Aménagement du dispositif « Pinel »

Le dispositif « Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du Code général des impôts permet au bailleur, sous conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu dont le taux varie selon la durée de l'engagement de location.

→ Le dispositif est recentré sur les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Les investissements dans l'habitat individuel et pavillonnaire seront donc exclus à compter de cette date.

→ Le dispositif Pinel fait l'objet d'une expérimentation en Région Bretagne jusqu'au 31 décembre 2021.

Le dispositif est recentré sur les logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants (Par dérogation à l'article 199 novovicies, IV du CGI).

Le zonage sera déterminé par arrêté préfectoral après avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du Président du Conseil régional.

Les plafonds de loyer et de ressources seront également fixés, pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement, par arrêté préfectoral (par dérogation à l'article 199 novovicies, III du CGI).

Les contribuables devront souscrire une déclaration annuelle spécifique déterminée par décret.

Ce dispositif est applicable aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à une date fixée par arrêté préfectoral et ne pouvant être postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Le dispositif Pinel dit de « *droit commun* » reste applicable aux acquisitions de logements dans la région Bretagne pour lesquelles le contribuable peut justifier :

- S'agissant de l'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du CCH signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts à la date fixée par l'arrêté préfectoral ;
- Dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard à cette même date.

## Aménagement du dispositif « *Denormandie* »

Le dispositif « *Denormandie* » prévu à l'article 199 novovicies du Code général des impôts permet au bailleur, sous conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

→ Le dispositif « *Denormandie* » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

→ La notion de « *centre des communes* » est supprimée du dispositif.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est ainsi étendu à l'ensemble du territoire des communes concernées par le dispositif « *Denormandie* », c'est à dire aux communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du CCH.

Cet élargissement du dispositif est applicable aux acquisitions de logement et souscriptions de parts de SCPI réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

- La notion de « *travaux de rénovation* » est remplacée par celle de « *travaux d'amélioration* » afin d'aligner le dispositif sur celui du « *PTZ-ancien* ».

Cette modification s'applique aux acquisitions de logement et souscriptions de parts de SCPI réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Aménagement de la réduction d'impôt « *Madelin / IR-PME* »

La réduction d'impôt sur le revenu dite « *Madelin / IR-PME* » pour les personnes physiques qui effectuent des souscriptions en numéraire au capital des petites et moyennes entreprises (PME) par l'intermédiaire de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou par investissements directs dans les entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS), prévue à l'art. 199 terdecies-0 A du CGI, est modifiée.

- Le taux renforcé de 25 % est à nouveau prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

Ce taux renforcé s'appliquera, sous réserve de la réponse favorable de la Commission européenne, pour les versements effectués à compter d'une date fixée par décret et jusqu'au 31 décembre 2020.

A noter : ce taux renforcé, déjà prorogé l'an dernier, n'a pas encore trouvé à s'appliquer.

- La réduction « *Madelin / IR-PME* » est mise en conformité avec le droit de l'Union européenne.

Il est désormais expressément indiqué que la réduction d'impôt « *Madelin / IR-PME* » est soumise au respect de l'article 21 du règlement (UE) n° 651/2014 relatif aux aides au financement des risques.

Par ailleurs, le taux de réduction d'impôts des dispositifs « *FIP Corse* » et « *FIP Outre-mer* » est abaissé de 38 à 30 %.

Le régime spécifique aux entreprises solidaires est aménagé avec notamment la suppression des dérogations en matière de plafond de versements ou d'ancienneté de l'entreprise solidaires.

Ces mesures sont applicables, sous réserve de la réponse favorable de la Commission européenne, aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret. Cette date ne pourra pas être postérieure de plus de 2 mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse définitive de la Commission.

- Les clauses « *anti-abus* » sont renforcées pour les versements effectués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les activités de courtage et de change sont assimilées à des activités financières, exclues de la réduction d'impôt « *Madelin* ».

De même, les titres figurant dans un plan d'épargne retraite sont exclus du champ d'application de la réduction d'impôt « *Madelin* ».

## Modification du crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique (CITE)

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), prévu pour des dépenses d'isolation ou d'équipements de la résidence principale permettant de réduire sa consommation énergétique, est largement modifié.

→ Le CITE est prorogé pour les ménages aux « *revenus intermédiaires* »

Le crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 pour les seuls ménages aux « *revenus intermédiaires* » qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- les revenus sont au moins égaux aux seuils ci-après :

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Autres régions
1	25.068 €	19.074 €
2	6.792 €	27.896 €
3	44.188 €	33.547 €
4	51.597 €	39.192 €
5	59.026 €	44.860 €
Par personne supplémentaire	+ 7.422 €	+ 5.651 €

On peut noter que pour l'appréciation de ces seuils, il faut en principe tenir compte du revenu fiscal de référence (RFR) de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense, ou, lorsque ce revenu est inférieur à ces seuils, le revenu fiscal de référence de la dernière année précédant celle du paiement.

- Les revenus ne doivent pas excéder un plafond fixé à 27.706 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8.209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes, et de 6.517 € pour chaque demi-part supplémentaire à partir de la 3<sup>e</sup>. Les majorations sont divisées par deux pour les quarts de part.

→ Une prime de transition énergétique est créée pour les ménages modestes.

Pour les ménages modestes (revenus inférieurs aux seuils figurant dans le tableau ci-dessus), le CITE est remplacé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 par une prime de transition énergétique versée par l'ANAH concomitamment à la réalisation des travaux (conditions et modalités d'attribution fixées par le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 et un arrêté du même jour).

→ Le bénéfice du CITE est recentré en supprimant du bénéfice de ce crédit d'impôt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

- les contribuables aux « *revenus élevés* » (sauf pour certaines dépenses telles que les systèmes de charge pour véhicules électriques et matériaux d'isolation thermique des parois opaques).
- les locataires et occupants à titre gratuit. Le CITE est recentré sur les propriétaires du logement affecté à leur habitation principale.

→ Les différents taux du crédit d'impôt sont remplacés par des montants forfaitaires selon la nature de la dépense éligible au CITE.

A noter cependant que le montant du crédit d'impôt ne peut excéder 75 % de la dépense éligible réellement supportée par le contribuable.

→ Un nouveau plafonnement est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Tout d'abord, le plafond des dépenses est remplacé par un plafond de crédit d'impôt.

Au titre de la période de 5 années consécutives du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2020, le montant du CITE dont peut bénéficier un contribuable ne peut excéder 2.400 € pour une personne seule ou 4.800 € pour les couples soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 120 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 B.

Le contribuable ayant bénéficié au titre des dépenses réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2019, en application des dispositions de l'article 200 quater dans sa rédaction antérieure à la présente loi, d'un montant de crédit d'impôt supérieur au plafond prévu au 4 de l'article 200 quater du Code général des impôts dans sa rédaction résultant de la loi de finances pour 2020 ne fait pas l'objet d'une reprise au titre de ces années.

→ La liste des dépenses éligibles est modifiée.

Certains types de dépenses sont désormais exclus :

- les systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse,
- la réalisation de diagnostic de performance énergétique en dehors des cas obligatoires,
- les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur, etc.

Le CITE est élargi aux dépenses payées par les propriétaires de maisons individuelles au titre d'un bouquet de travaux faisant passer la consommation énergétique primaire d'un niveau supérieur à 331 kWh/m<sup>2</sup> avant travaux à un niveau, après travaux, inférieur ou égal à 150 kWh/m<sup>2</sup> (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement). Le montant du CITE « *rénovation globale* » s'élève à 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable. Il est exclusif de tout autre forfait de crédit d'impôt au titre du CITE.

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les dispositions anciennes continuent toutefois de s'appliquer aux dépenses payées en 2020, sur demande du contribuable, s'il peut justifier de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2019.

## Nouvelle réduction d'impôt pour les investissements dans les sociétés foncières solidaires

Un régime particulier de réduction d'impôt sur le revenu inspiré du dispositif « *IR-PME* » pour les souscriptions par des particuliers de parts sociales dans des foncières solidaires chargées d'un service d'intérêt économique général dans le domaine du logement social est créé.

→ Le dispositif est réservé aux contribuables domiciliés en France qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital d'une société foncière solidaire (CGI, nouvel art. 199 terdecies-0 AB).

Ce dispositif est ouvert aux souscriptions effectuées par des personnes physiques en indivision.

→ Le taux de 18 % du montant des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles est porté à 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020.

→ Les versements sont pris en compte dans la limite d'un montant de 50.000 € pour les personnes seules et de 100.000 € pour les couples soumis à imposition commune, diminué du montant des versements ouvrant droit à la réduction d'impôt « *Madelin* ».

La fraction excédant cette limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

→ Cette réduction d'impôt est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède le plafond fixé actuellement à 10.000 €, un report est possible sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 5 années suivantes.

→ Cette réduction d'impôt ne peut être cumulée avec certains avantages fiscaux.

La réduction est exclusive de la réduction d'impôt « *Madelin* », des réductions d'impôts au titre des investissements outre-mer, etc.

Par ailleurs, les titres souscrits dans un PEA, un PER, un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PERCO), ou un compte PME innovation ne peuvent y figurer.

Le prix d'acquisition est réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue pour le calcul de la plus-value en cas de cession des titres souscrits.

→ Conditions d'application :

La souscription doit conférer les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire ou d'associé, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la société.

Un engagement de conservation des titres reçus en contrepartie de la souscription doit être pris jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>e</sup> année suivant celle de la souscription.

La souscription s'effectue au capital de sociétés :

- Agréées « *entreprise solidaire d'utilité sociale* » (esus) conformément à l'article L. 3332-17-2 du Code du travail.
- Exerçant à titre principal :
  - Soit une activité de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;
  - Soit une activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
  - Soit, sous certaines conditions, une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis.
- En faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale.
- Rendant un service d'intérêt économique général, au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, en mettant à la disposition de ces personnes les biens et services fonciers précédemment mentionnés pour un tarif inférieur à celui du marché de référence dans lequel elle intervient et en favorisant l'accès de ses bénéficiaires en situation de fragilité économique ou sociale à ces biens et services fonciers, par un accompagnement spécifique.

Pour les titres reçus en contrepartie de la souscription :

- L'entreprise solidaire ne doit pas procéder à la distribution de dividendes.
- La cession de titres pour un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme entre le taux du livre A en vigueur au 1<sup>er</sup> jour du mois de la date de la cession et, le cas échéant, une majoration, définie par arrêté du ministre de l'économie, dans la limite de 1,25 %, est interdite. Cette interdiction ne concerne que les titres souscrits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Un double plafonnement des souscriptions ouvrant droit au bénéfice de la réduction est instauré :

- Un plafond spécifique à l'entreprise concernée.
- Un plafond général fixé selon l'activité exercée par l'entreprise à 15 M € (activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis) ou 40 M € (autres activités éligibles visées précédemment).

Enfin, des obligations formelles sont mises à la charge de l'entreprise solidaire (délivrance d'un récépissé au souscripteur, fourniture d'un document d'information, tenue d'un registre des souscriptions, etc.) et du contribuable (présentation à première demande du récépissé).

➔ La réduction d'impôt est remise en cause dans les cas suivants :

- En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres reçus en contrepartie de la souscription ;
- En cas de remboursement d'apports au souscripteur avant le 31 décembre de la 7<sup>e</sup> année suivant celle de la souscription (sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise) ;
- En cas de non-respect des conditions requises de la société bénéficiaire avant la fin de l'engagement de conservation des titres.

Les exceptions en cas de non-respect de l'engagement de conservation sont les suivantes :

- Licenciement, invalidité correspondant au classement dans la 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> des catégories prévues à l'article L. 341-4 du CSS ou décès du souscripteur, de son conjoint ou partenaire de PACS soumis à une imposition commune.
- Donation à une personnes physique des titres reçus en contrepartie de la souscription lorsque le donataire reprend l'obligation de conservation des titres transmis.
- Fusion ou scission au sens de l'article 817 A du CGI lorsque les titres sont conservés jusqu'à leur terme.
- Annulation des titres pour cause de pertes ou de liquidation judiciaire.
- Cession réalisée dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

→ Sauf rares exceptions, cette réduction d'impôt est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Droit de partage en cas de séparation de couples

Le droit de partage applicable en cas de divorce, rupture de pacs ou séparation de corps est abaissé à :

- 1,8 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021
- 1,10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le taux reste fixé à 2,5 % pour les autres partages.

## Allocation supplémentaire d'invalidité et récupération sur les successions

L'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI) n'est plus récupérable sur les successions.

Cette suppression s'applique aux successions ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Peu importe que l'aide ait été perçue avant cette date.



## Mesures diverses

→ La réduction d'impôt « *Malraux* » applicable aux immeubles anciens dégradés est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

→ La réduction d'impôt « *Censi-Bouvard* » est adaptée.

Elle intègre désormais les acquisitions de logements compris dans une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du même code.

→ Une incitation temporaire aux dons en faveur des organismes luttant contre les violences domestiques est mise en place.

Cette mesure temporaire concerne les versements effectués au profit d'organismes sans but lucratif qui exercent des actions concrètes en faveur des victimes de violence domestique, qui leur proposent un accompagnement ou qui contribuent à favoriser leur relogement.

Le taux de la réduction d'impôt est égale à 75 % des versements effectués.

Cette mesure temporaire est applicable aux versements effectués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2021.

*Loi n° 2019-1479, 28 déc. 2019, JO 29 déc. 2019*



## Fiscalité des entreprises

**La loi de finances pour 2020 publiée le 29 décembre dernier contient des dispositions qui concernent la fiscalité des entreprises.**

**La modification de la trajectoire de baisse de l'impôt sur les sociétés et les modifications portant sur la location meublée ont notamment retenu notre attention.**

## Nouvelle modification de la trajectoire de baisse du taux de l'IS

CA	Fraction de bénéfice imposable	Exercice ouvert			
		2019	2020	2021	2022
CA < 7,63 M€	De 0 à 38.120 €	15 % <sup>(1)</sup>	15 % <sup>(1)</sup>	15 % <sup>(1)</sup>	15 % <sup>(1)</sup>
	De 38.120 € à 500.000 €	28 %	28 %	26,5 %	25 %
	> 500.000 €	31 %			
7,63 M€ ≤ CA < 250 M€	De 0 à 500.000 €	28 %	28 %	26,5 %	
	> 500.000 €	31 %			
CA ≥ 250 M€	De 0 à 500.000 €	28 %	31 %	27,5 %	25 %
	> 500.000 €	31,1/3 % <sup>(2)</sup>			

(1) Sous réserve du respect des conditions pour bénéficier du taux réduit prévues à l'article 219, I-b du CGI

(2) Ce taux s'applique aux exercices ouverts du 1er janvier 2019 au 31 janvier 2019 et clos à compter du 6 mars 2019

## Aménagement portant sur la location meublée

→ La condition d'inscription au RCS pour le bénéfice de la qualité de loueur en meublé professionnel (LMP) est supprimée.

Cette suppression fait suite à la décision d'inconstitutionnalité du 8 février 2018 (Cons. const., 8 fév. 2018, n°2017-689 QPC).

L'administration fiscale avait modifié sa doctrine, lors d'une mise à jour de sa base Bofip en date du 20 mars 2019, afin de tenir compte de cette décision.

- L'exclusion des meublés de tourisme du crédit d'impôt pour investissement en Corse et meublés de tourisme fait l'objet de mesures transitoires.

La loi de finances pour 2019 avait prévu l'exclusion des activités de gestion et location des meublés de tourisme pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Cette exclusion est inapplicable aux investissements que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser avant le 31 décembre 2018, et dès lors que ces investissements sont achevés au 31 décembre 2020.

A titre transitoire, les investissements effectués dans des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation prévu à l'article L. 261-15 du CCH, signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au SIE au plus tard le 31 décembre 2018 sont éligibles dès lors que ces investissements sont achevés au 31 décembre 2020.

- L'exonération des produits de la location ou sous-location d'une partie de l'habitation principale est bornée dans le temps.

Cette disposition est applicable aux location ou sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

L'exonération prend fin au-delà de cette date.

## Autres dispositions

La loi de finances pour 2020 prévoit notamment également :

- L'aménagement du crédit d'impôt recherche : modification des obligations documentaires, encadrement en cas de sous-traitance, etc.
- L'ajustements du dispositif de limitation des charges financières pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2019.
- La transposition des mesures relatives à la lutte contre les dispositifs hybrides des directives ATAD.  
N.B. : Un dispositif hybride est le schéma mis en place par un contribuable pour tirer profit d'une divergence quant à la qualification des instruments financiers et des entités entre deux Etats, ou d'une divergence quant aux règles d'attribution des paiements. Le dispositif est qualifié d'hybride lorsqu'il se traduit par une déduction dans un Etat sans imposition corrélative dans l'autre Etat, ou par une déduction dans chacun des deux Etats, ou par une absence d'imposition dans les deux Etats.
- La révision du nouveau régime de la propriété industrielle.
- L'aménagement du régime du mécénat d'entreprise pour les versements effectués au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2020 : abaissement du taux de la réduction d'impôt de 60 % à 40 % pour les dons dépassant 2M € (le taux réduit s'appliquant à la partie excédant ce seuil), augmentation du plafond fixe de la réduction de 10.000 € à 20.000 €, etc.
- La prorogation jusqu'au 31 décembre 2022 de l'exonération pour les jeunes entreprises innovantes (JEI).

- L'extension du régime spécial des fusions aux opérations de restructuration entre sociétés sœurs sans échange de titre.
- La neutralisation fiscale des opérations de constitution d'un fonds de pérennité par des entreprises.
- L'assouplissement des modalités de transfert de déficit dans les opérations de fusion.
- Le relèvement du seuil de franchise des impôts commerciaux pour les activités lucratives accessoires des OSBL à 72.000 €.
- La neutralisation des effets du changement de régime d'imposition pour les titulaires de BA et BNC (passage d'un régime réel au micro et inversement).

*Loi n° 2019-1479, 28 déc. 2019, JO 29 déc. 2019*



## Fiscalité immobilière

**La loi de finances pour 2020 comporte plusieurs dispositions impactant la fiscalité immobilière : baisse du taux de TVA applicable aux opérations portant sur les logements sociaux et modification de la taxe sur la création de bureaux en Ile-de-France notamment.**

### Extension du régime spécial des cessions de locaux professionnels destinés à être transformés en logement

Le régime spécial prévu à l'article 210 F du CGI, permettant l'application, sous conditions, d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values de cession lorsque le cessionnaire s'engage à transformer les locaux cédés en locaux à usage d'habitation, est étendu.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont intégrés à la liste des cessionnaires visés par ce dispositif de faveur.

Cette disposition s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Prolongation de l'exonération en cas de cession d'un immeuble destiné au logement social jusqu'au 31 décembre 2022

L'article 150 U, 7° et 8° du Code général des impôts exonère les particuliers, d'impôt sur les plus-values immobilières réalisées lors de cession de biens immobiliers au profit d'organismes en charge du logement social jusqu'au 31 décembre 2022.

Cette exonération qui initialement prenait fin le 31 décembre 2020 est prolongée de 2 ans.

## Baisse du taux de TVA immobilière applicable aux opérations portant sur des logements locatifs sociaux

L'article 278 sexies du CGI est largement réécrit.

Le taux de TVA applicable à certains logements sociaux est réduit à 5,5 % au lieu de 10 % pour les opérations suivantes :

- Les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) situés, y compris partiellement ;
  - dans un quartier prioritaire de politique de la ville (QPV) lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;
  - ou en dehors des QPV ;
    - s'ils font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;
    - ou s'ils sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un PLAÍ ou un PLUS, est au moins égale à 50 % ;
- Les cessions de droits immobiliers démembrés desdits logements lorsque l'usufruitier bénéficie du PLAÍ ou du PLUS et a conclu la convention conditionnant l'application de l'APL.

Les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux à l'Association foncière logement (AFL) restent soumises au taux de 10 %.

Les acquisitions de terrains à bâtir destinées à des opérations de logement social restent également soumises au taux de 10 % dans un souci de simplification ; la TVA payée sur le terrain restant déductible, l'opération est taxée *in fine* au taux de 5,5 %, y compris pour l'acquisition du terrain.

Sont également soumis au taux réduit (lorsque celui-ci n'est pas applicable en facturation directe en application de l'article 278-0 bis A du CGI) :

- Les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien (autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage) portant sur des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'APL, situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain et dont la construction n'a pas été financée par un prêt locatif social.
- Les travaux de démolition de logements PLAÍ ou PLUS dans le cadre d'une reconstitution de l'offre de logements prévue par la convention ANRU.

- Les travaux d'extension des locaux ou rendant l'immeuble à l'état neuf, lorsque le destinataire de l'opération est le bénéficiaire des aides ou prêts ouvrant droit à l'APL.

Le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 %, pour les opérations d'acquisition-amélioration est étendu aux travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'État, par des collectivités territoriales ou par leurs groupements, lorsque les travaux sont financés par un prêt réglementé.

Il est également précisé que le taux réduit de TVA à 5,5 % pour les constructions de locaux destinés à certains établissements médicaux-sociaux est subordonné à leur destination et non à la qualité de l'acquéreur des locaux.

Par ailleurs, le taux applicable lors d'une revente de logement, terrain ou local est celui appliqué lors la livraison ou livraison à soi-même initiale et non comme actuellement, le taux de TVA en vigueur au moment de la revente.

Le tableau suivant est intégré à l'article 278 sexies du CGI :

<b>Secteurs ou locaux concernés</b>	<b>Subdivision de l'article 278 sexies</b>	<b>Taux</b>
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration	1° du A du II	5,5 %
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social et relevant de la politique de renouvellement urbain	2° du A du II	5,5 %
Autres logements locatifs sociaux	3° du A du II	10 %
Locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration lorsque l'acquisition est financée par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social	2° 4° du B du II	5,5 %
Logements assimilés à des logements locatifs sociaux	C du II	10 %
Accession sociale à la propriété	III	5,5 %
Secteur social et médico-social	IV	5,5 %
Terrains à bâtir destinés à des locaux faisant l'objet d'une opération taxable au taux réduit	V	10 %

Concernant les travaux à taux réduit, le tableau suivant est intégré à l'article 278 sexies A du CGI :

<b>Travaux concernés</b>	<b>Subdivision du présent article</b>	<b>Taux</b>
Travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social	2° du I	5,5 %
Autres travaux portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	a du 3° du I	5,5 %
Travaux portant sur les autres logements locatifs sociaux	b du 3° du I	10 %
Travaux portant sur les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession ou sur les locaux relevant du secteur social et médico-social	c du 3° du I	10 %
Travaux de démolition portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	4° du I	5,5 %

Entrée en vigueur : ces dispositions s'appliquent aux opérations intervenant à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019.

L'exposé des motifs du projet de loi précise qu'il s'applique « *aux constructions déjà engagées et financées à cette date sous réserve d'être achevées à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019.* »

## Réforme de la taxe d'habitation

La loi de finances pour 2018 a instauré un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation sous condition de ressources. Ce dégrèvement concernait les contribuables dont le revenu fiscal de référence en 2017 n'excédait pas 28.000 € pour une part de quotient familial.

La loi de finances pour 2020 prévoit notamment :

- Un gel en 2020 des taux de la taxe d'habitation, des taxes spéciales d'équipement et de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.
- Une revalorisation des valeurs locatives en 2020 à hauteur de 0,9 %.
- Un dégrèvement puis une exonération de la taxe d'habitation.

Année	Contribuables dont le RFR en 2019 n'excède pas 28.732 € pour une part de quotient familial	Autres contribuables
2020	100 %	0 %
2021		30 %
2022		65 %
2023		100 %

A compter de 2023 la taxe d'habitation est supprimée pour les locaux affectés à l'habitation principale quel que soit le revenu du contribuable.

Sont maintenues :

- La taxe d'habitation sur les autres locaux qui est renommée « *taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale* » ;
- La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires dans les zones tendues (article 1407 ter du CGI), sur décision de la commune ;
- La taxe sur les logements vacants, applicable en zone tendue (article 232 du CGI) ;
- La taxe d'habitation sur les logements vacants (article 1407 bis du CGI) applicable hors zone tendue sur délibération de la commune.

Une nouvelle obligation déclarative, avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année à moins qu'aucun changement ne soit intervenu depuis la dernière déclaration, est créée à la charge des propriétaires. Ces derniers devront informer l'administration fiscale de la nature de l'occupation des locaux en question.

## Aménagement de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France

→ Une nouvelle circonscription avec un tarif majoré est créée pour la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Elle regroupe les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris ainsi que les communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux.

Un tarif majoré s'applique dans cette circonscription premium pour les seuls locaux à usage de bureaux.

Le tarif normal est fixé à 23,18 € et le tarif réduit à 11,51 € pour cette circonscription.



La taxe annuelle n'est pas modifiée pour les autres surfaces.

### TARIFS APPLICABLES EN 2020

(en euros par mètre carré)

Circonscriptions	Première	Deuxième	Troisième	Quatrième
Locaux à usage de bureaux – Tarif normal	23,18	19,31	10,55	5,08
Locaux à usage de bureaux – Tarif réduit	11,51	9,59	6,34	4,59
Locaux commerciaux	7,86		4,06	2,05
Locaux de stockage	4,07		2,05	1,05
Surfaces de stationnement	2,58		1,38	0,71

## Autres dispositions

D'autres dispositions de la loi de finances pour 2020 listées ci-après concernent la fiscalité immobilière :

- La suppression de la taxe sur les loyers élevés des logements de petites surfaces à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- La mise en place de cas dérogatoires au délai maximum de 3 ans pour justifier de la réalisation des travaux dans le cadre des « éco-PTZ » individuel et « copropriété » et la modification de la date de départ du délai pour les éco-PTZ « copropriété ».
- Le maintien du « PTZ neuf » dans les zones B2 et C.
- La modification de la méthode d'agrément des acquisitions et constructions de logements sociaux réalisées par les organismes de logements sociaux dans les départements d'outre-mer permettant de bénéficier du crédit d'impôt de l'article 244 quater X du CGI.
- L'extension du champ d'application de l'article 244 quater X du CGI aux immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) en outre-mer.
- La création d'une nouvelle catégorie d'hébergement collectif : les auberges collectives.
- L'extension de la garantie du prêt d'accession sociale (PAS) aux ménages acquéreurs l'un logement dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS).
- La prorogation et l'aménagement du dispositif de cession des terrains de l'Etat à l'euro symbolique à la suite des opérations de restructuration de la Défense.

*Loi n° 2019-1479, 28 déc. 2019, JO 29 déc. 2019*



## Mesures diverses

**La loi de finances pour 2020 publiée le 29 décembre dernier supprime des formalités et des droits d'enregistrement et borne dans le temps certains dispositifs fiscaux.**

### Suppression de certaines formalités et de droits d'enregistrement

- ➔ Les formalités d'enregistrement dont la liste suit sont supprimées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :
  - Prorogation de société
  - Dissolution de société ;
  - Acceptation ou répudiation de successions, legs ou communauté ;
  - Certificats de propriété ;
  - Inventaires de meubles, titres et papier et prise de meubles ;
  - PV d'adjudications de biens meubles ou toute autre vente des mêmes biens faite avec concurrence et publicité ;
  - Testaments déposés chez les notaires ou reçus par eux ;
  - Concessions perpétuelles dans les cimetières ;
  
- ➔ Auxquelles s'ajoute la suppression de droits d'enregistrement pour les actes suivants établis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :
  - Droit fixe sur l'enregistrement des contrats de mariage ne donnant pas lieu à un droit proportionnel ou progressif. Les contrats de mariage sont enregistrés gratuitement ;
  - Droit fixe sur les renoncations pures et simples à successions, legs ou communauté ;
  - Droit fixe sur les certificats de propriétés ;
  - Droit fixe sur les inventaires de meubles, objets mobiliers, titres et papiers ;
  - Droit fixe sur les clôtures d'inventaires ;
  - Droit fixe sur les prises de meubles ;
  - Droit fixe sur les testaments et libéralités soumises à l'évènement du décès ;
  - Droit fixe sur les acceptations pures et simples de successions, legs ou communautés ;

## Suppression de niches fiscales et bornage temporel de certains dispositifs fiscaux

Enfin les exonérations dont la liste suit sont désormais supprimées ou bornées dans le temps :

- Suppression de l'exonération de droits d'enregistrement des actes intéressant les mutuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- Limitation du crédit d'impôt pour la formation du chef d'entreprise aux heures de formation effectuées jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Suppression de l'exonération de droits d'enregistrement des acquisitions de droits sociaux effectuées dans le cadre du rachat d'une entreprise par ses salariés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Suppression de certaines exonérations de TVA dans les DOM à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (accession à la propriété rurale, vente de terres incultes ou manifestement sous-exploitées).
- Limitation dans le temps de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit aux organismes visés à l'article 794 du CGI (collectivités territoriales, établissements publics, etc.) : Application aux biens affectés à des activités non lucratives qui leur adviennent par donation ou succession jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- Limitation dans le temps de l'exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus patrimoniaux des établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance.
- Etc.

*Loi n° 2019-1479, 28 déc. 2019, JO 29 déc. 2019*

## LE CHIFFRE DU MOIS

+ 1,2 %

Taux d'intérêt applicable aux demandes de paiement fractionné ou différé formées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

*impots.gouv.fr - Actualités - 20/01/2020*

## L'ACTUALITÉ DU GROUPE



### Le Groupe Monassier se dote d'un Comité scientifique

Le Groupe Monassier est heureux de vous annoncer qu'il s'est doté d'un Comité scientifique composé de Sophie Schiller, Anne Karm et Louis Perreau-Saussine, Professeurs agrégés à l'Université Paris Dauphine ainsi que Frédéric Douet, Professeur agrégé à l'Université de Rouen-Normandie.

Ils auront pour mission d'apporter aux notaires du Groupe un regard d'universitaire qui complète et enrichit leur pratique notariale et de répondre à des questions expertes soulevées par des notaires pour leurs clients.

## LA PRESSE PARLE DE NOUS

### Les actions de préférence après la loi PACTE



Par **Grégory Calvet**, notaire à Rodez

*Solution Notaire, 16 janvier 2020*



**L'article 100 de la loi Pacte (Loi 2019-486 du 22-5-2019) apporte des modifications substantielles au régime des actions de préférence. En voici l'essentiel.**

La première modification majeure opérée concerne les sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché

réglementé. L'ancien renvoi de l'article L 228-11 du Code de commerce au principe de proportionnalité du droit de vote est ainsi supprimé pour toutes les sociétés par actions non cotées. Cette suppression concerne les actions de préférence émises à compter de la publication de la loi par l'ensemble des sociétés par actions : sociétés par actions simplifiées

(SAS), sociétés anonymes (SA) ou société en commandite par actions (SCA).

Les actions de préférence pourront ainsi à l'avenir être dotées de droits de vote double ou multiple. Ce sont les statuts qui définiront les conditions d'exercice de ces droits de vote.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L 228-11 du Code de commerce n'opérant désormais plus de renvoi à l'article L 225-123 dudit Code, ces actions de préférence à droit de vote plural pourront désormais être créées sans avoir été intégralement libérées, et sans qu'il ne soit nécessaire de justifier d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire.

Cette modification devrait ainsi permettre de renforcer le pouvoir des fondateurs de sociétés en développement ayant besoin de renforcer leurs fonds propres. Les actions de préférence à droit de vote multiple offriront ainsi la possibilité d'accorder un pouvoir décisionnel renforcé à certains actionnaires dilués dans la répartition du capital de la société.

La loi Pacte modifie également les modalités de rachat des actions de préférence.

Le rachat des actions de préférence peut toujours être réalisé suivant deux procédures. Ainsi, l'article L 228-12, II du Code de commerce prévoit toujours la possibilité racheter ces actions suivant la procédure de droit commun par renvoi aux dispositions des articles L 225-204 à L 225-214. Une modification qui devrait renforcer le pouvoir des fondateurs de sociétés en développement.

La seconde possibilité de rachat est envisagée à l'article L 228-12, 111-4° du Code de commerce. Jusqu'à présent, il était prévu que « *le rachat est à l'initiative exclusive de la société* ». Depuis la loi Pacte, ce texte est ainsi rédigé : « *Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché*

*réglementé, le rachat est à l'initiative exclusive de la société ou à l'initiative conjointe de la société et du détenteur de l'action de préférence. Dans les sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé, les statuts déterminent, préalablement à la souscription, si le rachat peut avoir lieu à l'initiative exclusive de la société, à l'initiative conjointe de la société et du détenteur ou à l'initiative exclusive du détenteur, suivant les conditions et délais qu'ils précisent.* »

Désormais, dans toute société, cotée ou non cotée, il est possible de prévoir une faculté de rachat à l'initiative conjointe de la société et d'un actionnaire. Dans les sociétés non cotées, le rachat pourra intervenir à l'initiative du seul porteur d'actions.

Pour les actions de sociétés non cotées, il est ainsi permis de définir, dès leur émission, les modalités de leur rachat. Cette possibilité devrait permettre de faire des actions de préférence un instrument recherché par les capital-risqueurs, leur permettant de définir dès leur entrée au capital d'une société les conditions de leur sortie. Le droit préférentiel de souscription attaché aux actions de préférence est également modifié par la loi Pacte. Jusqu'à son entrée en vigueur, les actions de préférence étaient privées de droit préférentiel de souscription (sauf clause statutaire contraire) à condition de comporter des droits financiers limités et d'être privées du droit de vote. Cette privation du droit préférentiel de souscription est étendue à toutes les actions de préférence dont les droits financiers sont limités, que ces actions soient ou non privées du droit de vote (C. com. art. L 228-11).

Paru dans **Solution Notaire, 16 janvier 2020**

## Besoin d'assistance en matière juridique et fiscale ?

Les notaires membres du Groupe Monassier sont à votre disposition pour vous apporter le meilleur conseil.

Premier réseau notarial de France, le Groupe Monassier réunit aujourd'hui 31 études notariales sur l'ensemble du territoire national, en métropole et outre-mer. Soit la force unique d'une équipe de plus de 170 notaires et 700 collaborateurs. Il s'appuie en outre sur un réseau de partenaires étrangers.

Avec le Groupe Monassier, les particuliers comme les entreprises peuvent compter sur un accompagnement juridique et fiscal complet dans tous les domaines du droit.

