* Principales évolutions législatives et réglementaires récentes

Loi de finances pour 2022 - fiscalité des particuliers

Immobilier de défiscalisation

* + - * Prorogation et transformation du dispositif « Cosse ancien » (aussi appelé « Louer abordable »).

L’article 47 de la loi proroge jusqu’au 31/12/2024 le dispositif « Cosse ancien ».

Pour rappel, ce dispositif permet aux propriétaires de logements, qui les donnent en location dans le cadre d'une convention conclue avec l’Agence Nationale de l’Habitat (ANAH), de bénéficier d’un avantage fiscal, sous la forme, jusqu’alors, d'une déduction spécifique des revenus fonciers comprise entre 15 % et 85 %, selon le niveau de tension du marché locatif dans la zone de situation du logement et le caractère plus ou moins social de la location.

La loi de finances pour 2022 transforme le dispositif en remplaçant la déduction fiscale par une réduction d’impôt sur les revenus dès lors que la convention a été enregistrée par l’Anah à compter du 01/03/2022.

Comme pour la déduction fiscale, la réduction d’impôt est conditionnée au respect d’un niveau de performance énergétique globale du logement (à fixer par arrêté ministériel).

Les taux de réduction d’impôt sur les loyers perçus sont uniformes sur l’ensemble du territoire, ils dépendent du segment locatif (intermédiaire, social ou très social) et de la mise en place ou non d’une intermédiation locative.

Un texte réglementaire est attendu prochainement. Il fixera les modalités d’application.

Les anciennes modalités du dispositif restent applicables aux conventions enregistrées jusqu’au 28/02/2022.

* + - * Prorogation du dispositif « Denormandie »

Le dispositif « Denormandie » a été prorogé jusqu’au 31/12/2023. Ce dispositif, qui prend la forme d’une réduction d’impôt, est destiné à encourager la rénovation dans l’ancien, dans les villes de taille moyenne, pour favoriser leur revitalisation.

* + - * Prorogation du dispositif « Censi-Bouvard »

Le dispositif Censi-Bouvard est prorogé jusqu’au 31/12/2022. Pour rappel, ce dispositif vise l’investissement locatif meublé non professionnel dans le neuf (ou ancien avec réhabilitation) et ouvre droit à une réduction d’impôt de 11 %, étalée sur 9 ans.

* + - * Nouveau dispositif « Pinel + »

Le dispositif Pinel devait expirer en 2021 mais avait été prorogé jusqu’au 31/12/2024 par la loi de finances pour 2021, moyennant une réduction des avantages fiscaux dès 2023 (baisse progressive des taux de réduction d’impôt).

La loi de finances pour 2022 crée le « Pinel + » : les taux de réduction d’impôt applicables pour les investissements réalisés en 2023 ou 2024 sont identiques à ceux applicables en 2022, sous réserve que les logements respectent certaines exigences (notamment nouvelles normes de construction et de confort).

Le taux de la réduction d’impôt dépendra de la durée de l’engagement de location :

12 % pour un engagement de location de 6 ans

18 % pour un engagement de location de 9 ans

21 % pour un engagement de location de 12 ans

Un texte réglementaire est attendu prochainement. Il fixera les modalités d’application.

* + - Système du quotient en cas de déficit : les optimisations via l’épargne retraite restent possibles malgré la réforme

La loi de finances pour 2022 met un terme à certaines optimisations liées à l’utilisation du système du quotient. En effet, l’article 6 de la loi précise désormais que les déficits catégoriels ou globaux s’imputent sur les revenus exceptionnels ou différés avant l’application du système du quotient. Les nouvelles dispositions s’appliquent à partir du 01/01/2021.

Toutefois, il reste possible d’optimiser le recours au système du quotient au moyen d’un versement sur un produit d’épargne retraite (tel qu’un PER) la même année que la perception de revenus exceptionnels (ou différés). Ce versement est dans un premier temps déduit du revenu global « ordinaire », pour calculer l’impôt sur le revenu ordinaire net. Ensuite, l’impôt est calculé sur ce revenu ordinaire majoré du ¼ du revenu exceptionnel (ou différé).

Girardin industriel : attention au nouveau délai de reprise de l’administration fiscale

Dans le cas où l’investissement a nécessité un agrément du ministre chargé du budget et où le contribuable ne respecte pas les engagements pris pour son obtention ou les conditions auxquelles l’octroi de l’agrément a été subordonné, le délai de reprise de l’administration fiscale est de 3 ans suivant celle au cours de laquelle l’évènement est intervenu.

Aménagement du régime d’imposition des gains de cession d’actifs numériques

La loi de finances pour 2022 prévoit que les plus-values issues des cessions d’actifs numériques réalisées à compter du 01/01/2021 pourront être, sur option, imposées au barème progressif de l’impôt sur le revenu.

Prolongation du plafond majoré pour les dons ouvrant droit à la réduction d’impôt « Coluche » et pour les dons aux associations de lutte contre les violences conjugales

* + - * Les dons aux organismes d’aide aux personnes en difficulté

La réduction d’impôt « Coluche » pour les dons aux organismes d’aide aux personnes en difficulté (fourniture gratuite de repas, aide au logement, soins) est de 75 % du montant des sommes versées, retenues dans la limite exceptionnelle de 1 000 € (contre 552 € auparavant).

La part du don dépassant cette somme est soumise à une réduction d’impôt de 66 % (dans une limite de 20 % du revenu imposable).

Ce plafond avait été majoré par la 2nde loi de finances rectificative pour 2020. La loi de finances pour 2022 a prorogé cette majoration jusqu’au 31/12/2023.

* + - * Les dons aux associations de lutte contre les violences conjugales

La loi de finances pour 2020 avait augmenté la réduction d’impôt pour les dons aux associations de lutte contre les violences conjugales, en la faisant passer de 66 % à 75 %, avec la même limite de 1 000 € que celle applicable à la réduction d’impôt « Coluche ».

L’augmentation de ce taux devait s’appliquer aux versements effectués entre le 01/01/2020 et le 31/12/2021.

L’article 91 de la loi de finances pour 2022 a prolongé cette réduction exceptionnelle jusqu’au 31/12/2022.

Loi de finances pour 2022 - fiscalité des professionnels

Aménagements relatifs à l’abattement « dirigeant » pour départ en retraite dans le cas de la cession de titres de société soumise à l’IS

* + - * Prorogation du dispositif

L’abattement fixe de 500 000 € applicable aux gains réalisés par les dirigeants de PME soumises à l’impôt sur les sociétés, lors de leur départ en retraite, est prorogé jusqu’au 31/12/2024.

* + - * Délai supplémentaire d’un an pour céder les titres

Pour bénéficier de cet abattement, le dirigeant cédant doit cesser toute fonction dans la société dont il cède les titres, et faire valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois suivant ou précédant la cession.

La loi de finances pour 2022 porte à 3 ans ce délai pour les dirigeants faisant valoir leurs droits à la retraite (lorsque le départ en retraite précède la cession) entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021. Aussi, la portée de cette mesure reste limitée.

Cession d’entreprise individuelle ou de titres de société soumises à l’IR

* + - * Augmentation des plafonds d’exonération des plus-values de cession d’entreprises individuelles

L’article 19 de la loi de finances pour 2022 relève les plafonds du dispositif d’exonération prévu à l’article 238 quindecies I du CGI pour les cessions réalisées à compter du 01/01/2022.

Les plus-values réalisées à l’occasion de la cession d’une entreprise individuelle ou d’une branche complète d’activité ou de titres de société soumise à l’IR bénéficie désormais d’une exonération totale si la valeur des biens transmis n’excède pas 500 000 € (300 000 € jusqu’au 31/12/2021) et d’une exonération partielle si la valeur des biens transmis n’excède pas 1 000 000 € (500 000 € jusqu’au 31/12/2021).

Les autres conditions du dispositif demeurent inchangées.

* + - * Exonération liée au départ en retraite : délai supplémentaire d’un an pour céder l’entreprise

La plus-value réalisée lors de la cession de l’entreprise peut être totalement exonérée en raison du départ en retraite du cédant. L’une des conditions pour bénéficier de cette exonération est que le cédant fasse valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois suivant ou précédant la cession.

La loi de finances pour 2022 a temporairement allongé le délai de cession : la cession pourra intervenir dans les 3 ans du départ en retraite, à condition que la retraite soit liquidée entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021.

Rappel de mesures contenues dans les lois de finances précédentes

Investissement PME : le point sur les taux de réduction d’impôt en 2022

L’investissement au capital de PME permet de bénéficier, sous certaines conditions, d’une réduction d’impôt sur le revenu, comprise entre 25 % et 30 % :

25 % pour les investissements en direct, FIP métropole et FCPI ;

30 % pour les FIP CORSE et FIP DOM.

Rappels :

La majoration du taux de réduction d’impôt à 25 % (au lieu de 18 %) pour les investissements en direct, les FIP métropole et les FCPI devait en principe prendre fin le 31/12/2021.

Toutefois, la loi de finances rectificative pour 2021 parue au Journal Officiel le 20/07/2021 a prévu une prolongation de la majoration jusqu'au 31/12/2022, sous réserve de la validation par la Commission européenne (qui n’a pas encore eu lieu à l’heure où nous écrivons ces lignes).

Fiscalement, il est donc recommandé d’attendre l’accord de la Commission européenne pour réaliser un investissement PME en 2022 et bénéficier du taux de réduction maximal.

L’assiette de calcul de la réduction d’impôt est constituée par la quote-part d’investissements éligibles dans le fonds (et non pas nécessairement sur le montant total de la souscription retenue hors frais).

Il est possible de cumuler un investissement FCPI, un investissement FIP métropole, et un investissement FIP Corse / DOM. L’assiette de réduction (12 000 € pour une personne seule, 24 000 € pour un couple soumis à une imposition commune) s’applique séparément sur les FCPI, sur les FIP et les FIP Corse / DOM. La réduction obtenue entre dans le plafond des niches fiscales.

Prorogation de certains dispositifs

La réduction d’impôt SOFICA a été prorogée pour les souscriptions réalisées jusqu’au 31/12/2023.

La réduction d’impôt DEFI-Forêt a été prorogée jusqu’au 31/12/2022.

La baisse du taux de l’IS se poursuit

Depuis le 01/01/2022, le taux de droit commun de l’IS est passé de 26,50 % à 25 %.

Le taux reste à 15 % pour la partie du bénéfice imposable n’excédant pas 38 120 €.

Revenus professionnels : suppression progressive de la majoration des bénéfices pour non-adhésion à un OGA ou à une AGA

Jusqu’à l’imposition des revenus 2020, les contribuables relevant du régime réel d’imposition pour leurs revenus professionnels (BNC, BIC et BA) qui n’adhéraient pas à un organisme de gestion agréé (OGA) ou à une association de gestion agréée (AGA) voyaient leurs revenus majorés de 25 % pour le calcul de l’impôt.

La loi de finances pour 2021 a organisé la suppression progressive de cette majoration. Dès l’imposition des revenus de l’année 2020, la majoration en cas de non-adhésion a été abaissée à 20 %. Les revenus de l’année 2021 sont majorés de 15 % et ceux de l’année 2022 de 10 %.

En 2023, la majoration sera totalement supprimée.

Suppression de la taxe d’habitation à compter de 2023

On rappellera que les contribuables dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur à 27 761 € (pour 1 part) bénéficient d’une exonération totale pour la taxe d’habitation 2022. Au-delà de ce seuil, l’exonération est partielle et dégressive (a minima de 65 %).

A compter de 2023, la taxe d’habitation est supprimée pour l’ensemble des contribuables.

Cette suppression, progressive, concerne uniquement la résidence principale.

Actualités patrimoniales

Mise à jour du BOFIP du 21/12/2021 sur le pacte Dutreil

L’administration fiscale avait réalisé une consultation publique du 06/04/2021 sur ses commentaires de l’article 40 de la loi de finances pour 2019. Suite à cette consultation, elle a publié ses commentaires définitifs au BOFIP, parmi lesquels :

Les activités de location de locaux meublés à usage d’habitation sont exclues du dispositif Dutreil. En revanche, les activités de construction-vente d’immeubles ou de marchands de biens figurent parmi les activités éligibles (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, N°15).

S’agissant des sociétés exerçant plusieurs activités éligibles, il est tenu compte de l’ensemble de ces activités pour l’appréciation du caractère prépondérant (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, N°20).

La fonction de direction peut être exercée par un associé signataire de l’engagement collectif ayant, depuis la signature de cet engagement, transmis tous les titres qui y sont soumis (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, N°390).