* Actualités patrimoniales

Nous vous proposons ci-après une synthèse des principales évolutions relatives à la loi de finances pour 2024.

* + - Impôt sur le revenu
      * Calcul de l’impôt
        + Barème de l’impôt sur le revenu et seuils (et limites) associés

La loi introduit un rehaussement de 4,80 % afin de neutraliser les effets de l’inflation, avec une entrée en vigueur pour l’imposition des revenus 2023.

|  |  |
| --- | --- |
| Tranche | Taux |
| Jusqu’à 11 294 € | 0 |
| De 11 295 € à 28 797 € | 11 % |
| De 28 798 € à 82 341 € | 30 % |
| De 82 342 € à 177 106 € | 41 % |
| Plus de 177 107 € | 45 % |

* + - * Réduction d’impôt
        + Extension de la réduction d’impôt en cas de versement de prime sur les contrats rente-survie

Les versements de prime sur les contrats « rente-survie » ouvrent droit à une réduction d’impôt de 25 % du montant des primes, retenues dans la limite de 1 525 € par an. Cette limite peut être majorée de 300 € par enfant à charge.

À compter du 1er janvier 2024, cette limite est également majorée de 300 € en présence de personnes à charge (notamment en cas d’ascendant à charge).

* + - * + Aménagements de la réduction d’impôt Madelin pour souscription au capital de PME

Nouveau régime pour les Jeunes Entreprises Innovantes (JEI) :

La réduction d’impôt pour souscription au capital de PME est aménagée pour les souscriptions au capital de JEI pour les souscriptions réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Conditions | Taux de la réduction | Limite |
| Souscription au capital d’une JEI (CGI art. 199 terdecies-0 A bis) | 30 % | Versement maximum :  75 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés  150 000 € pour les couples ayant une imposition commune |
| Souscription au capital d’une JEI qui réalise des dépenses de recherche représentant au moins 30 % de ses charges (CGI art. 199 terdecies-0 A ter) | 50 % | Versement maximum :  50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés  100 000 € pour les couples ayant une imposition commune |

**Ces avantages sont exclus du plafonnement des niches fiscales.**

Le total de réduction acquis au titre de la souscription au capital des JEI ouvrant droit à la réduction d’impôt de 30 % ou de 50 % entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028 ne peut pas dépasser 50 000 €.

En cas de dépassement du plafond de 75 000 ou 50 000 €, le versement n’est pas reportable sur les années suivantes.

Autres investissements dans les PME :

Le taux de réduction d’impôt majoré à 25 % (au lieu de 18 %) est prorogé en 2024 et 2025 uniquement pour les investissements réalisés dans les sociétés foncières solidaires et dans les entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS).

Attention, cette majoration de taux (25 % au lieu de 18 %) s'applique dès le 01/01/2024 pour les investissements dans les sociétés foncières solidaires et à compter d'une date fixée par décret (et après approbation de la Commission européenne) pour les ESUS.

* + - * Revenus immobiliers

Location meublée : refonte des seuils et abattements à compter de l’imposition des revenus 2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Type de location | Seuil du Micro BIC en base annuelle | Abattement |
| Location meublée classique | 77 700 € | 50 % |
| Chambres d’hôtes et parahôtellerie | 188 700 € | 71 % |
| Meublé de tourisme non classé | 15 000 € | 30 % |
| Meublé de tourisme classé en zone tendue | 188 700 € | 71 % |
| Meublé de tourisme classé en zone non tendue  CA <= 15 000 € | 15 000 € | 92 % |
| Meublé de tourisme classé en zone non tendue  15 000 € < CA <= 188 700 € | Entre 15 001 € et 188 700 € | 71 % |

Attention, ces règles sont susceptibles d’évoluer dans le courant de l’année (potentiellement via une loi de finances rectificative).

* + - Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour la valorisation des titres de société, les dettes contractées directement ou indirectement par la société (prêt bancaire, compte courant d'associé, etc.) pour financer un actif non imposable ne sont plus déductibles. Cette mesure entre en vigueur à compter du 1er janvier 2024.

Plus-values immobilières

Abattements exceptionnels en cas de cession des terrains à bâtir situés en zone A, A bis, ou B1

L’abattement exceptionnel applicable aux opérations de démolition-reconstruction est prolongé jusqu’au 31 décembre 2025 dans le périmètre des grandes opérations d’urbanisme (GOU) ou des opérations de revitalisation du territoire (ORT).

De plus, il est étendu aux zones d’opérations d’intérêt général (OIN).

Initialement, l’abattement était de 70 % ou 85 %.

Les nouveaux taux d’abattement sont :

* 60 % pour les cessions portant sur des terrains à bâtir et biens immobiliers bâtis situés en zones A, A bis et B1 (communes classées par arrêté dans une zone géographique caractérisée par un déséquilibre important entre l’offre et la demande).
* 75 % pour les cessions portant sur des biens et terrains situés dans le périmètre des GOU, ORT ou OIN.
* 85 % si au moins 50 % (25 % dans les communes qui n’ont pas atteint leur quota de logements sociaux) de la surface de la construction est affectée à du logement social ou intermédiaire et respectant un plafonnement de loyer applicable au dispositif « Loc’avantages ».
  + - Enveloppes d’investissement
      * + Création d’un avantage fiscal relatif au Plan Epargne Avenir Climat (PEAC)

Pour rappel, le PEAC, introduit par la loi Industrie verte du 23 octobre dernier, vise à inciter l’investissement des jeunes générations dans les projets relatifs à la transition écologique. Le PEAC peut ainsi être souscrit par les personnes physiques âgées de moins de 21 ans et résidant en France.

La loi de finances pour 2024 vient préciser que les plus-values réalisées sont, sous conditions, exonérées d’impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, pendant la phase de capitalisation et à la clôture du plan. Elles entrent toutefois dans le calcul du revenu fiscal de référence en cas de clôture.

Les retraits partiels n’entrainent pas la clôture du plan dès lors que celui-ci a été ouvert depuis plus de 5 ans.

Le plan est clôturé lorsque le titulaire atteint l’âge de 30 ans ou en cas de retrait partiel avant les 5 ans de détention du plan.

* + - * + Interdiction d’ouvrir ou de verser sur un PER (Plan Epargne Retraite) d’un mineur

A compter du 1er janvier 2024, les mineurs ne peuvent plus souscrire de PER.

Pour les PER souscrits avant cette date par des enfants mineurs, les versements volontaires ne sont plus possibles.

* + - Transmission du patrimoine
      * + Limitation de l'efficacité du quasi-usufruit

À compter de 2024, la créance de restitution d'un quasi-usufruit née d’une donation de la nue-propriété d'une somme d'argent n'est plus déductible de l’actif successoral de l’usufruitier.

Néanmoins, les droits éventuellement acquittés lors de la donation démembrée sont imputables sur ceux dus aux décès, puisque cette créance n’est plus fiscalement prise en compte. Le surplus éventuel ne fera l’objet d’aucune restitution.

* + - * + Hausse de l’abattement en cas de donation ou cession d’entreprise à un proche ou un salarié

La cession ou donation en pleine propriété, aux salariés ou aux proches, de titres de société ou de fonds de commerce, de clientèle d’entreprise individuelle, les fonds artisanaux, les fonds agricoles ou de titres de sociétés représentatives de fonds de commerce ou clientèles, peut bénéficier d’un abattement fiscal sur les droits d’enregistrement.

Cet abattement fiscal était de 300 000 € : il passe à 500 000 € dès le 1er janvier 2024.

* + - * + Exclusion des locations meublées et équipées du dispositif Dutreil dès le 17 octobre 2023

Les entreprises et sociétés ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telles que la location meublée et la location équipée, sont expressément exclues de l’exonération Dutreil. Cette exclusion s'applique à toute transmission intervenant à compter du 17 octobre 2023. En effet, cette activité n’est "légalement" pas considérée, pour l’obtention de l’exonération Dutreil, comme une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale.

La même exclusion s'applique aux activités de locations meubles ou équipées exercées en direct, via une entreprise individuelle.

* + - * + Exploitants agricoles : augmentation du seuil pour bénéficier d’une exonération de plus-value

Pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2023, le dispositif d’exonération de plus-values professionnelles des petites entreprises dont le montant des recettes n’excède pas certains seuils est rehaussé uniquement au profit des activités agricoles.

Voici les nouvelles règles en vigueur pour les activités agricoles exclusivement :

|  |  |
| --- | --- |
| Exonération en fonction des recettes | Recettes < 350 000 € HT  Exonération totale  350 000 € < Recettes < 450 000 € HT  Exonération partielle  taux d'exonération = (450 000 - montant des recettes) / 100 000 |

* + - Principales prorogations de dispositifs de défiscalisation

- Prolongation du dispositif d’investissement dans les SOFICA jusqu’au 31 décembre 2026.

- Le dispositif Malraux est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024.

- Le dispositif Denormandie (visant à inciter les investissements dans des villes de taille moyenne, pour favoriser leur revitalisation, en particulier leur centre-ville), qui devait prendre fin le 31 décembre 2023, est prorogé jusqu’au 31 décembre 2026. Cette prorogation concerne également les SCPI Denormandie.