LES TRAVAUX PUBLICS FÉDÉRATION NATIONALE
Informations
FISCAL

N° 29 – FISCAL n° 4
En ligne sur le site www.fntp.fr / extranet 3 février 2015
ISSN 1769 - 4000

LOI DE FINANCES POUR 2015 ET LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2014

L'essentiel

La présente *Informations* commente les principales dispositions de la loi de finances pour 2015 et de la loi de finances rectificative pour 2014 susceptibles d'intéresser les entreprises et leurs dirigeants.

MESURES CONCERNANT LA FISCALITE DES ENTREPRISES	PAGE
1-Non déductibilité de certaines taxes	3
2- Aménagements des régimes d'exonération applicables dans certaines zones du territoire	3
3- Report d'une année de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels	4
4- Suppression d'avantages fiscaux réservés aux adhérents à un Organisme de Gestion Agréé (OGA)	4
5 - Nouveau régime fiscal des rachats de leurs propres titres par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés	5
6 - Aménagement du régime de l'intégration fiscale	5
7 - Suppression pour certains contribuables étrangers de l'obligation de désigner un représentant fiscal	6
8- Création d'une taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France	6
9 - Création d'une taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la cotisation foncière des entreprises en Ile-de-France	6
10 - Aménagement de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage	7
11 - Régime des sociétés mères et filiales	7
12 – Crédit d'impôt recherche – Définition du doctorat	7
13 – Aménagement du CICE	8
14 – Mesures relatives aux prix de transfert : Pénalité pour manquement à l'obligation documentaire	8
15 – Procédure de régularisation applicable aux transferts de bénéfices à l'étranger	9
16 – TVA applicable à certains travaux dans le logement social	9
17 – TVA applicable aux opérations d'accession à la propriété dans les quartiers prioritaires	10
18 – Régime de TVA applicable à la construction de logements locatifs dans le secteur intermédiaire	11
19 – Lutte contre la fraude à la TVA dans le secteur de la construction	11
20 – Suppression de certains cas de livraison à soi-même	11
21 – Majoration de la TASCOM	12

MESURES CONCERNANT LA FISCALITE DES PERSONNES	
1-Revalorisation du barème de l'IR et des plafonds des avantages fiscaux retirés du quotient familial	13
2-Suppression de la tranche à 5,5 % et abaissement de la limite inférieure de la tranche d'imposition à 14 %	13
3-Refonte du mécanisme de la décote	13
4-Suppression de la prime pour l'emploi	14
5- Mise en place d'un crédit d'impôt pour la transition énergique	14
6- Exonération partielle temporaire de droits de mutation à titre gratuit applicables à certaines donations de terrains à bâtir et de logements neufs	14
7- Exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit en cas de transmissions d'immeubles dont les titres de propriété ont été reconstitués	16
8- ISF : Suppression de l'actualisation annuelle du plafond d'exonération partielle des biens ruraux	16
9- Assouplissement des réductions d'impôt Madelin et ISF-PME pour les souscriptions au capital des holdings	16
10 – Autre mesure	16
11– Interdiction d'imputer les déficits et les réductions d'impôts en cas de manquement grave	17
MESURES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT	
1- Mise en place du dispositif « Pinel » en faveur de l'investissement locatif	17
2- Aménagement du régime des cessions de terrains à bâtir	18
3 - Prorogation de l'exonération des plus-values immobilières de cession d'un droit de surélévation	20
4 – Autres mesures	20

Contact : daj@fntp.fr

TEXTES DE REFERENCE :
Loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014
Loi de finances rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014

MESURES CONCERNANT LA FISCALITE DES ENTREPRISES

1-Non déductibilité de certaines taxes

Ne sont plus déductibles du bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés : la taxe de bureaux ou locaux à usage commercial en Ile-de-France, la taxe bancaire de risque systémique (est également prévue une baisse du taux de cette taxe avec sa suppression en 2019), la contribution au fonds de résolution européen, et la taxe sur les excédents de provision des entreprises d'assurance.

Cette mesure s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2015.

2- Aménagements des régimes d'exonération applicables dans certaines zones du territoire

La loi de finances rectificative pour 2014 modifie un certain nombre de régimes d'allègement d'impôt sur les bénéfices applicables dans plusieurs zones du territoire.

Tout d'abord, **plusieurs régimes existants sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2015** : le régime de l'amortissement exceptionnel pour les immeubles construits par les PME dans les zones prioritaires (*CGI art. 39 quinquies D*), le régime de dispense de réintégration des loyers de crédit bail immobilier en faveur des PME qui acquièrent des immeubles situés dans les zones prioritaires (*CGI art. 239 sexies D*) et le régime d'exonération d'impôt sur les bénéfices en faveur des entreprises situées dans les zones de revitalisation rurale (*CGI art. 44 quindecies*).

Le **régime des entreprises nouvelles** (*CGI art. 44 sexies*) est également prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

En outre, le dispositif des Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) est supprimé.

Le régime **d'exonération d'IS pendant 24 mois** applicable aux **sociétés créées pour la reprise d'entreprises en difficulté (***CGI art. 44 septies***)** est applicable jusqu'au 31 décembre 2020, quelle que soit la zone d'implantation, zone d'aide à finalité régionale (ZFA) ou autre zone. Par ailleurs, la **liste des secteurs exclus** est actualisée pour tenir compte des contraintes communautaires : sont désormais exclus le secteur de la production et de la distribution d'énergie ainsi que les infrastructures énergétiques. A l'inverse, n'est plus exclu le secteur de la construction de véhicules automobiles. En outre, les plafonds d'aide sont modifiés en fonction de la taille de l'entreprise et de la zone géographique où l'entreprise repreneuse s'installe (en ZAFR ou hors ZAFR). Enfin, **les conditions d'agrément ministériel,** nécessaire pour bénéficier du régime de l'article 44 septies lorsque les sociétés créées se trouvent en ZAFR ou sont des PME, sont modifiées : la durée de conservation des emplois est réduite à trois ans lorsqu'il s'agit de PME et à défaut d'agrément, l'entreprise concernée ne peut bénéficier de l'exonération que dans les limites prévues par le règlement *de minimis*.

Le **régime applicable dans les zones franches urbaines** (*CGI art. 44 octies A*) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020. Par ailleurs, **plusieurs aménagements** ont été apportés pour les entreprises qui créent des activités à compter du 1er janvier 2015 : le **plafond** du

bénéfice exonéré par entreprise et période de 12 mois est diminué de 100.000 € à 50.000 €; la **durée de l'exonération** est réduite de 14 à 8 ans (taux plein les 5 premières années, puis taux dégressif sur les 3 suivantes : 60%, 40% et 20%). Afin de restreindre le bénéfice de l'exonération aux seuls entrepreneurs favorisant réellement l'emploi dans les Zones Franches Urbaines (ZFU), le bénéfice de l'exonération est subordonné à une **clause d'emploi local** d'un tiers des salariés de l'entreprise. Pour les activités créées en ZFU à compter du 1er janvier 2016, le bénéfice de l'exonération sera subordonné à la **signature d'un contrat de ville** (*prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21-2-2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine*). Enfin, le terme « zones franches urbaines » est remplacé par le terme « **zones franches urbaines – territoire entrepreneurs** ».

Le régime applicable dans les **bassins d'emplois à redynamiser** (*CGI art. 44 duodecies*) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

Dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV)**, les **micro-entreprises** exerçant une **activité commerciale** bénéficient de 2 nouvelles exonérations : cotisation foncière des entreprises (*CGI art. 1466 A, I septies*) et taxe foncière sur les propriétés bâties (*CGI art. 1383 C*).

3- Report d'une année de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels

Les résultats de la révision des locaux professionnels seront pris en compte pour l'établissement des bases de l'année 2016 (au lieu de 2015), soit dans les avis d'imposition à la taxe foncière pour les propriétés bâties établis au titre de 2016, soit dans les cotisations foncières des entreprises établies au titre de l'année 2018.

4- Suppression d'avantages fiscaux réservés aux adhérents à un Organisme de Gestion Agréé (OGA)

Les adhérents des OGA bénéficiaient sous certaines conditions d'avantages fiscaux spécifiques, notamment, déduction intégrale du salaire du conjoint, réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion, réduction du délai de reprise de l'administration (2 ans au lieu de 3 ans).

Lors d'une communication de juillet 2014, la Cour des Comptes soulignait dans un rapport intitulé *«Les Organismes de Gestion Agréés, 40 ans après »*, l'opportunité de supprimer certains de ces avantages.

A l'appui de ce rapport, la loi de finances opère un toilettage.

- **Suppression de la déductibilité intégrale du salaire du conjoint de l'exploitant adhérent**

  Le plafond de déductibilité est limité à 17.500 €.

  Cette déduction partielle s'applique sous réserve que le conjoint participe effectivement à l'exploitation et que les cotisations sociales en vigueur soient acquittées.

  Entrée en vigueur : Cette mesure s'applique à compter du 1er janvier 2016 ; a priori pour la détermination des résultats des exercices clos à compter de cette date.

- **Suppression de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité accordée aux adhérents à un OGA à compter du 1er janvier 2016**

- **Délai de reprise de l'administration désormais fixé à 3 ans :** La loi de finances supprime le délai spécial de reprise de 2 ans et soumet les adhérents des OGA au délai de reprise de droit commun de 3 ans.

  Entrée en vigueur : A priori, le délai de 3 ans devrait s'appliquer aux délais de reprise « spécial » de 2 ans qui expirerait après le 31 décembre 2014.

5- Nouveau régime fiscal des rachats de leurs propres titres par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

Antérieurement au 01/01/2014, le gain net réalisé par l'associé lors d'un rachat effectué en vue d'une attribution aux salariés ou d'un plan de rachat d'actions, relevait exclusivement du régime des plus ou moins values de cessions (ancien art 112-6 du CGI) et non du régime dit « mixte ».

Le Conseil Constitutionnel à censuré cette différence de traitement pour les associés personnes physiques **à compter du 1er janvier 2015** laissant le soin au législateur d'uniformiser le régime avant cette date (conseil const 20/06/2014 N°2014-404 QPC).

A compter du 1er janvier 2015, le nouvel article 112-6 du CGI dispose que « *les sommes ou valeurs attribuées aux associés ou actionnaires au titre du rachat de leurs parts ou actions* » ne sont pas considérées comme revenus distribués.

Le gain net relève donc exclusivement des plus ou moins values de cession tant pour les personnes physiques (avec application des abattements pour durée de détention) que pour les personnes morales (titres de participations ou de placement).

La société n'est donc plus redevable de la contribution de 3% sur les revenus distribués (art 235 ter ZCA du CGI), ni de la retenue à la source pour les associés non résidents (art 119 bis 2 du CGI)

Ce nouveau régime concerne toutes les opérations de **rachat** autorisées par la loi. On peut se demander si les opérations de réduction de capital dites « imposées » par une décision d'assemblée générale extraordinaire (opération concernant tous les associés dans les mêmes proportions) sont concernées car il n'y a pas véritablement rachat mais annulation de titres suite à attribution d'un élément d'actif.

Pour les opérations réalisées en 2014, à défaut de modification législative spécifique à cette période, la « réserve d'interprétation » faite par le Conseil Constitutionnel permet d'appliquer le régime des plus ou moins values de cession.
La décision du Conseil Constitutionnel concernant un associé personne physique, elle ne devrait pas s'appliquer aux personnes morales.

6 - Aménagement du régime de l'intégration fiscale au sein de l'UE

L'article 63 de la seconde loi de finances rectificative pour 2014 **aménage le régime de l'intégration fiscale en permettant une intégration dite "horizontale" entre sociétés françaises sœurs d'une même société mère** établie dans un Etat membre de l'UE ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Cette modification est bienvenue car la structuration en France de bon nombre de groupes étrangers ne permettait pas, jusqu'à présent, d'inclure toutes les sociétés françaises dans le périmètre du régime de groupe. Pour autant, il convient de mettre à profit les prochaines

semaines pour déterminer s'il est opportun (i) d'opter pour ce nouveau régime de groupe à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ou après et (ii) de solliciter par voie de réclamation contentieuse le bénéfice du régime de groupe au titre des exercices non encore prescrits (cf. le récent arrêt rendu par la CAA de Versailles le 2 décembre 2014). Le nouveau dispositif est en effet peu lisible et les cas de sortie du régime de groupe, qui peuvent être financièrement coûteux, sont plus nombreux et, pour beaucoup, contestables à notre avis.

7 - Suppression pour certains contribuables étrangers de l'obligation de désigner un représentant fiscal

Cette suppression concerne plusieurs dispositions du Code général des impôts mais intéressera plus spécifiquement les entreprises étrangères payant des impôts en France.

A l'heure actuelle, ces entreprises doivent désigner un représentant fiscal soit à la demande de l'administration fiscale (cas des entreprises étrangères redevables de l'IS français sans établissement stable en France) soit obligatoirement (cas des entreprises étrangères cédant un immeuble ou des titres de sociétés françaises, à prépondérance immobilière ou non). Cette désignation peut se traduire par des coûts significatifs, le représentant fiscal étant responsable des impôts payés pour le compte de l'entreprise étrangère. Pour des entreprises de l'Espace Economique Européen (hors Liechtenstein), cette désignation est inutile puisque l'administration française peut, sur la base des directives ou de la convention fiscale applicables, obtenir les informations nécessaires au calcul de l'impôt auprès de ses homologues et se faire assister pour le recouvrement de l'impôt non payé.

Cette obligation de désignation serait donc supprimée pour l'IS afférent aux exercices clos à compter du 31 décembre 2014 et pour les cessions d'actifs intervenant à compter du 1er janvier 2015, ce qui est une bonne nouvelle pour les entreprises concernées.

8 - Création d'une taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France

Une taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France est instituée à compter du 1er janvier 2015. Cette taxe s'applique aux aires de stationnement soumises à la taxe annuelle sur les locaux de bureaux (TASB), les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile-de-France.
Les surfaces de parking taxables doivent être supérieures à 500 m², ce qui permet d'exclure les particuliers.

En pratique, cette taxe se présente comme une surtaxe à la TASB.

Un tarif au m² est institué, selon un zonage tarifaire en 3 zones, identique à celui de la TASB.

9 - Création d'une taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE) en Ile-de-France

Une surtaxe, d'une part à la TFPB, d'autre part à la CFE, est mise en place pour les personnes physiques ou morales assujetties à l'une, à l'autre ou à ces deux taxes en Ile-de-France. Tant les particuliers que les professionnels sont donc concernés.
Le taux de la taxe additionnelle se déduit du rendement attendu par le Conseil régional Ile-de-France, dans la limite d'un plafond annuel de 80 millions d'euros.

Le produit de cette taxe est affecté au financement des dépenses d'investissements en faveur des transports en commun dans la région Ile-de-France.

10 - Aménagement de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage

Le tarif de la redevance pour création de locaux de stockage est aménagé pour que ne subsiste qu'un tarif unique : fixé à 14,03 €/m². (Celle-ci fait aujourd'hui l'objet de trois tarifs en fonction de la circonscription : 52 €, 32 € et 13 €).

L'exonération de redevance pour création de bureaux au titre des opérations de démolition-reconstruction qui devait prendre fin à compter du 1er janvier 2014 est, par ailleurs, pérennisée. Cette mesure s'appliquera aux opérations pour lesquelles l'avis de mise en recouvrement n'a pas été émis au 1er décembre 2014

11 - Régime des sociétés mères et filiales

Régime antérieur :

- Régime optionnel d'exonération d'IS pour les produits de participation reçus des filiales
- Objectif : éviter les doubles impositions
- Liste des produits exclus du régime limitativement prévue par la loi

Nouveau régime :

- Transposition de la directive modifiée 2014/86/UE du Conseil du 8 juillet 2014 : **nouvelle définition des produits exclus du régime ;**
- **Exclusion des dividendes correspondant à des produits issus de bénéfices déductibles du résultat de la filiale ;**
- Restent exclus : les produits des titres sans droit de vote, les produits des parts de sociétés immobilières inscrites en stock à l'actif de sociétés qui exercent une activité de marchand de biens ;
- Applicable aux **exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015.**

12 – Crédit d'impôt recherche – Définition du doctorat

Les dépenses de personnel liées à la première embauche de personnes titulaires d'un doctorat ou d'un diplôme équivalent sont retenues pour le double de leur montant pendant les vingt quatre premiers mois suivant leur premier recrutement (si embauche en CDI et si l'effectif de chercheurs n'a pas diminué).

A compter de l'impôt sur les revenus 2014 et les exercices clos à compter du 31 décembre 2014 pour les entreprises relevant de l'impôt sur les sociétés, la notion de doctorat est légalement définie par référence à l'article L612-7 du Code de l'éducation.

Il s'agit d'un diplôme délivré après la soutenance d'une thèse ou la présentation d'un ensemble de travaux scientifiques originaux.

L'objectif est d'éviter des interprétations extensives du concept de doctorat. Sont ainsi écartés les docteurs en médecine, en pharmacie ou les vétérinaires qui ne sont pas titulaires d'un doctorat au sens de l'arrêté du 7 août 2006 relatif à la formation doctorale.

La notion de « diplôme équivalent » demeure inchangée. Selon l'administration, il s'agit d'un diplôme de même niveau que le doctorat obtenu dans un autre pays.

13 – Aménagement du CICE

Rappel : Selon l'article 244 quater C du CGI, le CICE doit permettre l'amélioration de la compétitivité de l'entreprise à travers, notamment, des efforts en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, et de prospection de nouveaux marchés.

Il ne peut ni financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni augmenter les rémunérations des personnes exerçant des fonctions de direction dans l'entreprise.

Son utilisation doit être retracée dans les comptes annuels. Mais le respect de ces règles ne constitue pas une condition d'octroi du crédit d'impôt.

Renforcement du suivi de son utilisation : L'article 76 de la loi rend obligatoires, la publication en annexe du bilan ou dans une note jointe aux comptes, sous la forme d'une description littéraire, des informations relatives à l'utilisation du CICE.

Entrée en vigueur : En l'absence d'entrée en vigueur spécifique, cette mesure s'applique :

- pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, à l'impôt dû au titre de l'année 2014 et des années suivantes ;
- pour celles soumises à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt dû sur les exercices clos à compter du 31 décembre 2014.

Taux majoré pour les entreprises situées dans les DOM

Pour les entreprises couvertes par le règlement 651/2014, exploitées dans les DOM le taux du CICE passe de 6% des rémunérations n'excédant pas 2,5 fois le SMIC à 7,5% pour les rémunérations versées en 2015 et il sera de 9% pour les rémunérations versées à compter du 1er janvier 2016.

---

14 – Mesures relatives aux prix de transfert : Pénalité pour manquement à l'obligation documentaire

Certaines entreprises doivent, depuis le 1er janvier 2010, tenir à la disposition de l'administration, en cas de contrôle, une documentation relative à leurs prix de transfert (*Livre des Procédures Fiscales (LPF) art. L13 AA*).

Le manquement à cette obligation de production est sanctionnée pour chaque exercice vérifié, et après mise en demeure, par :

- Une amende de 10 000 € ;
- Ou compte tenu de la gravité du manquement, d'un montant pouvant atteindre 5 % des bénéfices transférés au sens de l'article 57 du CGI, si ce montant est supérieur à 10 000 € (*CGI art. 1735 ter*) ;

Une mesure prévoyant de relever le montant maximal de l'amende à 0,5 % du chiffre d'affaires avait été introduite l'année dernière dans le cadre de la ***loi de finances pour 2014*** *mais a finalement été* ***censurée par le Conseil Constitutionnel.***

Désormais, l'amende applicable, pour chaque exercice vérifié, et après mise en demeure, peut atteindre, compte tenu de la gravité du manquement, le plus élevé des deux montants suivants :

- 0,5 % du montant des transactions concernées par les documents ou compléments qui n'ont pas été mis à disposition de l'administration après mise en demeure ;

- 5 % des rectifications du résultat fondées sur les dispositions de l'article 57 du CGI et afférentes aux transactions soumises à l'obligation documentaire.

Le montant de l'amende ne peut être inférieur à 10 000 €.

Entrée en vigueur : sanctions infligées dans le cadre de procédures de contrôle fiscal pour lesquelles un avis de vérification est adressé à compter du 1er janvier 2015.

15 – Procédure de régularisation applicable aux transferts de bénéfices à l'étranger

Principe : Les sociétés soumises à l'IS, ayant fait l'objet d'une vérification de comptabilité conduisant à des rectifications fondées sur certains dispositifs de lutte contre l'évasion fiscale internationale, sont susceptibles de supporter une double imposition en France des bénéfices indûment transférés à l'étranger : une imposition à l'IS résultant de la réintégration des bénéfices aux résultats de l'entreprise et une retenue à la source au titre de l'imposition des revenus distribués au sens de de l'article 119 bis, 2 du CGI.

La loi de finances rectificative pour 2014 introduit une **procédure de régularisation (*Livre des Procédures Fiscales art. L 62 A nouveau*)** permettant à ces sociétés ne pas être soumises au paiement de la retenue à la source.

Rectifications visées : celles pour transfert de bénéfices à l'étranger (*CGI art. 57*) ou pour paiement dans un territoire à fiscalité privilégié (*CGI art. 238 A*).

Conditions d'obtention de la régularisation :

- La demande doit intervenir avant la mise en recouvrement des rappels de retenue à la source ;
- La société doit accepter les rehaussements et pénalités en matière d'IS résultant de l'application des dispositifs anti-évasion fiscale et qui ont été qualifiés de revenus distribués ;
- Les sommes considérées comme des revenus distribués doivent être rapatriées au profit du contribuable, dans un délai de 60 jours à compter de la demande ;
- Le bénéficiaire des revenus distribués ne doit pas être situé dans un Etat ou un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI. .

16 – TVA applicable à certains travaux dans le logement social

Régime antérieur :

L'article 278 sexies du CGI fixe le champ d'application du taux réduit de 5,5 % pour les opérations de livraisons, construction ou travaux portant sur les logements sociaux.

Ce texte ne prévoyait pas expressément l'application du taux réduit de 5,5 % pour les travaux d'extension ou les travaux de rénovation concourant à la production d'un immeuble neuf.

En outre, s'agissant des travaux de rénovation ne concourant pas à la production d'un immeuble neuf, le bénéfice du taux réduit de 5,5 % était réservé aux travaux de réalisation d'économie d'énergie, d'accessibilité de l'immeuble aux personnes handicapées ou âgées ou de protection des personnes.

Régime nouveau :

Le taux réduit de 5,5 % est étendu aux livraisons à soi-même (LASM) sur les travaux d'extension ou de rénovation concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA (article 257-I-2-2° du CGI) portant sur les logements sociaux suivants :

- Logements locatifs sociaux ouvrant droit à l'APL (article 278 sexies I-2 du CGI) ;
- Logements appartenant aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (article 278 sexies I-5 du CGI) ;
- Logement sociaux appartenant à l'association Foncière logement (article 278 sexies I-6 du CGI) ;
- Locaux appartenant à certains Ehpad (article 278 sexies I-8 du CGI).

Le taux réduit de 5,5 % est étendu aux travaux de réhabilitation réalisés après acquisition dans les cas suivants :

- Acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation suivie de travaux d'amélioration ;
- Acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivie de leur transformation ou aménagement en logements ;
- Travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés par bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités territoriales ou leurs groupements.

Le nouveau régime s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2015.

---

17 – TVA applicable aux opérations d'accession à la propriété dans les quartiers prioritaires

Régime antérieur :

L'article 278 sexies I-11 du CGI prévoit l'application du taux réduit de 5,5% pour les livraisons d'immeubles ou les contrats de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, sous condition de ressource et situés dans la limite de 300 m des quartiers ayant fait l'objet d'une convention avec l'ANRU.

Ces conventions ANRU arrivent progressivement à échéance.

Régime nouveau :

L'article 278 sexies I-11 bis du CGI ajoute un nouveau cas de taux réduit destiné à prendre progressivement le relais du dispositif précédent et fait suite à la loi 2014-173 du 21 février 2014 qui a redéfini les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il prévoit l'application du taux réduit de 5,5% pour les livraisons d'immeubles ou les contrats de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, sous condition de ressources, situés dans la limite des 300 m des **quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 qui font l'objet d'un contrat ville prévu à l'article 6 de la même loi.**

---

18 – Régime de TVA applicable à la construction de logements locatifs dans le secteur intermédiaire

Régime antérieur :

L'article 279-0 bis A prévoit l'application du taux de TVA de 10 % aux livraisons de constructions nouvelles ou en cours d'achèvement de logements locatifs dans le secteur « intermédiaire » :

- immeubles comprenant 25 % de logements sociaux (définis comme les logements visés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies) ;
- vendus à des « institutionnels » et à des « organismes de logement social ».

Régime nouveau :

L'article 279-0 bis A s'étend désormais aux livraisons d'immeubles rendus à l'état neuf suite à la transformation de bureaux en locaux à usage d'habitation.

Les logements sociaux sont désormais définis comme ceux visés aux 2 à 6 et 8 du I de l'article 278 sexies du CGI (les logements visés au 7 ne sont plus concernés).

---

19 – Lutte contre la fraude TVA dans le secteur de la construction

Régime antérieur :

Les entreprises nouvelles du bâtiment et des travaux publics sont, comme toutes les entreprises, éligibles au régime simplifié d'imposition dès lors que leur chiffre d'affaires demeure inférieur au seuil légal de 236 K€ pour les activités de services.

Il semble que certaines entreprises éphémères du secteur du bâtiment aient profité du régime simplifié de déclaration annuelle pour ne pas reverser la TVA sur leurs opérations.

Régime nouveau :

Les entreprises nouvelles du bâtiment et des travaux publics ne peuvent plus bénéficier du régime simplifié d'imposition et devront transmettre leurs déclarations de TVA selon une **périodicité mensuelle ou trimestrielle** dans les conditions prévues par le régime réel normal.

Ce dispositif concerne les personnes effectuant des travaux de construction, y compris ceux de réparation, de nettoyage, d'entretien, de transformation et de démolition, en relation avec un bien immobilier :

- Qui commencent leur activité ;
- Qui reprennent leur activité après une cessation temporaire ;
- Qui renoncent au bénéfice de la franchise en base.

Les assujettis concernés pourront demander à bénéficier du régime simplifié d'imposition à compter du 31 décembre de la deuxième année qui suit le démarrage ou la reprise de leur activité.

Ces dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015.

---

20 – Suppression de certains cas de livraison à soi-même

Régime antérieur :

Sont tenus de procéder à la constatation d'une livraison à soi-même, les assujettis qui :

- affectent aux besoins de l'entreprise les biens construits, extraits, transformés, achetés, importés ou ayant fait l'objet d'une acquisition intracommunautaire pouvant faire l'objet d'une régularisation (article 257-II-1-2° du CGI) ;
- affectent un bien à des opérations situées hors du champ de la TVA (article 257-II-1-2° du CGI) ;
- détiennent des immeubles neufs lorsque ceux-ci ne sont pas vendus dans les deux ans qui suivent leur achèvement (article 257-I-3-1° a du CGI).

Régime nouveau :

Afin de mettre la législation en conformité avec la Directive TVA, l'article 32 de la loi de simplification de la vie des entreprises n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, publiée au JO du 21 décembre 2014, a **supprimé l'obligation de procéder à une livraison à soi- même** lorsque :

- le bien construit, extrait, transformé, acheté, importé ou ayant fait l'objet d'une acquisition intracommunautaire est affecté à des opérations ouvrant intégralement droit à déduction (coefficient de déduction de 1) ;
- Le bien est affecté à des opérations hors du champ de la TVA (il convient désormais de procéder à une régularisation) ;
- L'immeuble neuf affecté à la vente n'est pas vendu dans un délai de deux ans à compter de son achèvement (par principe cet immeuble est affecté à des opérations ouvrant droit à déduction).

En pratique, les sociétés qui construisent un immeuble en vue de la vente ou d'une location soumise à la TVA n'ont plus d'obligation de procéder à une livraison à soi-même (cette déclaration étant neutre au plan financier).

Il en va de même des travaux immobiliers immobilisés portant sur des immeubles affectés exclusivement à des opérations ouvrant droit à déduction.

L'obligation de procéder à des LASM demeure pour les immobilisations affectées à des opérations exonérées ou partiellement exonérées.

Il conviendra que l'administration précise le point de départ des régularisations éventuelles en cas de changement d'affectation des immeubles immobilisés.

Le nouveau dispositif est entré en vigueur pour les opérations dont le fait générateur intervient à compter du 21 décembre 2014.

21 – Majoration de la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM)

Principe : la TASCOM est due par les établissements dont la surface de vente dépasse 400 m² et qui réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 460.000 €. Elle est déterminée de la manière suivante :

- Application au nombre de m² de surface commerciale existant au 31 décembre de l'année précédant l'année d'imposition, d'un taux qui varie en fonction du CA annuel au m² et de l'activité de l'entreprise ;
- Majoration de 30 % de la taxe pour les établissements dont la superficie est supérieure à 5 000 m² et dont le CA annuel HT

est supérieur à 3 000 € par m².

- Réduction de taux de 30 % pour les professions ayant besoin de surfaces anormalement élevées (jardineries, concessionnaires automobiles notamment) .

- Modulation de la taxe possible par la commune ou l'EPCI affectataire.

Aménagements : Une nouvelle majoration est créée pour les établissements dont la **surface de vente excède 2 500 m²**, quelle que soit la nature de l'activité exercée **à compter de la TASCOM due au titre de l'année 2015.**

Le taux de cette majoration est fixé à 50 %.

Il s'applique sur le montant de la taxe due par le contribuable :

- après application le cas échéant de la majoration pour les surfaces supérieures à 5 000 m² ET de la réduction pour surfaces anormalement élevées

- mais AVANT l'éventuelle modulation de la taxe par la commune ou l'EPCI.

MESURES CONCERNANT LA FISCALITE DES PERSONNES

1-Revalorisation du barème de l'IR et des plafonds des avantages fiscaux retirés du quotient familial

Le barème de l'impôt sur le revenu est indexé en revalorisant les limites des tranches et des plafonds de 0,5% (soit l'évolution prévisionnelle de l'indice des prix hors tabac en 2014 par rapport à 2013).

Cette revalorisation du barème s'accompagne corrélativement de celle des différents montants utilisés pour le calcul de l'impôt.

2-Suppression de la tranche à 5,5 % et abaissement de la limite inférieure de la tranche d'imposition à 14 %

Tranches actuelles de revenus (IR 2014 sur les revenus 2013)	Taux	Tranches nouvelles de revenus (IR 2015 sur les revenus 2014)
N'excédant pas 6 011€	0	Jusqu'à 9 690 €
De 6 011 à 11 991€	5,5 %	
De 11 991 à 26 631€	14 %	De 9 690 à 26 764 €
De 26 631 à 71 397 €	30 %	De 26 764 à 71 754 €
De 71 397 à 151 200 €	41 %	De 71 754 à 151 956 €
Supérieure à 151 200 €	45 %	Supérieure à 151 956 €

3-Refonte du mécanisme de la décote.

Le montant de la décote applicable à l'impôt sur le revenu :

- est relevé à 1.135 € (contre 1.016€ pour l'imposition des revenus 2013) pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ;

- et une « décote conjugale » de 1.870 € est créée pour les couples mariés ou liés par un Pacs soumis à imposition commune.

La décote sera désormais égale à la différence entre 1.135 € ou 1.870 € selon les cas et le montant de la cotisation brute d'impôt.

4-Suppression de la prime pour l'emploi

La prime pour l'emploi est supprimée pour les revenus perçus à partir du 1er janvier 2015, ce qui entrainera la disparition effective du dispositif en 2016.

La prime pour l'emploi était attribuée aux foyers fiscaux dont l'un des membres au moins exerçait une activité professionnelle et dont les revenus ne dépassaient pas certaines limites.

Elle devrait être remplacée par un nouveau mécanisme destiné à inciter à l'exercice d'une activité professionnelle : « prime d'activité », à compter du 1er janvier 2016.

5- Mise en place d'un crédit d'impôt pour la transition énergique

Ce nouveau crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) vient remanier en profondeur le dispositif de crédit d'impôt en faveur du développement durable (CIDD).

La condition tenant à la réalisation d'un « bouquet » de travaux est supprimée, quel que soit le revenu fiscal de référence.

Le taux du crédit d'impôt est porté à 30%.

Des nouvelles catégories de dépenses entrent dans le champ du CITE :

- les compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude dans les copropriétés.
- les bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- pour les logements situés dans les DOM (La Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe ou Mayotte):
  - les équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté par du froid d'origine renouvelable ou de récupération.
  - les dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans:
    - au titre de l'acquisition d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires;
    - au titre de l'acquisition d'équipements ou de matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, et notamment les brasseurs d'air.

6- Exonération partielle temporaire de droits de mutation à titre gratuit applicables à certaines

<u>Premier dispositif : Donations de terrains à bâtir</u> :

Sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit les **donations** de la **pleine propriété** de **terrains à bâtir** définis comme tels pour l'application de la TVA sur les opérations immobilières et **constatées** par un **acte authentique signé entre le 1er janvier et le 31 décembre**

donations de terrains à bâtir et de logements neufs

2015.

L'**acte de donation** doit contenir **l'engagement** pris par le **donataire**, pour lui et ses ayants cause, de **réaliser** et **d'achever** des **locaux neufs destinés à l'habitation** dans un délai de **4 ans à compter de la date de l'acte** et le **donataire** ou, le cas échéant, ses ayants cause doivent **justifier** à l'expiration de ce délai de la **réalisation** et de **l'achèvement** des **locaux destinés à l'habitation**.

***Montant de l'exonération* :** Il est **fonction du lien de parenté** entre **donateur et donataire** et est fixé, dans la limite de la valeur déclarée de ces biens, à :

- 100 000 € pour les donations consenties à un descendant ou un ascendant en ligne directe, au conjoint ou au partenaire lié au donateur par un PACS,
- 45 000 € pour celles consenties à un frère ou une sœur,
- 35 000 € pour celles consenties à une autre personne.

***Plafond de l'exonération* :** L'ensemble des donations de terrains à bâtir consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100 000 €.

<u>Second dispositif : Donations de logements neufs</u> :

Sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit les **donations** de la **pleine propriété d'immeubles neufs à usage d'habitation** pour lesquels un **permis de construire** a été **obtenu** entre le **1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016**, et constatées par un acte **authentique signé** au plus tard **dans les 3 ans** suivant **l'obtention de ce permis**. *La donation peut être réalisée au plus tard le 31/12/2019 pour un permis obtenu le 31/12/2016 !*

L'**acte de donation** doit être **appuyé** de la **déclaration attestant l'achèvement** et la **conformité des travaux** prévue à l'article L 462-1 du Code de l'urbanisme, et **l'immeuble neuf** à usage d'habitation **ne doit jamais avoir été occupé** ou **utilisé** sous quelque forme que ce soit **au moment de la donation**.

***Montant de l'exonération* :** Il est **fonction du lien de parenté** entre **donateur et donataire** et est fixé, dans la limite de la valeur déclarée de ces biens, à :

- 100 000 € pour les donations consenties à un descendant ou un ascendant en ligne directe, au conjoint ou au partenaire lié au donateur par un PACS,
- 45 000 € pour celles consenties à un frère ou une sœur,
- 35 000 € pour celles consenties à une autre personne.

***Plafond de l'exonération* :** L'ensemble des donations de logements neufs consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100 000 €.

***Remise en cause de l'exonération partielle* :** En cas de **non respect** des **conditions ouvrant droit à ces exonérations**, le donataire ou ses ayants cause acquittent un **droit complémentaire** égal à **15 % du montant des droits**, hors intérêts de retard.

Ce **droit complémentaire** n'est **pas applicable** dans **certains cas** *(licenciement, invalidité ou décès du donataire ou de l'une des personnes soumises à une imposition commune avec lui, ou lorsque le donataire ne respecte pas ces conditions en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté).*

7- Exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit en cas de transmissions d'immeubles dont les titres de propriété ont été reconstitués	Afin de remédier au problème des droits de propriété incertains qui touche un certain nombre de biens immobiliers sur le territoire national, la loi de finances institue une **mesure transitoire d'exonération de droits de mutation à titre gratuit** *(succession ou donation)*, à **concurrence de 30 % de leur valeur** des **immeubles et droits immobiliers**, lors de la premiè**re mutation postérieure à la reconstitution des titres de propriété** y afférents, sous réserve que **ces titres de propriété** aient été constatés par un **acte authentique** transcrit ou publié **entre le 1er octobre 2014 et le 31 décembre 2017.** Cette exonération ne peut pas se cumuler avec l'application au même bien, au titre de la même mutation ou d'une mutation antérieure, de toute autre exonération de droits de mutation à titre gratuit. Ces biens demeurent le cas échéant soumis à l'ISF.
8- ISF : Suppression de l'actualisation annuelle du plafond d'exonération partielle des biens ruraux	La loi de finances pour 2015 aligne le montant de la limite au-delà de laquelle l'exonération partielle d'ISF passe de 75 % à 50 % sur celui applicable en matière de droits de mutation à titre gratuit et supprime l'actualisation annuelle automatique de cette limite. Désormais, les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et les parts de GFA et de GFR sont exonérés d'ISF : - à concurrence de 75 % lorsque la valeur totale des biens ou des parts n'excède pas 101 897 € ; - puis à concurrence de 50 % au-delà de cette limite. Ces mesures s'appliquent à l'ISF dû à compter de l'année 2015.
9- Assouplissement des réductions d'impôt Madelin et ISF-PME pour les souscriptions au capital des holdings	Les réductions d'impôt Madelin et ISF-PME sont assouplies pour les souscriptions au capital des holdings. Les contribuables fiscalement domiciliés en France qui effectuent jusqu'au 31 décembre 2016 des versements en numéraire au titre de la souscription directe ou indirecte au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines sociétés non cotées bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu dite « Madelin » ou d'ISF dite « ISF-PME ». En cas de souscription par l'intermédiaire d'une société holding pure, parmi les conditions à remplir, figure l'obligation pour la société de compter au moins deux salariés à la clôture de l'exercice qui suit la souscription (ou un salarié si la société est inscrite à la chambre des métiers) et de ne pas compter plus de cinquante associés. Concernant les holdings pures ces deux dernières conditions sont supprimées pour les souscriptions à compter du 1er janvier 2015.
10 – Autre mesure	➢ **Mise en place d'une majoration de la taxe d'habitation des « résidences secondaires »** Les communes situées dans des zones dites « tendues » ont désormais la possibilité de majorer de 20 % la part lui revenant de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

11 – Interdiction d'imputer les déficits et les réductions d'impôts en cas de manquement grave

Situation ancienne :

L'article 1731 bis, 1 du CGI **interdit** au contribuable **d'imputer les déficits et réductions d'IR** sur les rehaussements et droits assortis d'une majoration d'au moins 40 %, lorsqu'il a gravement manqué à ses obligations fiscales.

Ce **dispositif s'applique** en cas de :

- majoration de 40 % pour défaut ou retard de déclaration dans les 30 jours suivant la réception d'une mise en demeure *(CGI, art.1728, b) ;*
- majoration de 80 % en cas de découverte de l'exercice d'une activité occulte *(CGI, art. 1728, c) ;*
- majoration de 40 % en cas de manquement délibéré *(CGI, art. 1728) ;*
- majoration de 80 % en cas d'abus de droit au sens de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales *(CGI, art.1728) ;*
- majoration de 100 % en cas d'opposition ou d'obstacle au contrôle fiscal entraînant la mise en œuvre de la procédure d'évaluation d'office des bases d'imposition *(CGI, art. 1732).*

Situation nouvelle :

Le **champ d'application** de cette sanction est désormais **étendu**, en matière **d'IR**, aux cas de mise en œuvre des **majorations de 40 % et 80 %** prévues à **l'article 1758 du CGI**.

L'interdiction d'imputer les déficits ou les réductions d'impôt concerne également les rehaussements et droits assortis de :

- la majoration de 40 %, en cas de transferts de sommes, titres ou valeurs vers ou en provenance de l'étranger par l'intermédiaire de **comptes non déclarés** *(CGI, art. 1649 A et 1649 quater A)* ;
- la majoration de 40 % en cas de transferts de sommes, titres ou valeurs par l'intermédiaire de **contrats d'assurance-vie non déclarés** *(CGI, art. 1649 A et 1649 AA) ;*
- la majoration de 80 % en cas **de taxation forfaitaire en fonction des éléments du train de vie** *(CGI, art. 1649 quater-0 B bis).*

Entrée en vigueur : Ces dispositions s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015.

MESURES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT

1- Mise en place du dispositif « Pinel » en faveur de l'investissement locatif

Le régime d'investissement locatif Duflot est rebaptisé en « Pinel » et fait l'objet de plusieurs assouplissements, en permettant aux investisseurs de :

1. **moduler la durée de leur engagement de location, sur six, neuf ou douze ans, au lieu d'une durée unique de neuf ans aujourd'hui.**

A l'issue de leur engagement initial de 6 ou 9 ans, les contribuables peuvent prolonger leur engagement de location de 3 années (renouvelable une fois pour un engagement initial de 6 ans). Ainsi, la

durée maximale de l'engagement et donc d'application de la réduction d'impôt est portée à 12 années.

Corrélativement, les taux de réduction d'impôt varient également en fonction de la durée de location :

- en métropole, le taux s'établit à 12 % pour un engagement de six ans, à 18 % pour un engagement de neuf ans et à 21 % pour un engagement de douze ans, alors que le taux en vigueur est de 18 % sur neuf ans ;

- en outre-mer, le taux de la réduction d'impôt est de 23 % sur une durée de six ans, de 29 % sur neuf ans et de 32 % sur douze ans, au lieu de 29 % dans le droit en vigueur, toujours sur une durée de neuf années

2. **louer le bien donnant droit à avantage fiscal à un ascendant ou à un descendant.**

Dans le régime « Duflot », la location ne doit pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant. Le régime « Pinel » autorise désormais la location à un ascendant ou un descendant sans perte de l'avantage fiscal. Bien entendu, les plafonds de loyers et de ressources des locataires restent applicables.

Par ailleurs, la base de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés par l'intermédiaire de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est augmentée de 95 % à 100 % de la souscription.

Ce régime assoupli est applicable aux investissements réalisés depuis le 1er septembre 2014 : acquisition de logements neufs à partir du 1er septembre 2014, acquisition de logements en l'état futur d'achèvement ou achevés à compter du 1er septembre 2014, acquisition de parts de SCPI à compter du 1er septembre 2014.

Exception : la possibilité de louer à des ascendants ou des descendants ne s'applique qu'aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

2 - Aménagement du régime des cessions de terrains à bâtir

A la suite des annonces faites par le Premier Ministre, le 29 août 2014, dans le cadre du plan de relance du logement, l'administration fiscale a mis en ligne les règles applicables à compter du 1er septembre 2014 aux plus-values de cessions de terrains à bâtir.

L'article 4, I de la loi de finances pour 2015 légalise cette doctrine administrative, de sorte que depuis le 1er septembre 2014, pour déterminer la plus-value imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, il n'y a plus lieu de distinguer les terrains à bâtir des autres immeubles pour l'application de l'abattement pour durée de détention.

Le point II de ce même article légalise l'abattement exceptionnel temporaire de 30 % applicable aux plus-values sur cessions de terrains à bâtir qu'il étend à cette occasion aux opérations de démolition-construction en zones tendues.

L'abattement exceptionnel de 30 % s'applique donc :

Premier cas : aux plus-values de cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI (pour l'application de la TVA sur les opérations immobilières), à la double condition que la cession :

- Soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine à compter du 1/09/2014 et au plus tard le 31/12/2015,

- Soit réalisée au plus tard le 31/12 de la 2ème année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

Second cas : aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans des communes appartenant à une zone dite « tendue », à la double condition que :

- la cession soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015,

- et que le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever les locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application du PLU ou du POS, dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acquisition.

Dans ce second cas, la loi précise, d'abord, qu'en cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Ensuite, en cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de cet engagement dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

Enfin, cet abattement s'applique, le cas échéant, pour la détermination de l'assiette de la surtaxe sur les plus-values immobilières excédant 50.000 €.

Cet abattement ne s'applique pas aux plus-values de cession réalisées au profit de certains cessionnaires. Sont visés :

- soit le conjoint du cédant, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire,

- soit une personne morale dans laquelle le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est associé ou le devient à l'occasion de cette cession (article 4, II, B).

Cet abattement s'applique sur la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention et pour la détermination de l'assiette imposable à l'IR et aux prélèvements sociaux.

Entrée en vigueur de l'abattement exceptionnel de 30 % :

Premier cas : Cet abattement s'applique aux cessions de terrains à bâtir réalisées à compter du 1/09/2014.

Second cas : Il s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2015, dès lors que la promesse unilatérale de vente ou la

promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015.

Pour les cessions réalisées en 2015 et 2016, si la promesse de vente a acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014, c'est l'abattement exceptionnel de 25 % qui s'applique à ces biens.

3 - Prorogation de l'exonération des plus-values immobilières de cession d'un droit de surélévation

L'exonération, tant à l'impôt sur le revenu qu'à l'impôt sur les sociétés, des plus-values de cession de droits de surélévation en vue de construire des locaux d'habitation est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

- L'application du taux réduit de l'impôt sur les sociétés aux plus-values de cession de locaux professionnels destinés à être transformés en logement est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

- L'exonération de plus-values des particuliers réalisées lors de la cession d'un immeuble destiné au logement social est étendue quelle que soit la qualité de l'acquéreur et n'est plus réservé aux cessions à des bailleurs sociaux.

4 – Autres mesures

a) **Prorogation, jusqu'au 31 décembre 2018, de l'allongement de la durée d'exonération temporaire de taxe foncière de certains logements sociaux**.

Certains logements sociaux bénéficient d'une exonération temporaire de taxe foncière. L'exonération est portée à une durée de 25 ou 30 ans pour les logements sociaux, bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

b) Prorogation de l'abattement de taxe foncière pour les logements sociaux situés dans les zones urbaines prioritaires, jusqu'en 2020.

c) **Resserrement de la zone d'application de la majoration de la valeur locative des biens passibles de taxe foncière sur les propriétés non bâties.**